


PLOUBALAY

Plan

Local

d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

<p>atelier du CANAL</p> <p>Architectes Urbanistes 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35 031 RENNES Cedex Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>	<p>DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR</p> <p>MAIRIE DE</p>  <p>22650</p>	<p>Arrêté le : 22.09.2005</p> <p>Approuvé le : 10.11.2006</p>
<p>EMISSION ORIGINALE : novembre 2006</p>		
<p>MODIFICATIONS</p>	<p>Dates</p>	<p>6b</p>

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1.1. Généralités	p 4
1.2. Implantation et mitoyenneté	p 5
1.3. Volumétries, toitures et façades	p 5
1.4 . Hauteur des constructions	p 6
1.5. Aspect extérieur	p 6

2 . PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

2.1. Stationnements des véhicules	p11
2.2. Clôtures	p11
2.3. Espaces verts	p11
2.4. Coffret et citerneaux	p12

Ce document est destiné à garantir, par les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, l'intégration des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes et des hameaux nouveaux dans le site, les paysages et l'environnement rural de Ploubalay. Ce document complète les orientations d'aménagement.

L'objectif est de faire en sorte que les constructions à usage d'habitat, pouvant être admises en zone UH, 1AUHn et pour les extensions des habitations en zone NH, aboutissent à mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial, ainsi qu'à la constitution de hameaux de tradition locale : *bâti vernaculaire de volumétrie typique, constitué de matériaux et de mise en oeuvre respectant la tradition locale et dont l'implantation s'organise en fonction d'un espace commun ou collectif, ainsi qu'en fonction de la course du soleil*. Le secteur rue de Ville Simon n'est pas concerné par ces dispositions car le bâti existant est relativement récent.

Sur le territoire de Ploubalay, un hameau est une opération de taille relativement modeste, composée d'une petite dizaine d'habitations et de leurs dépendances, le village lui s'organise autour d'un espace ou d'une fonction collective.

Ces hameaux nouveaux, en outre, doivent être réalisés en lien avec la grande qualité du patrimoine bâti voisin : *Château de La Coudraie classé monument historique ; Manoir de La Ravillais, d'intérêt architectural et patrimonial.*

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1.1. Généralités

- **Prise en compte des caractéristiques du terrain :**

Après découpage parcellaire, chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études architecturales : *forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et espaces publics, plantations, boisements, haies bocagères et clôtures définies, etc...*

Ces données constituent le point de départ du projet de construction qui doit s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.

Les schémas d'intention reproduits dans les orientations d'aménagement doivent être respectés dans l'esprit, en ce qui concerne le nombre de lots, leur localisation et leur dimensionnement ainsi que leur implantation par rapport aux voies et espaces publics, y compris les espaces verts.

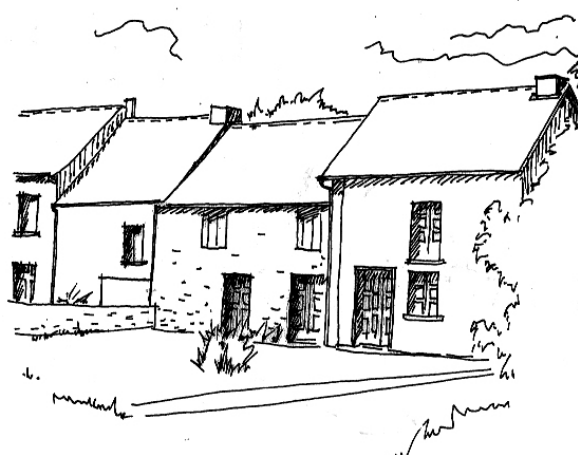
Toutes les techniques actuelles de construction liées à l'isolation thermique, aux économies d'énergie et d'eau potable et à l'habitat sain en général, peuvent être utilisées voire encouragées, dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'harmonie générale des constructions et des hameaux.

1.2. Implantation et mitoyenneté

Suivant les schémas des orientations d'aménagement, les constructions seront systématiquement implantées sur une limite séparative, aussi bien sur une limite séparative de lot ou de propriété, qu'au droit de la voie.

La construction peut s'implanter en retrait de la voie, suivant le schéma indicatif des orientations d'aménagement ; Dans ce cas, le retrait sera systématiquement traité en espace vert ou planté par des massifs fleuris (*ces retraits peuvent constituer indifféremment des espaces publics ou privés*).

Constructions mitoyennes



Sur une même propriété, les constructions non contiguës seront implantées, les unes par rapport aux autres, avec une distance minimale de 4 mètres.

1.3. Volumétries, toitures et façades

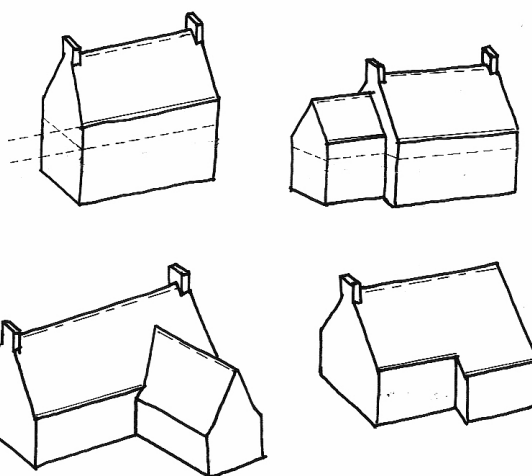
- **Typologie :**

Les constructions seront composées par un volume principal rectangulaire allongé ou en L, présent et lisible et des volumes secondaires, le tout accompagné éventuellement de préaux.

- **Dimension :**

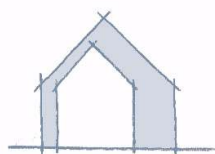
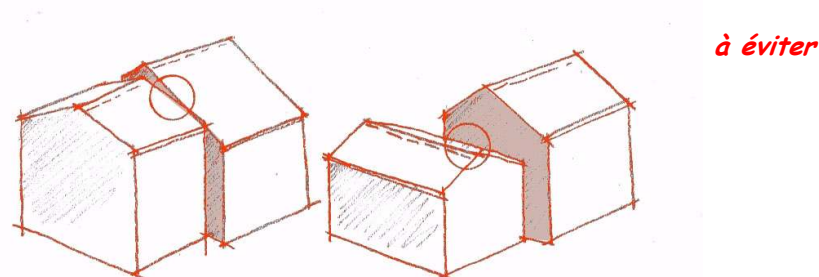
Le rectangle de l'habitation mesurera de 10 à 16 m de long sur 6 à 7 m de large ; Le préau sera rectangulaire de 5 à 10 m de long sur 4 à 5 m de large.

- **Toiture :** Elles seront majoritairement composées de deux pans symétriques appuyés sur un même faîtage. Suivant la localisation du secteur ou l'orientation des terrains à bâtir, le faîtage des volumes principaux suivra une orientation principalement est-ouest ou principalement nord-sud. Les pignons sur rue sont autorisés. Les pentes de toitures seront

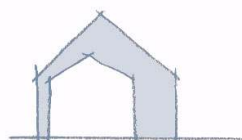


supérieures ou égales à 45° et pourront être plus faibles (38°) pour les volumes secondaires et préaux.

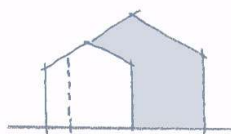
- **Façades** : Les façades principales des volumes principaux seront exposées au nord ou au sud.
- **Volumes secondaires et transition**: Les volumes secondaires devront présenter une importance limitée, compatible avec la volumétrie d'ensemble de la construction.



Pignons emboîtés de pentes égales



Pignons emboîtés de pentes inégales



Pignons accolés à partie filante

- **Bâtiments annexes et extensions** : Les bâtiments annexes, tels que les garages collectifs sont autorisés. Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

1.4 . Hauteur des constructions

L'habitation sera composée de deux niveaux (R + Combles avec dératellement d'environ 1,50 m). La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 m au faîtage. Une hauteur de 4,50 m à l'égout de toiture est recommandée.

Les volumes secondaires, annexes et préaux seront composés d'un seul niveau et leur hauteur n'excédera pas 3 m au faîtage.

1.5. Aspect extérieur

1.5.1. Ouvertures

- **Fenêtre** :

Les formes des ouvertures ne devront pas être multipliées à outrance. L'ensemble des ouvertures devra correspondre à une composition homogène.

Les fenêtres en façade devront être plutôt alignées verticalement, les unes au-dessus des autres, et devront être composées sans générer de dissymétrie dans la mesure du possible.

Les appuis de fenêtre ne devront pas être négligés. Trop souvent à l'origine de salissures inesthétiques, ils feront l'objet de soins particuliers (rebords, encadrements...)

- **Lucarne :**

Les lucarnes étaient traditionnellement des ouvertures secondaires pour éclairer les combles. Elles correspondaient à un élément de dimension limitée, un simple accompagnement de la toiture.

De ce fait, elles ne sont possibles que :

- lorsque la façade présente une hauteur suffisante pour équilibrer la hauteur de la lucarne.
- lorsque leur nombre et leur volume restent proportionnés à l'importance du versant de la toiture où elles sont situées.
- lorsque leur largeur est limitée de manière à conserver une proportion du percement (plus haute que large).

Une hauteur minimum de 0.60 m entre le plancher d'étage et le niveau de la gouttière est recommandée.

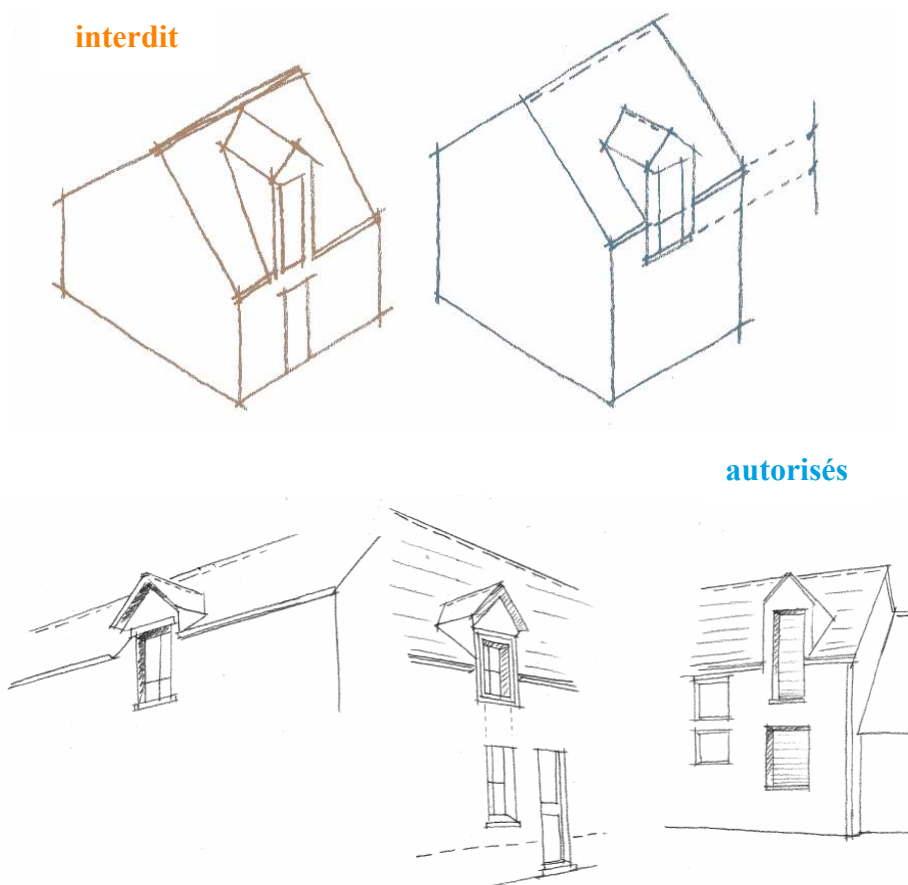
Les formes de lucarnes, ressortant de manière trop prononcée ou imposante sont à éviter.

- **Fenêtre de toit :**

- Les fenêtres de toit pour lesquelles il existe de multiples formes devront s'accorder entre elles. Les proportions des ouvertures dans la toiture devront s'équilibrer et seront étudiées avec attention. Elles seront de préférence de proportion verticale (*c'est-à-dire plus haute que large*).

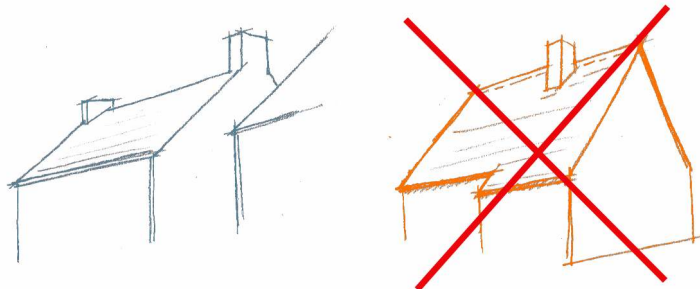
La multiplication des lucarnes n'est pas souhaitable.

Illustrations :



1.5.2. Cheminées

- En règle générale, la cheminée ne doit pas constituer un élément incongru ou anormalement massif dans la volumétrie de la toiture. De même elle doit respecter la volumétrie générale de la construction. Les souches de cheminées seront systématiquement implantées sur l'un des pignons ; Elles seront composées des mêmes matériaux que pour les façades et pignons.



1.5.3. Matériaux, bardage et couleur

- **Matériaux** : L'usage des matériaux traditionnels, calqués sur la palette de l'architecture traditionnelle locale, pierres apparentes, couverture ardoise seront favorisés. L'emploi de matériaux trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé. Afin de mettre en valeur l'environnement végétal et l'ambiance associée, les maisons en bois, en terre ou avec certains éléments appropriés en brique sont autorisées.

- **Toitures** :

Pour les hameaux nouveaux de La Coudraie et de La Ravillais : Elles seront exclusivement composées d'ardoises épaisses, posées au clou ou au crochet, sauf dans le cas d'emploi de panneaux solaires dès lors qu'ils sont parfaitement intégrés à la toiture. Le faîtage des constructions sera recouvert de tuiles faîtières et épis en céramique, ...

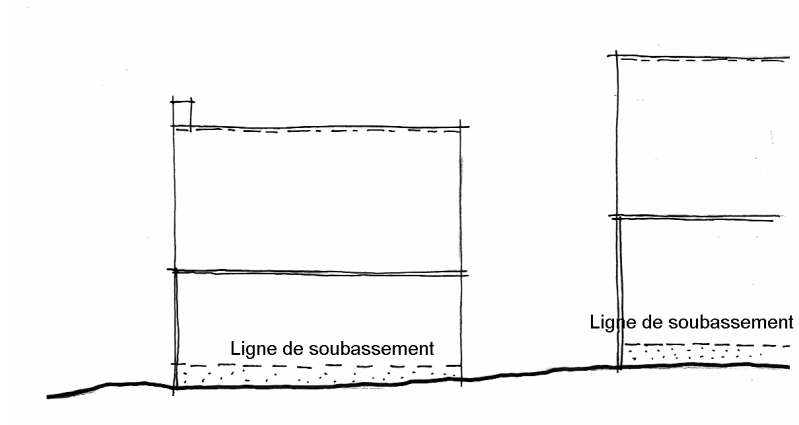
Pour les autres secteurs : Elles seront exclusivement composées d'ardoises, posées au clou ou au crochet, sauf dans le cas d'emploi de panneaux solaires dès lors qu'ils sont parfaitement intégrés à la toiture.

- **Façades** :

Pour les hameaux nouveaux de La Coudraie et de La Ravillais : Elles seront de type traditionnel : moellons, chaînes d'angles et encadrements de baies en pierres. Les pignons seront découverts. Les enduits à la chaux naturelle sont permis. L'utilisation ponctuelle de bardage bois est possible. Les bardages en ardoises sont refusés.

Pour les autres secteurs : Elles seront de type traditionnel : moellons et/ou enduits de tons neutres, en harmonie avec les tons de la pierre ou la terre. Les enduits à la chaux naturelle sont permis. L'utilisation ponctuelle de bardage bois est possible. Les bardages en ardoises sont refusés.

- **Soubassement** : Une ligne de soubassement peut être réalisée au niveau du rez de chaussée, afin d'asseoir la construction sur un socle horizontal.



1.5.4. Antennes et paraboles

Les antennes individuelles seront obligatoirement posées sur le toit ou dans les combles. Dans la mesure du possible, les antennes ne devront pas être visibles de l'extérieur des bâtiments.

Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0.80 m. de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait de rue. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1.50 m. par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades des constructions sont interdites.

2 . PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

2.1. Stationnements des véhicules

Chaque terrain devra pouvoir recevoir les aires suffisantes de stationnement de véhicule. La localisation des garages en sous-sol n'est pas autorisée. Les entrées de garage, s'il y a lieu, seront situées au niveau du terrain naturel ou de la voie d'accès sans création de rampe en décaissé ou en remblai.

2.2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (*article L.441-1 du code de l'urbanisme*).

Le plan des clôtures est indiqué dans les orientations d'aménagement (*schéma de répartition des pleins et des vides*).

- **Nature :**

↳ Pour le hameau nouveau à La Ravillais : Les limites de lots, à l'exception des limites donnant sur l'emprise publique, pourront éventuellement être clos par une clôture grillagée à maille soudée, plastifié vert ; les poteaux métalliques seront de même aspect. L'ensemble ne pourra dépasser 1m de hauteur. **L'implantation de cette clôture sera toujours doublée d'une haie vive composée exclusivement par des essences variées locales de type bocager.**

Les limites de la zone de hameau nouveau, devront être matérialisées par des haies bocagères composées exclusivement par des essences locales variées.

↳ Pour le hameau nouveau à La Coudraie : La clôture des limites de lots devra être minérale suivant le schéma des orientations d'aménagement. Les murs de clôtures seront réalisés en moellons de pierre traditionnelle et maçonnés de manière identique aux façades des bâtiments à construire.

↳ Pour le reste des zones : La clôture végétale sera constituée de haies de mélanges d'arbustes variés. La clôture grillagée de 1.00 m hauteur, sera située en arrière de la haie, à 0,75 m. en retrait.

2.3. Espaces verts

2.3.1. Végétation existante à conserver

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de nature équivalente. Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré.

L'implantation des constructions devra tenir compte des arbres existants. Durant les travaux, des mesures nécessaires seront mises en place de manière à assurer la protection des arbres et végétaux à conserver, afin de protéger le système racinaire.

Elles seront maintenues pendant toute la durée du chantier.

Le nivellement des voiries et la définition des côtes de rez de chaussée. des constructions ne devront pas entraîner de modifications de niveaux du terrain naturel dans l'environnement proche des arbres et les talus existants seront conservés.

2.3.3. Plantations

Les espaces extérieurs privés participeront à la structuration et à l'identité de ce nouveau hameau.

Le plan de plantations intégré au volet paysager figurera au dépôt de permis de construire. Il comportera un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, qui seront réalisés de façon simple et soignée.

Les espaces privés présenteront une image végétale dominante : Arbres de hauts jets plantés suivant un dispositif aléatoire ou en mails réguliers, masses boisées, haies bocagères, ... constituent le vocabulaire de base de la composition paysagère. Des essences de types arbres fruitiers ou à fleurs pourront être utilisées pour le traitement des espaces.

Différentes typologies de plantations (*haies, massifs, arbres*) devront être employées.

Une plantation d'arbustes en mélange (3 essences minimum) viendra doubler la **clôture grillagée facultative** implantée en retrait de 0,75 m.

La plantation sera réalisée en quinconce, de part et d'autre de la clôture, afin de mettre en valeur chaque arbuste. La hauteur maximale sera de 1,80 m.

La clôture implantée sur la limite séparative sera accompagnée par la plantation d'arbustes variés persistants ou caducs, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 m.

- **Arbres**

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager existant. Aussi les essences locales seront privilégiées en fonction de la nature du sol. Il sera planté, au minimum, 1 arbre tige ou un arbre conduit en grand cèpée et un ou plusieurs autres arbres dans le jardin.

2.4. Coffret et citerneaux

Les coffrets et boîte aux lettres seront intégrés aux constructions.