



É t u d e d e s z o n e s A U e t U c d e K e r v i g n a c

Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**

*Plan Local d'Urbanisme
approuvé par délibération
du Conseil municipal
en date du 17 octobre 2016*

Modification simplifiée n° 1 du 28 février 2023



Dossier d'orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2016 / Modification simplifiée n°1 approuvée le 28 02 2023

Carte des zones AU de Kervignac

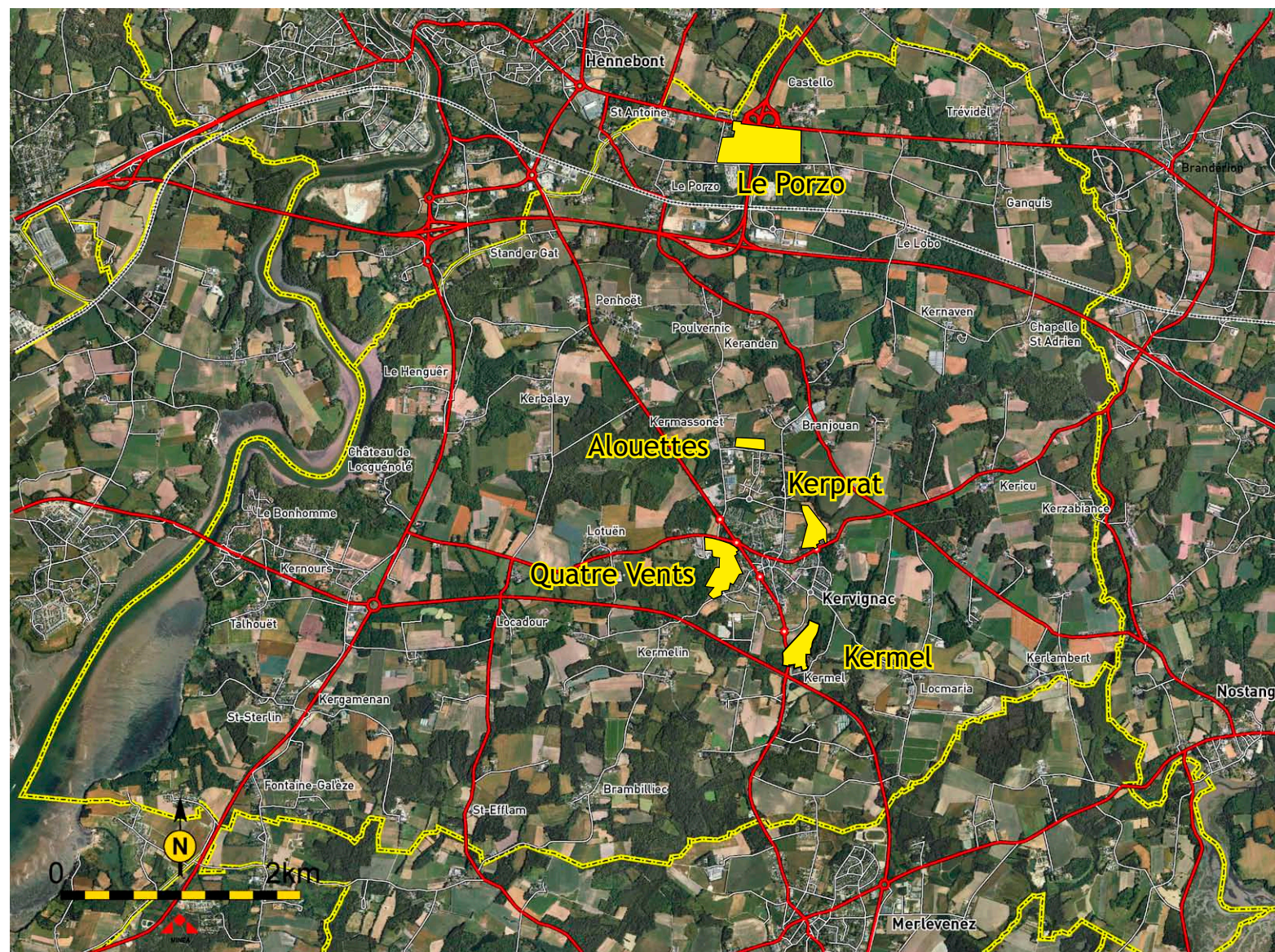
Zone 1AUi du Porzo
page 4

Zone 1AUa des Alouettes
page 12

Zone 1AU de Kerprat
page 22

Zone 1AU des Quatre Vents
page 36

Zone 1AUa de Kermel
page 53



Introduction

Le dossier d'orientations et de programmation fait complètement partie du dossier de PLU. Le principe de ce dossier a été d'élaborer, avec les élus et en concertation, des projets d'aménagement sur les zones que la municipalité a retenu comme étant constructible. Les zones 1AU n'ont pas, à véritablement parler, de phasage obligatoire.

Le dossier comporte, par zone, un état des lieux environnemental, une proposition concrète de projets avec une description de ce que les élus ont décidé de retenir pour l'OAP réglementaire et pour le document graphique.

Chaque secteur résidentiel AUa est un secteur de mixité sociale dont 20 % des logements auront un statut d'habitat social. Les logements auront des typologies allant du petit logement à l'appartement ou à la maison de 5-6 pièces.

Tableau des surfaces et densités des zones AU

Zone AU	Surface (ha)	Nbr logts	Densité (logt/ha)
4 vents	8,4	264	31
Allouettes	2	34	17
Kermel	4,2	72	17
Kerprat	4,3	122	28
Total	18,5	492	26,5

Le SCOT du Pays de Lorient préconise une densité de 25 logements à l'hectare. Il reste donc une petite marge lors de la réalisation des projets.

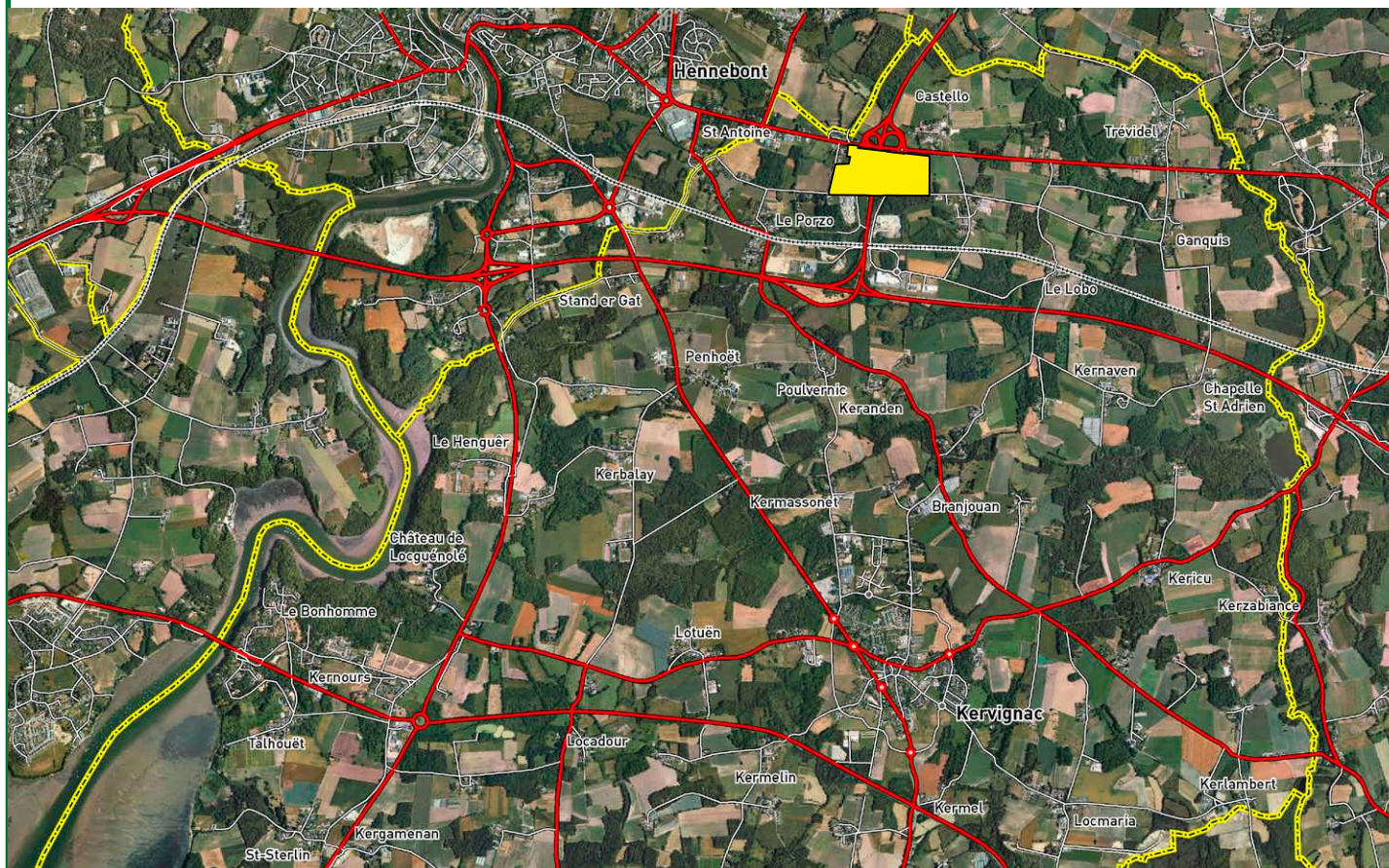
**État
des lieux**
Enquête terrain

**Projet
possible**
Plan masse

**Document
retenu**
par les élus



Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**



Zone 1AUi du Porzo au nord de la commune

Sommaire détaillé de la zone 1AUi du Porzo

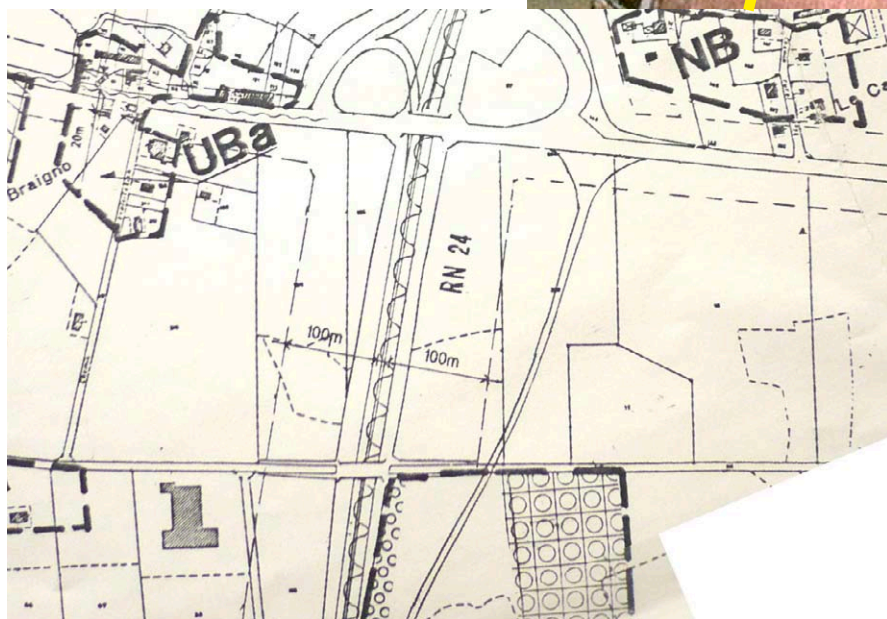


- 6 Occupation des sols actuelle
- 7 Organisation des deux secteurs
- 8 Implantation des dessertes par rapport aux propriétés actuelles
- 9 Les principes d'aménagement du site
- 10 Des secteurs phasables dans le temps
- 11 Inscriptions au document graphique

Occupation des sols actuelle

La zone 1AU_i du Porzo est en zone agricole au POS actuel. Les terrains sont cultivés pour l'essentiel, on y trouve aussi quelques bosquets.

Extrait du POS



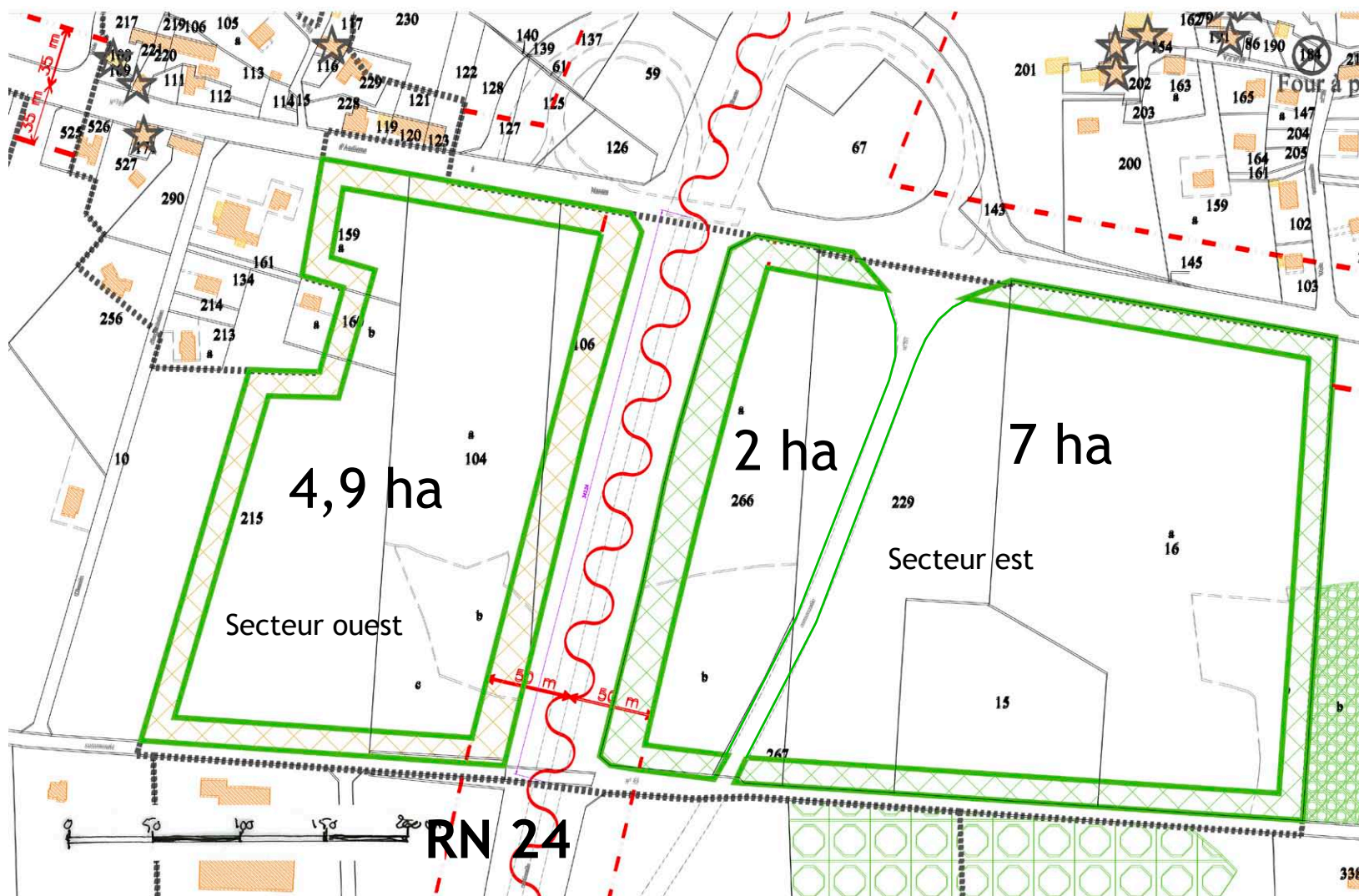
Organisation des deux secteurs

Les deux secteurs est-ouest de chaque côté de la RN 24 sont urbanisable en prenant une marge de recul par rapport à la voie rapide qui est décaissée dans cette partie.

Le principe d'aménagement est de prévoir une protection tout autour des limites de la zone d'activités, en particulier côté ouest vis à vis des quartiers résidentiels.

Le secteur est n'a aucune desserte. Il faut en créer une nord-sud.

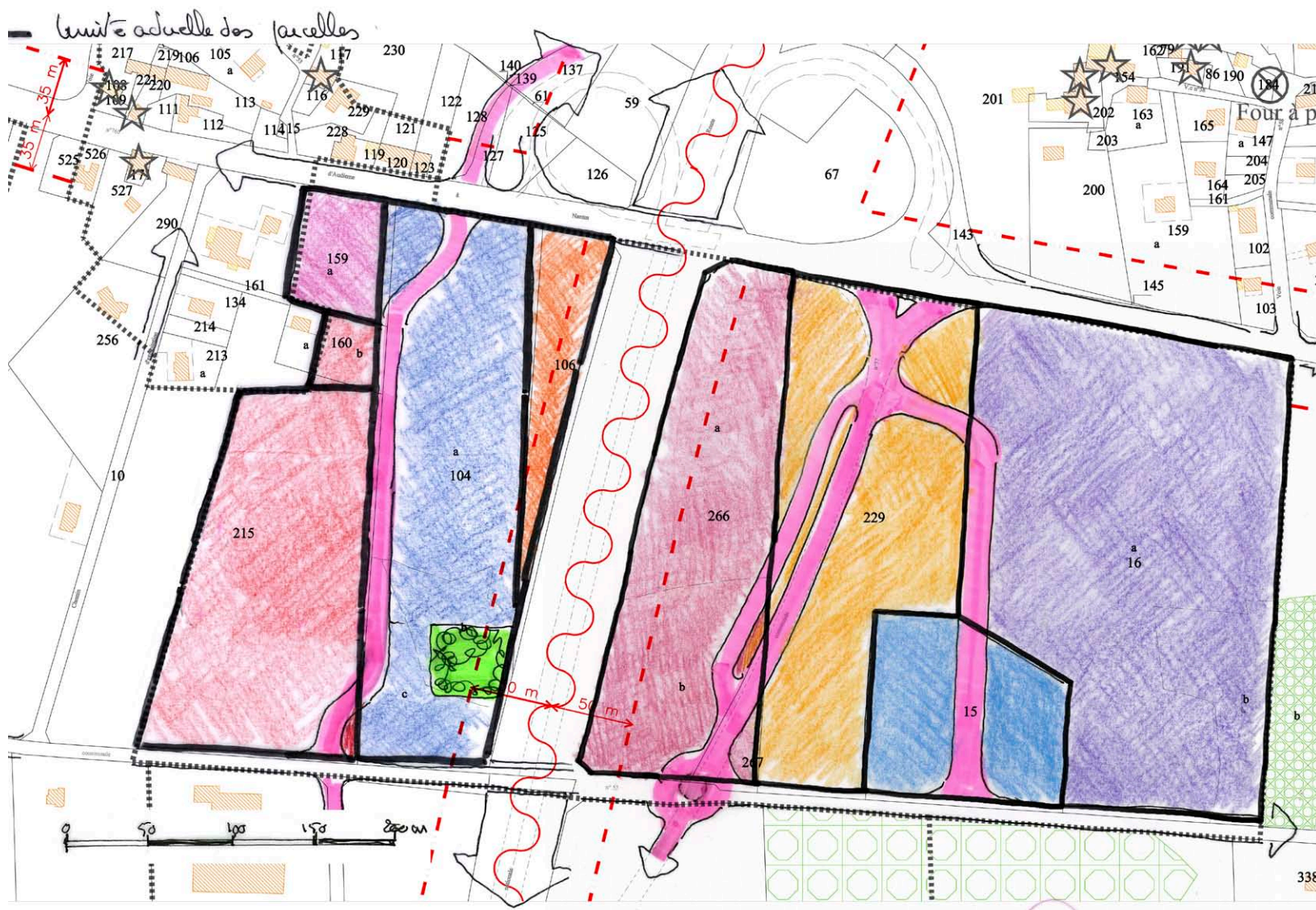
Le secteur ouest est traversé par une route existante relativement fréquentée. Elle ne pourra pas servir de desserte directe.



Implantation des dessertes par rapport aux propriétés actuelles

Les deux secteurs implantés à l'est et à l'ouest de la RN 24 ne sont urbanisables qu'à condition de respecter une marge de recul réduite dans le cadre de la « loi Barnier ».

Le principe d'aménagement permet de phaser l'opération par rapport aux propriétés foncières.



Les principes d'aménagement du site

À l'est :

La desserte principale nord-sud relie deux carrefours existants. Un bouclage intérieur peut être mis en place si l'on souhaite redécouper les parcelles en des entités plus petites. La desserte nord-sud s'appuie sur le foncier existant de façon à n'avoir à traiter qu'avec un seul propriétaire.

À l'ouest :

La desserte principale nord-sud existe déjà. Les dessertes des parcelles doivent être réalisées avec des voies secondaires de façon à soulager l'artère principale. Le dénivelé à l'est de cette voie principale conduit à créer une contre-allée à sens unique pour en limiter l'emprise.

Pour la parcelle la plus à l'ouest, le principe est de s'appuyer d'un côté ou de l'autre de la limite entre les deux grandes propriétés foncières. La logique est d'être le plus à l'est possible pour dégager le maximum de terrain.

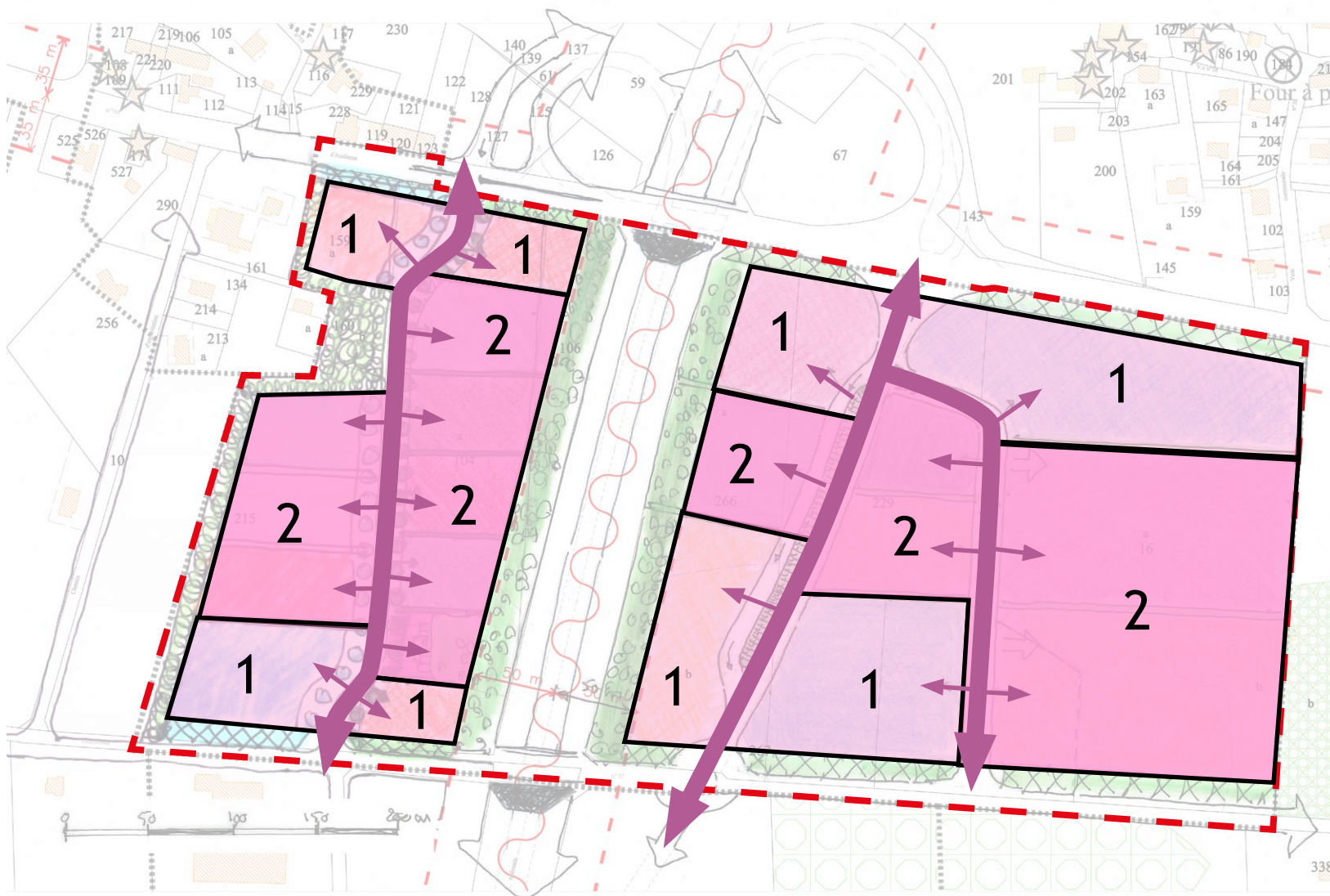


Des secteurs phasables dans le temps

Les terrains 1 sont directement aménageables car déjà accessibles à partir de voies existantes.

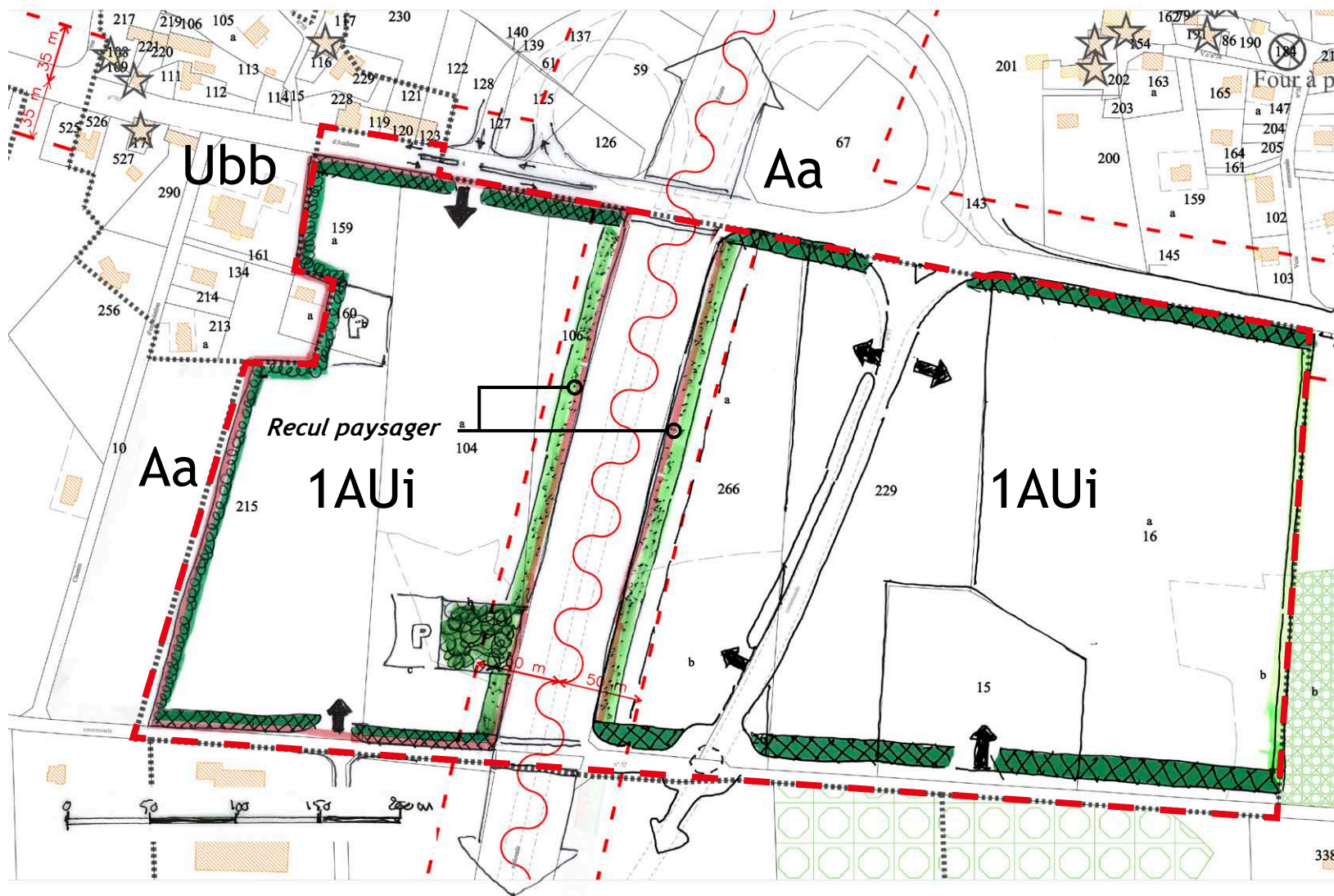
Les terrains 2 nécessitent la création de voies de desserte. Ils peuvent être décalés dans le temps entre les secteurs est et ouest.

La voie de desserte du secteur ouest peut-être implantée différemment en fonction des besoins des activités.



Inscriptions au document graphique

Pour donner plus de liberté aux concepteurs et aux investisseurs, le document graphique du PLU ne retient que des obligations d'accès automobiles. Les protections paysagères sont précisés dans le document OAP.



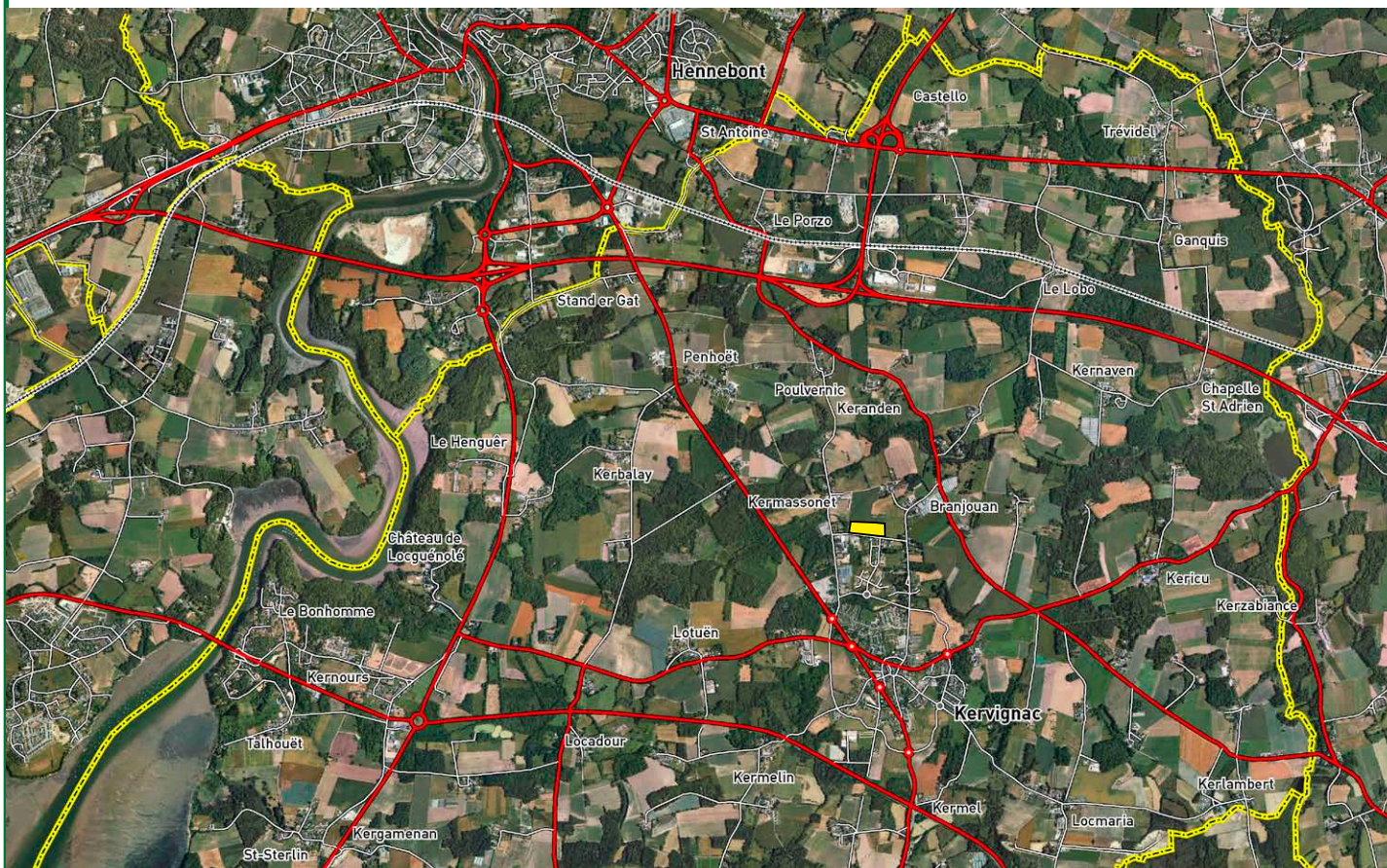
 Protection paysagère

 Recul paysager

 Accès desserte



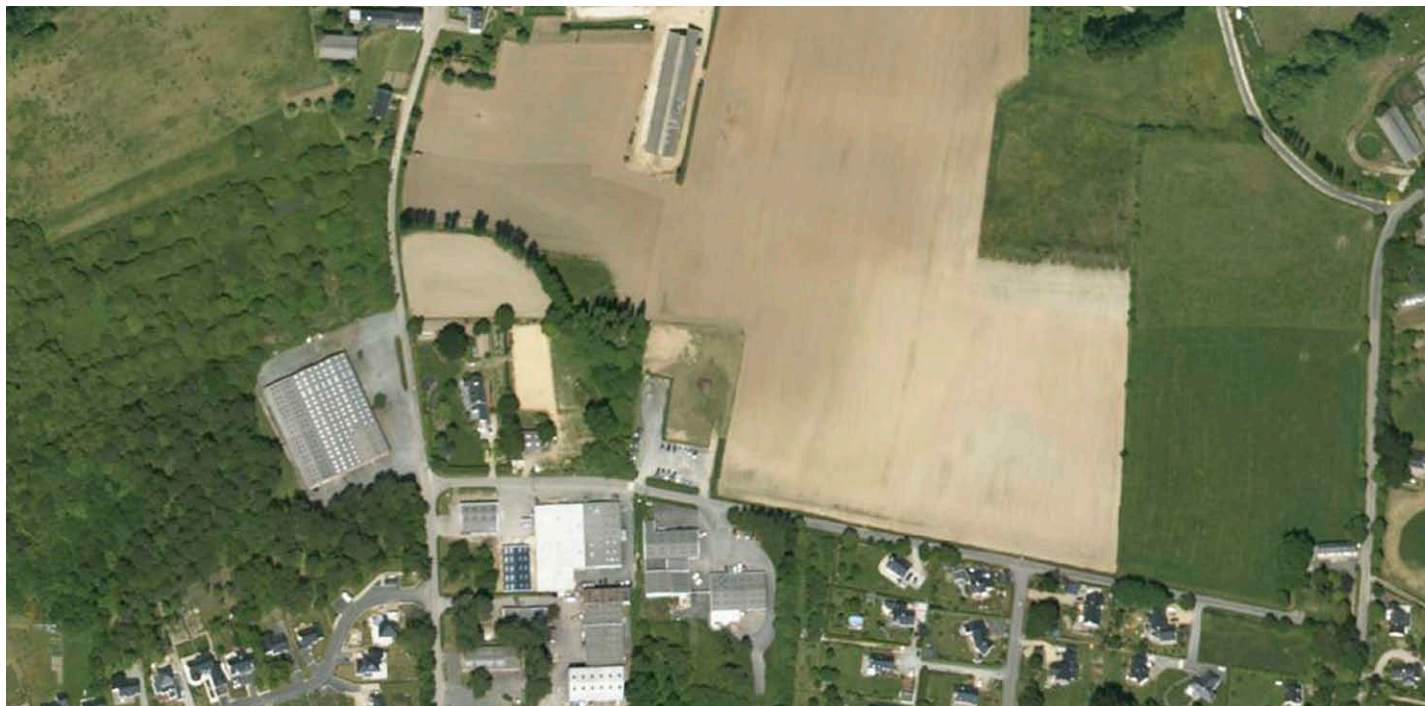
Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**



Zone 1AUa des Alouettes



Sommaire détaillé de la zone 1AUa des Alouettes



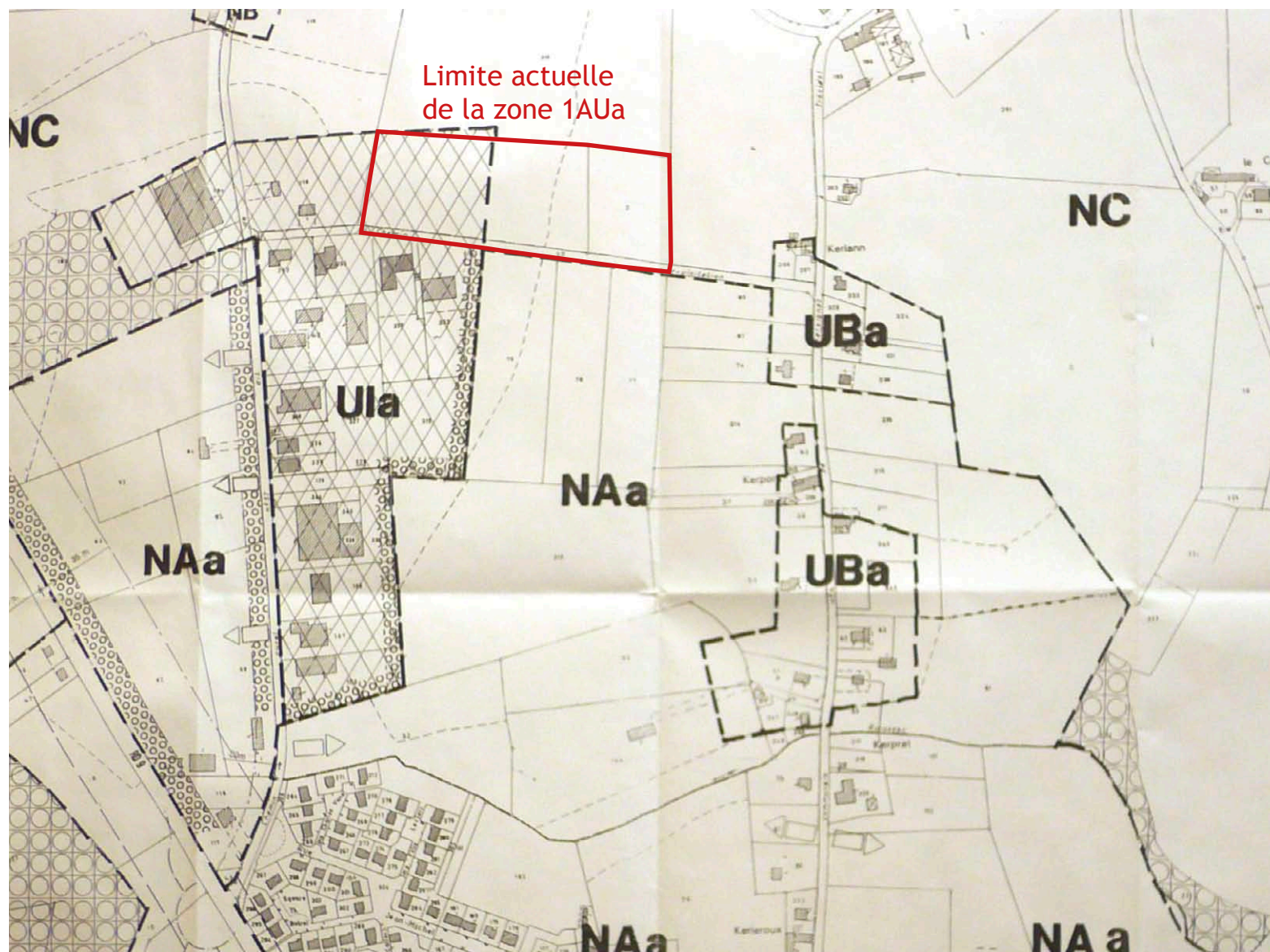
- 14 Occupation des sols actuelle
- 15 Limite de la zone 1AUa
- 16 Parti urbanistique
- 17 Plan masse de la zone 1AUa des Alouettes
- 18 Distribution des voiries
- 19 Trois types de logements
- 20 Phasage possible en deux temps
- 21 Préconisations pour l'OAP et inscriptions au document graphique

Occupation des sols actuelle

La zone est actuellement partiellement cultivée.

Elle est classée au POS, en partie NC en face d'une zone NAa construite, en partie Ula.

La parcelle 349 de l'ouest appartient à la municipalité. Elle a vocation à accueillir une activité. Elle est aménagée en parking aujourd'hui.



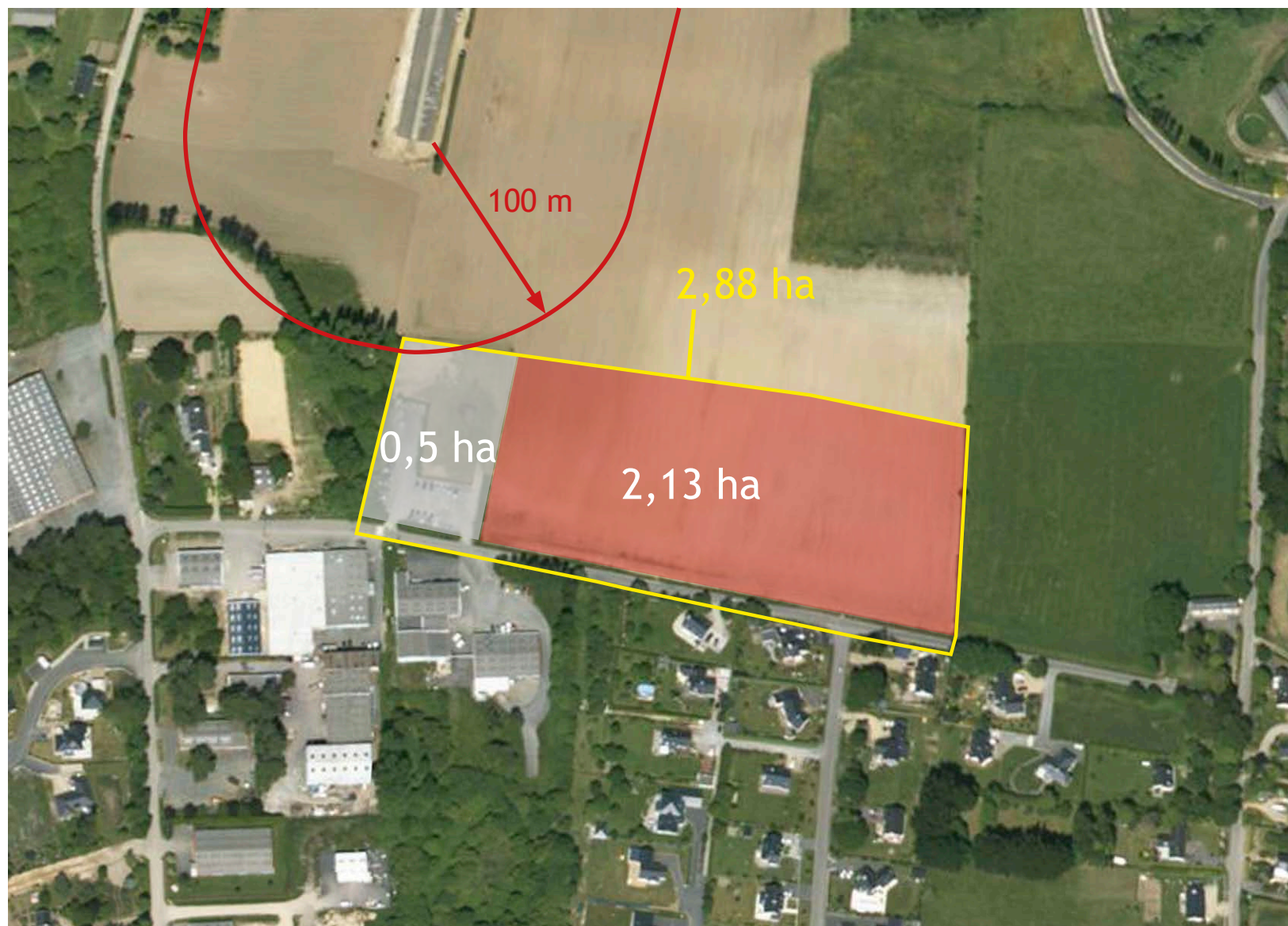
Extrait du POS

Limite de la zone 1AUa

 Limite de la zone 1AUa
Surface : 2,88 ha

 Parcelle 349
Surface : 0,5 ha

 Zone résidentielle
Surface : 2,13 ha

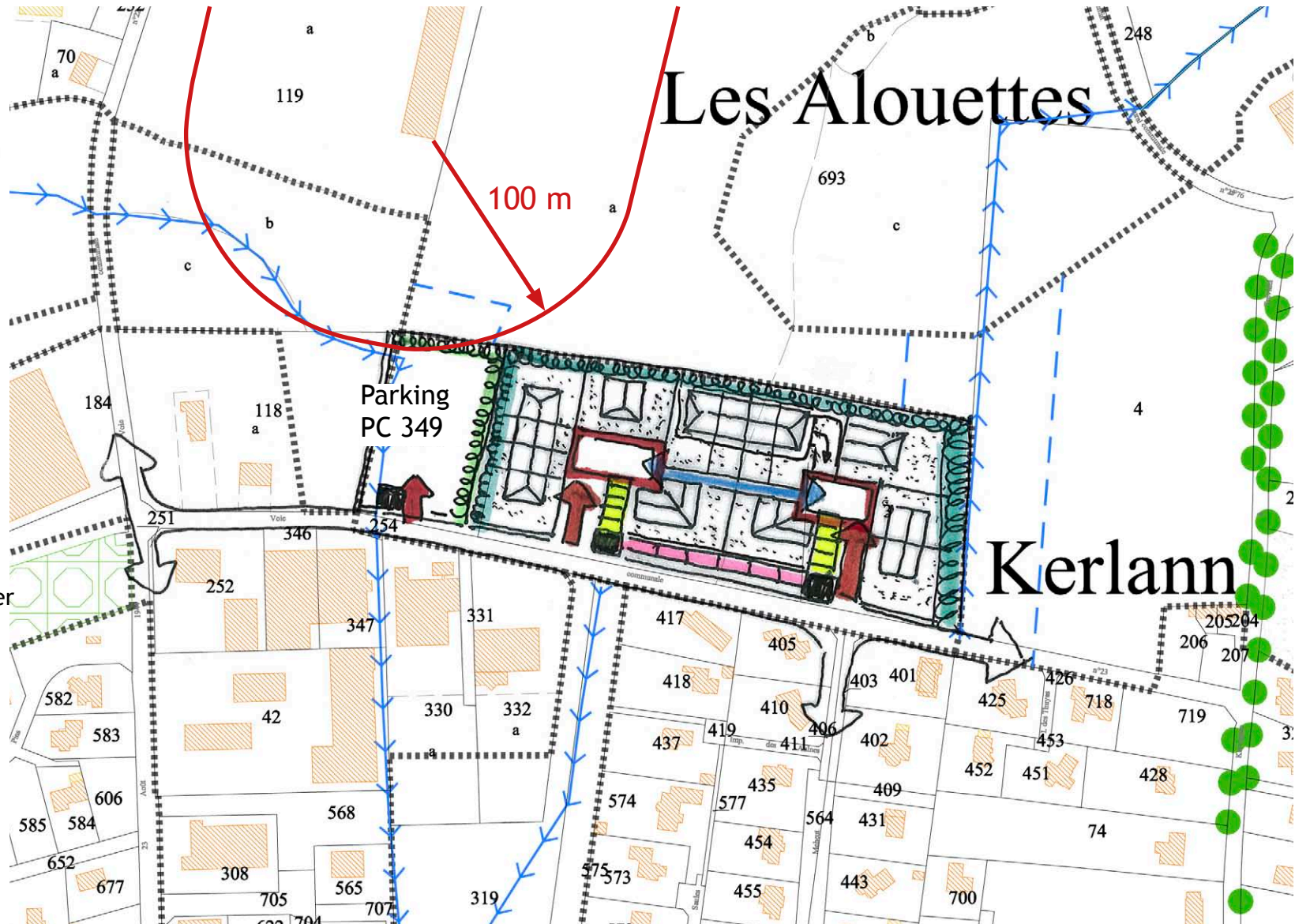


Parti urbanistique

Le principe du parti d'urbanisme de la zone est de créer deux petites impasses avec des placettes reliées par un chemin piétons-cyclistes de 3 m minimum (bleu sur le plan)

Le stationnement visiteurs est sur la rue latéralement. Le stationnement résident est sur les parcelles privatives et le long de l'entrée de l'impasse avec des abris-garages non fermés.

Un petit immeuble au centre est doté d'un parking en sous-sol ou à demi-enterré.



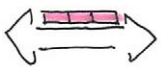
Protection, recul paysager



Piétons-cyclistes,
3 m de large



Entrée voitures + garage
abri et local poubelles



Stationnement
visiteurs latéral



Plan masse de la zone 1AUa des Alouettes

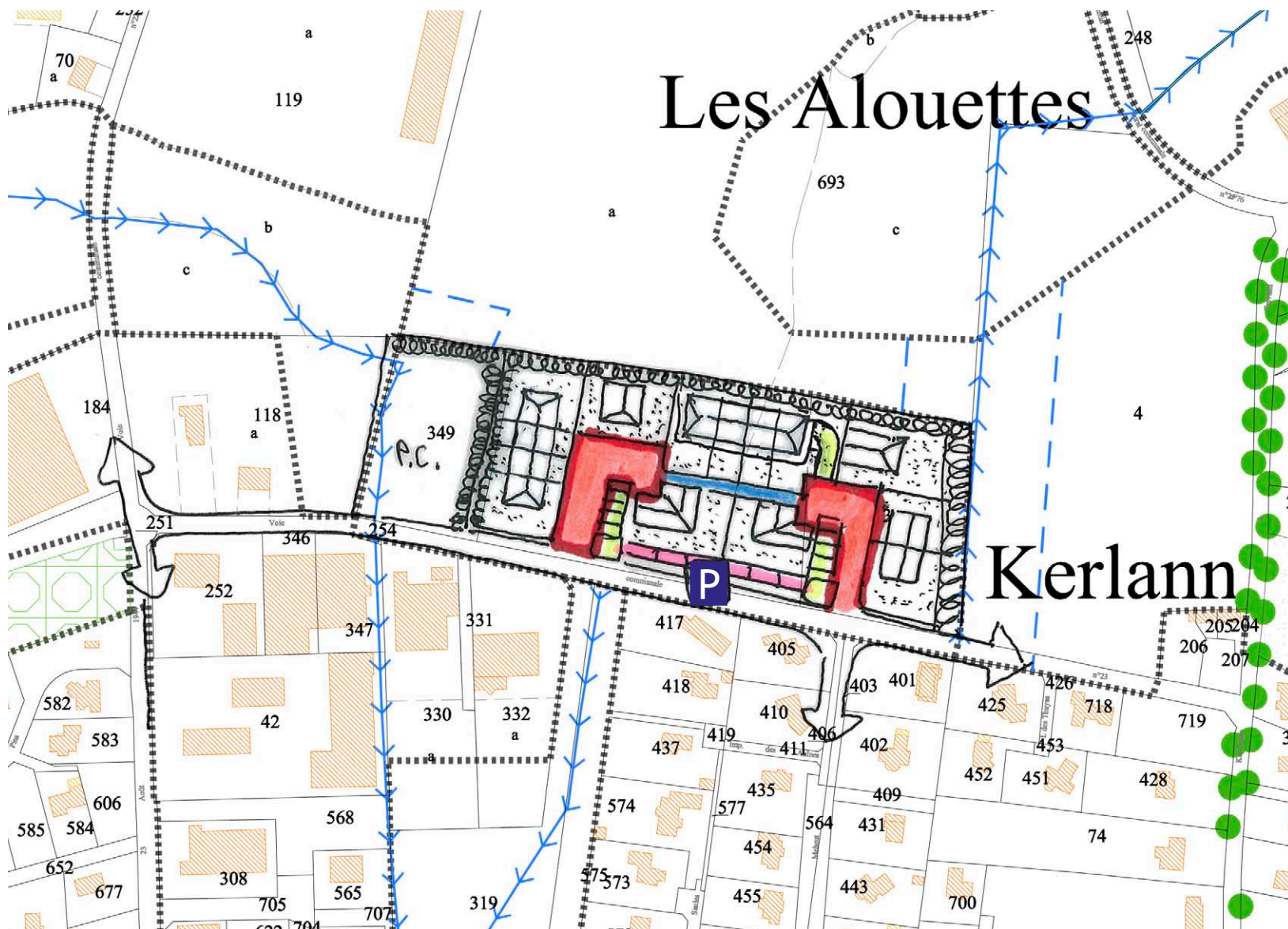
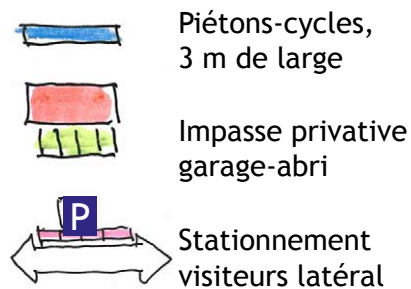
Le principe est de diviser le terrain non construit en deux secteurs, eux-mêmes protégés par des espaces de recul paysagers.

Les impasses desservent les maisons avec une interdiction sauf riverains.

Les impasses desservent les immeubles pour les automobiles et des emplacements de présentation ou de stockage des conteneurs à déchets sont situés aux entrées.



Deux impasses privatives et un chemin piétons-cyclistes.

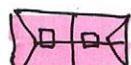


Trois types de logements

La proposition est de réaliser un petit immeuble R+2+combles avec quatre appartements par niveau, et du stationnement dessous.

Des maisons individuelles, mitoyennes ou isolées sont implantées librement.

La parcelle communale est indépendante (PC).

 2 petits immeubles R+2,
4 appts / niv. + 2 en combles
28 logements

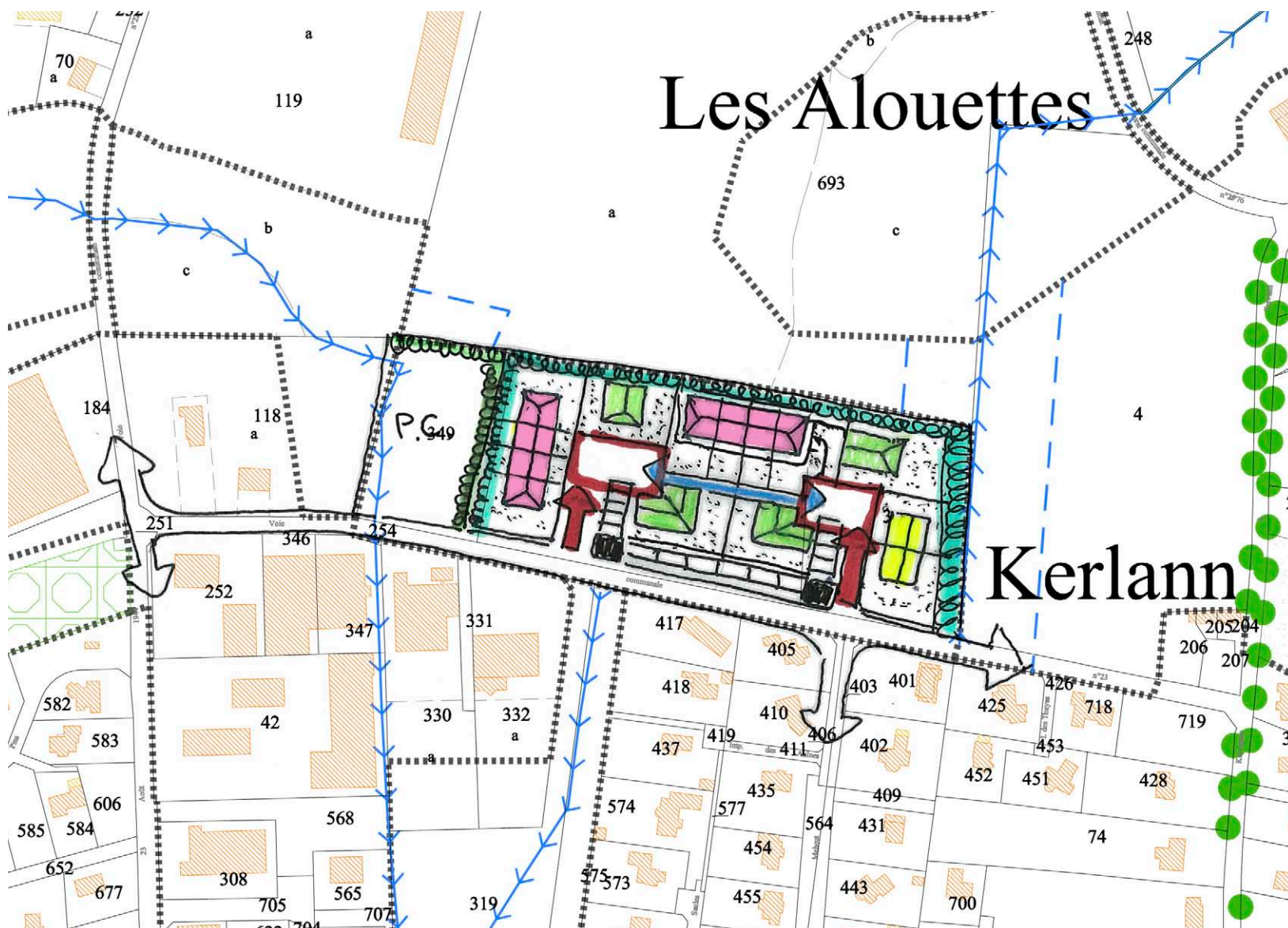
 2 maisons accolées
2 logements

 4 maisons individuelles
4 logements

Total : 34 logements

Surface : 2 ha

Densité : 17 logts / ha



Phasage possible en deux temps

Les impasses sont indépendantes.

La parcelle municipale (PC) est indépendante. C'est un parking pour la zone d'activité.

Les Alouettes

Kerlann

Phase A - 16 logements

14 appts + 2 maisons

Surface : 0,9 ha

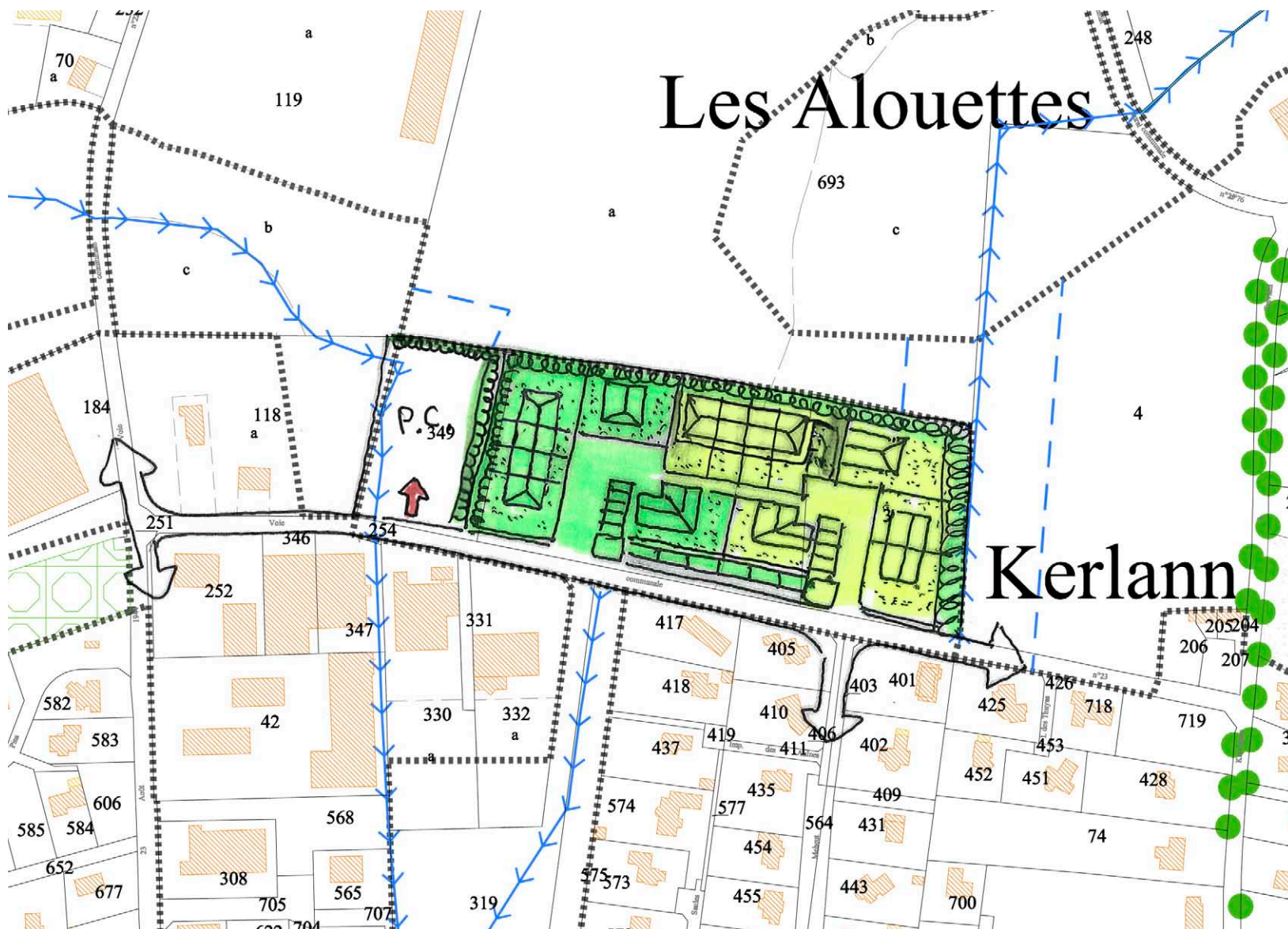
Densité : 18 logts/ha

Phase B - 18 logements

14 appts + 4 maisons

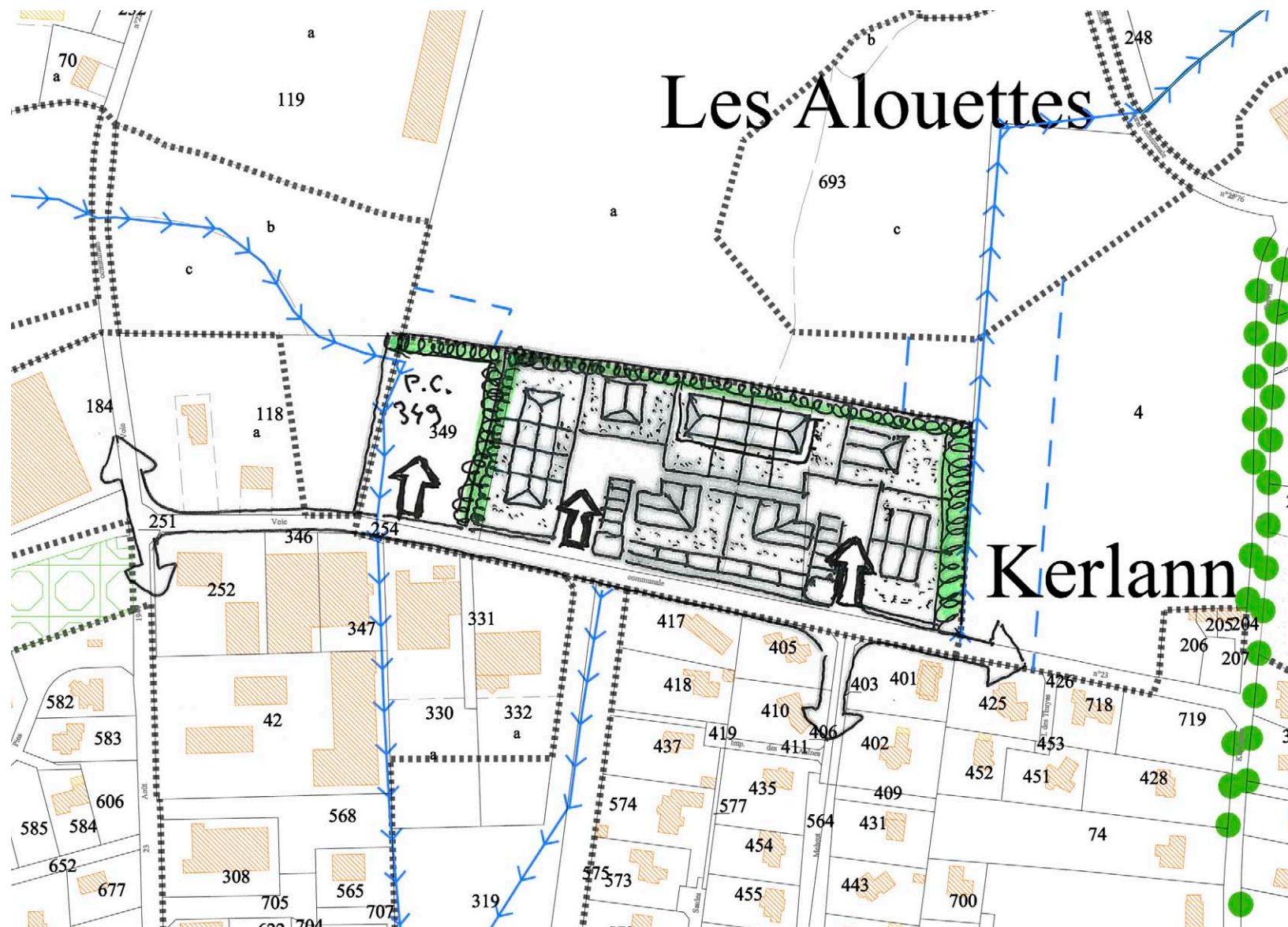
Surface : 1,1 ha

Densité : 16 logts/ha



Préconisations pour l'OAP et inscriptions au document graphique

Trois entrées au document
graphique et une protection
paysagère pour le dossier OAP.

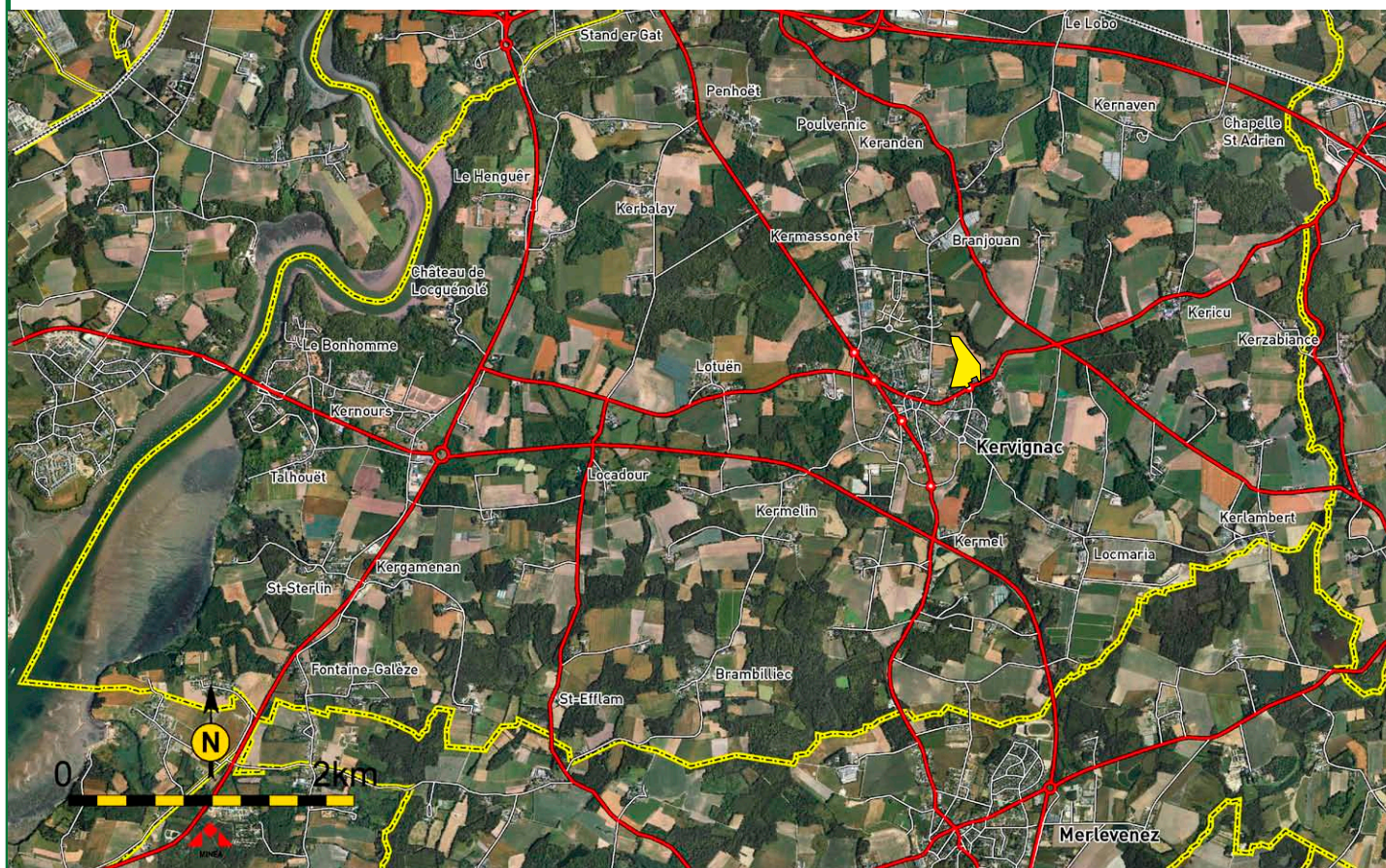


-  Protection - recul paysager
Dossier OAP
-  Accès voitures
Document graphique





Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**



Zone 1AUa de Kerprat au nord-est du bourg

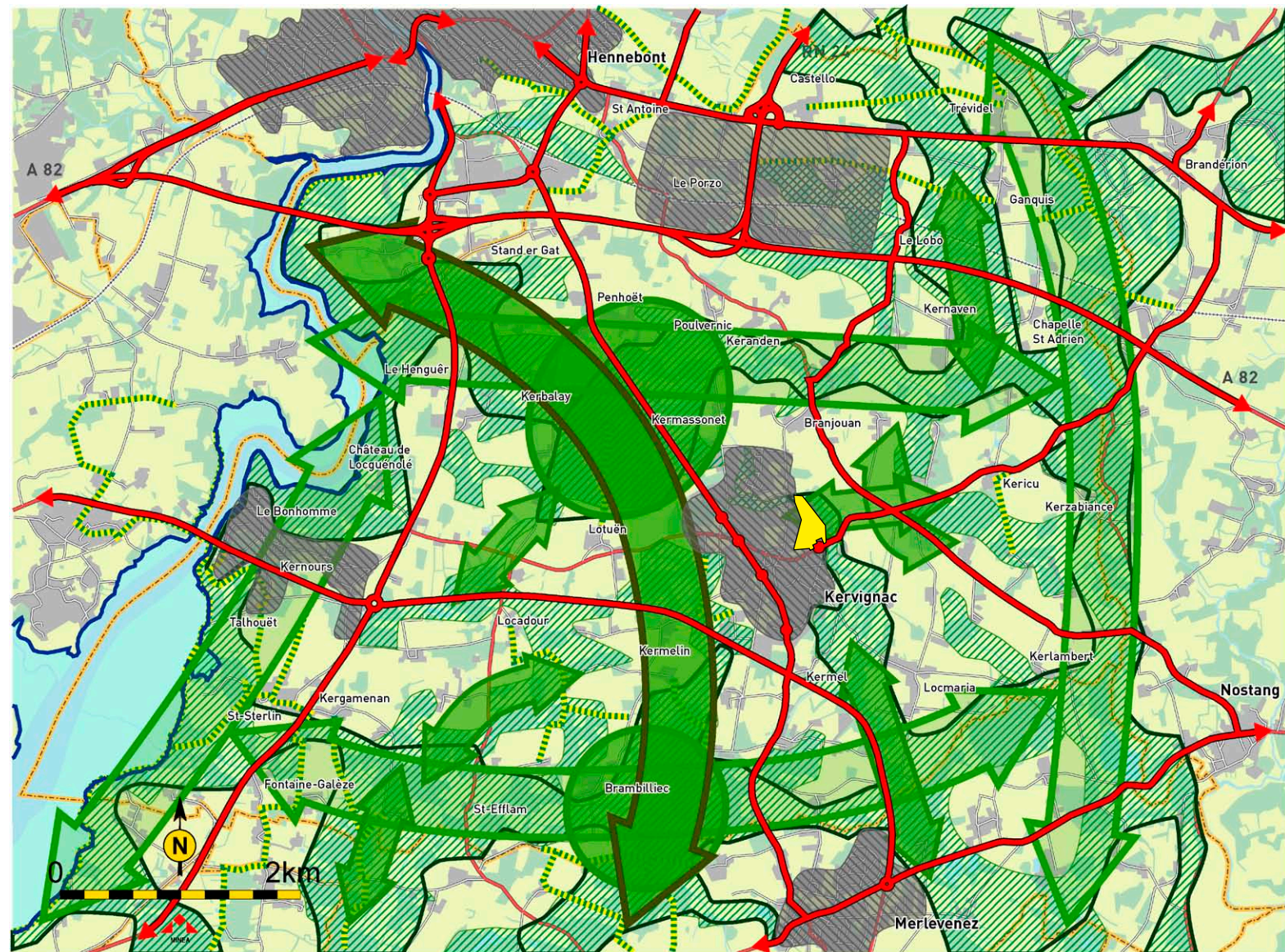


Sommaire détaillé de la zone 1AUa de Kerprat

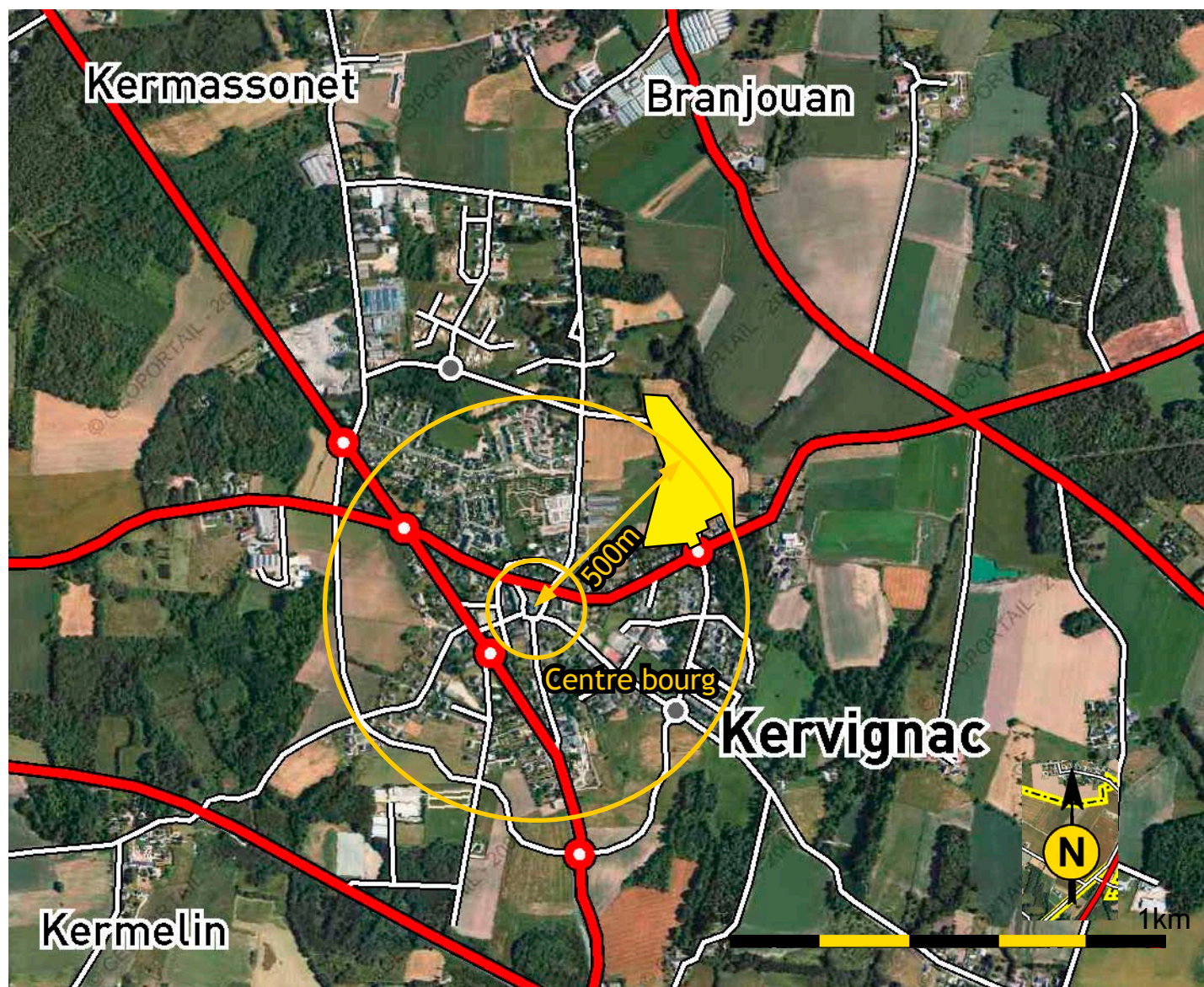


- 24 Un quartier entre le cimetière paysager et un ruisseau
- 25 Localisation du site de la zone 1AUa de Kerprat
- 26 Occupation des sols actuelle
- 27 Le zonage NA du POS est transformé en zonages Ub et 1AUa
- 28 Plan cadastral et limites du projet de la zone 1AUa de Kerprat
- 29 Parti urbanistique de la zone 1AUa de Kerprat
- 30 Distribution des voiries de la zone 1AUa de Kerprat
- 31 Proposition de plan masse de la zone 1AUa de Kerprat
- 32 Proposition de hauteur des constructions de la zone 1AUa de Kerprat
- 33 Proposition de zonage sur la zone 1AUa de Kerprat
- 34 120 logements sont possibles sur la zone 1AUa de Kerprat
- 35 Inscriptions au document graphique

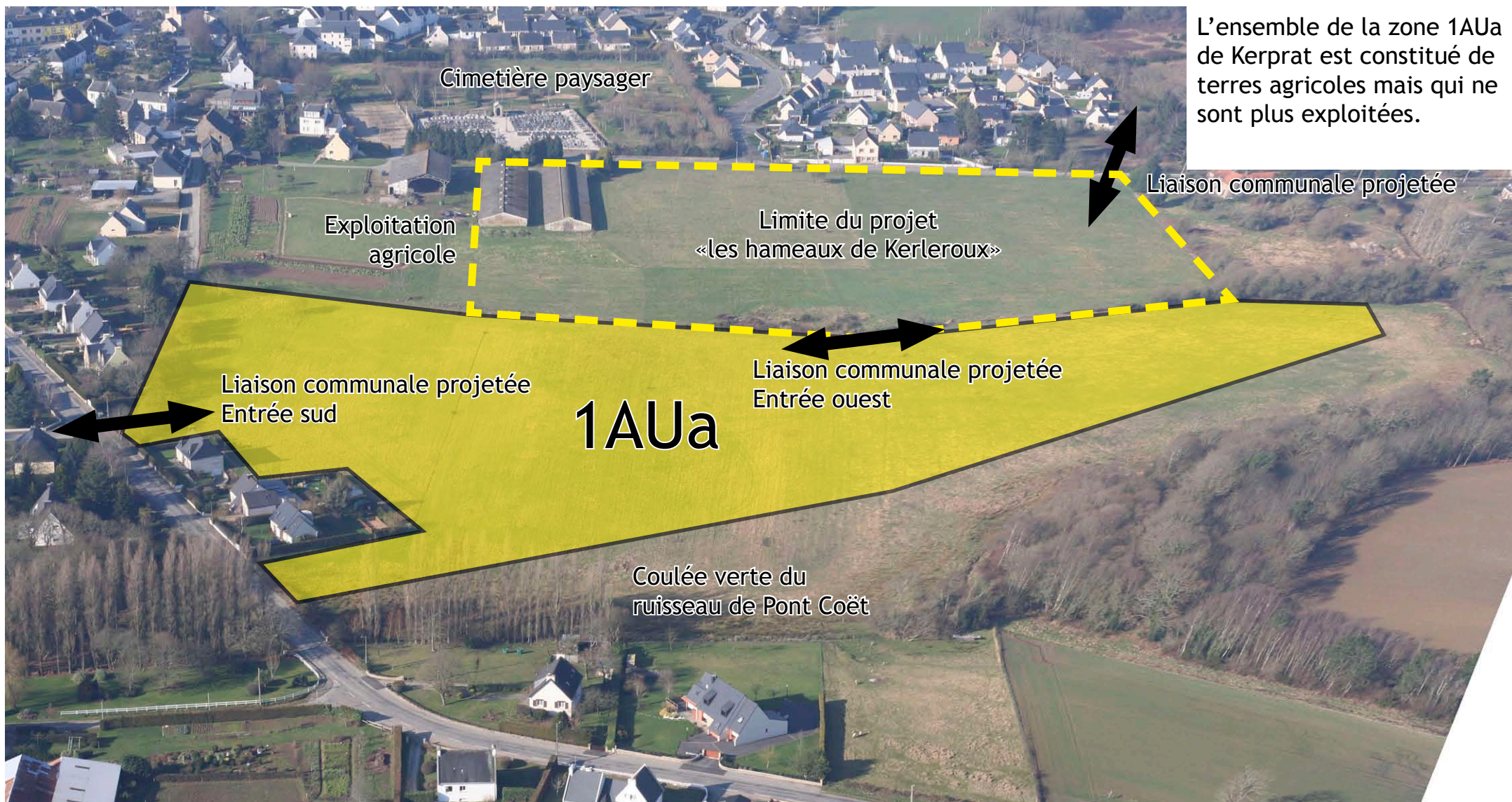
Un quartier entre le cimetière paysager et un ruisseau



Localisation du site de la zone 1AUa de Kerprat



Occupation des sols actuelle



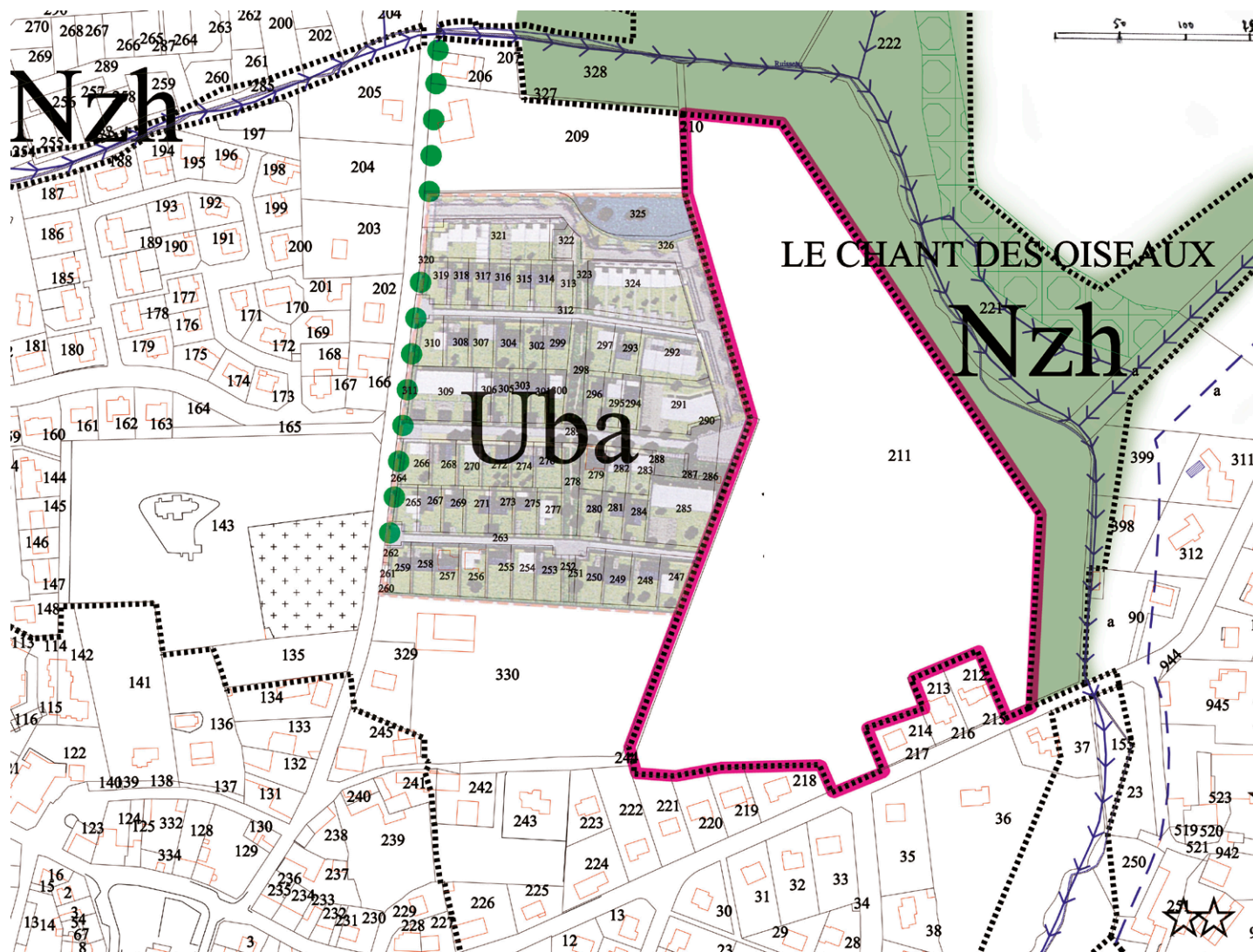
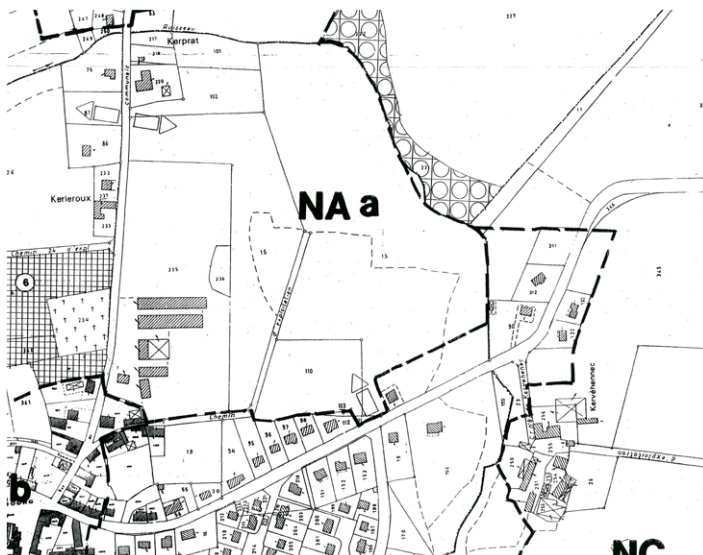
Le zonage NA du POS est transformé en zonages Ub et 1AUa

Les terrains proches du bourg au nord-est du centre et à l'ouest du ruisseau du Pont-Coët sont entièrement destinés à être urbanisés.

Ils sont déjà mitoyens d'une urbanisation à l'est et au sud.

La zone Na du POS est divisée en deux secteurs :

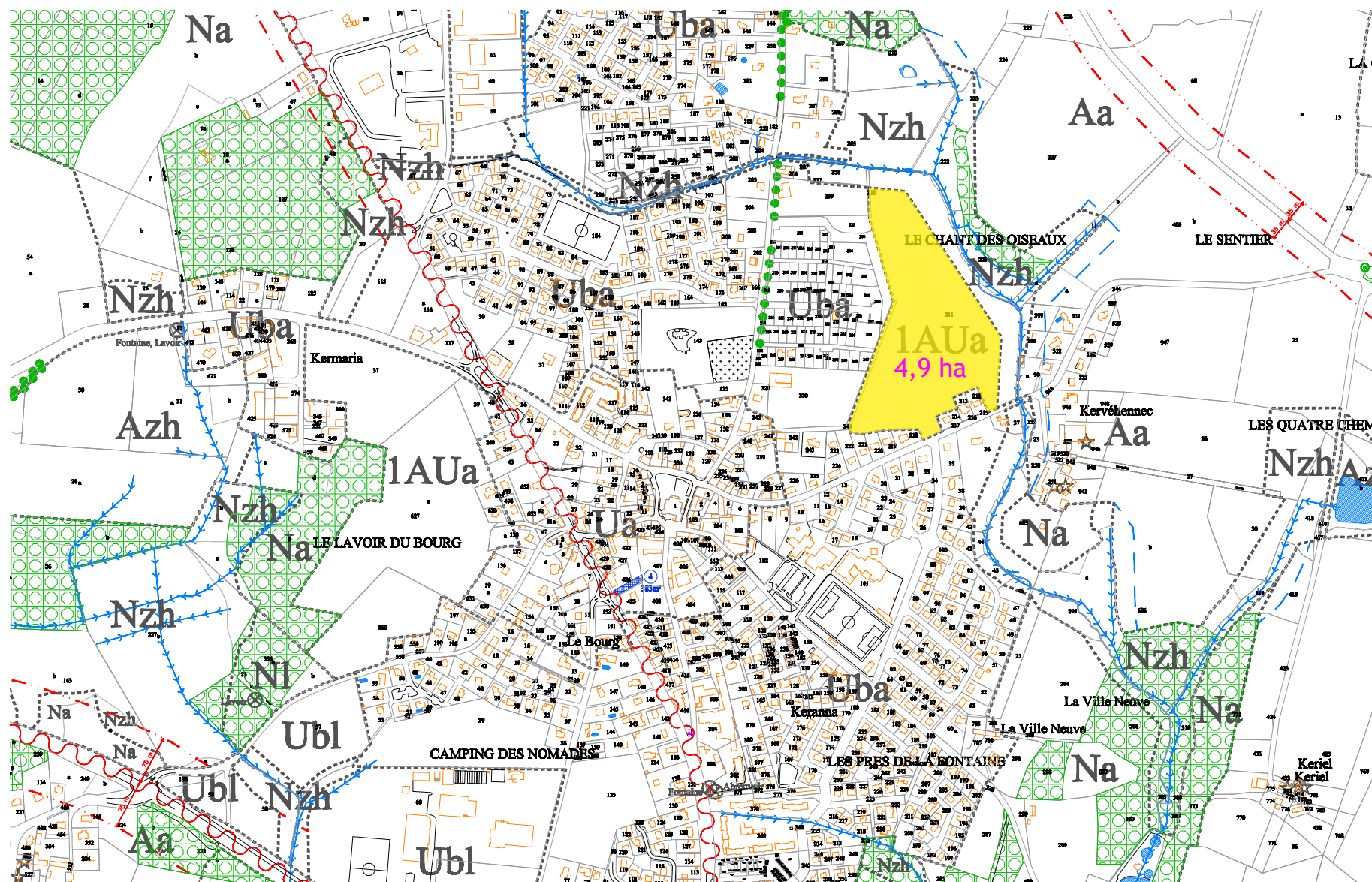
- un secteur Ub avec un projet d'urbanisation accepté en début 2014.
- un secteur 1AU avec un projet d'ensemble des mêmes architectes.



Plan cadastral et limites du projet de la zone 1AUa de Kerprat

Peu de propriétés foncières se partagent le territoire de la zone AU.

Le secteur Ub est doté d'un projet accepté par la Ville en travaux en 2014.

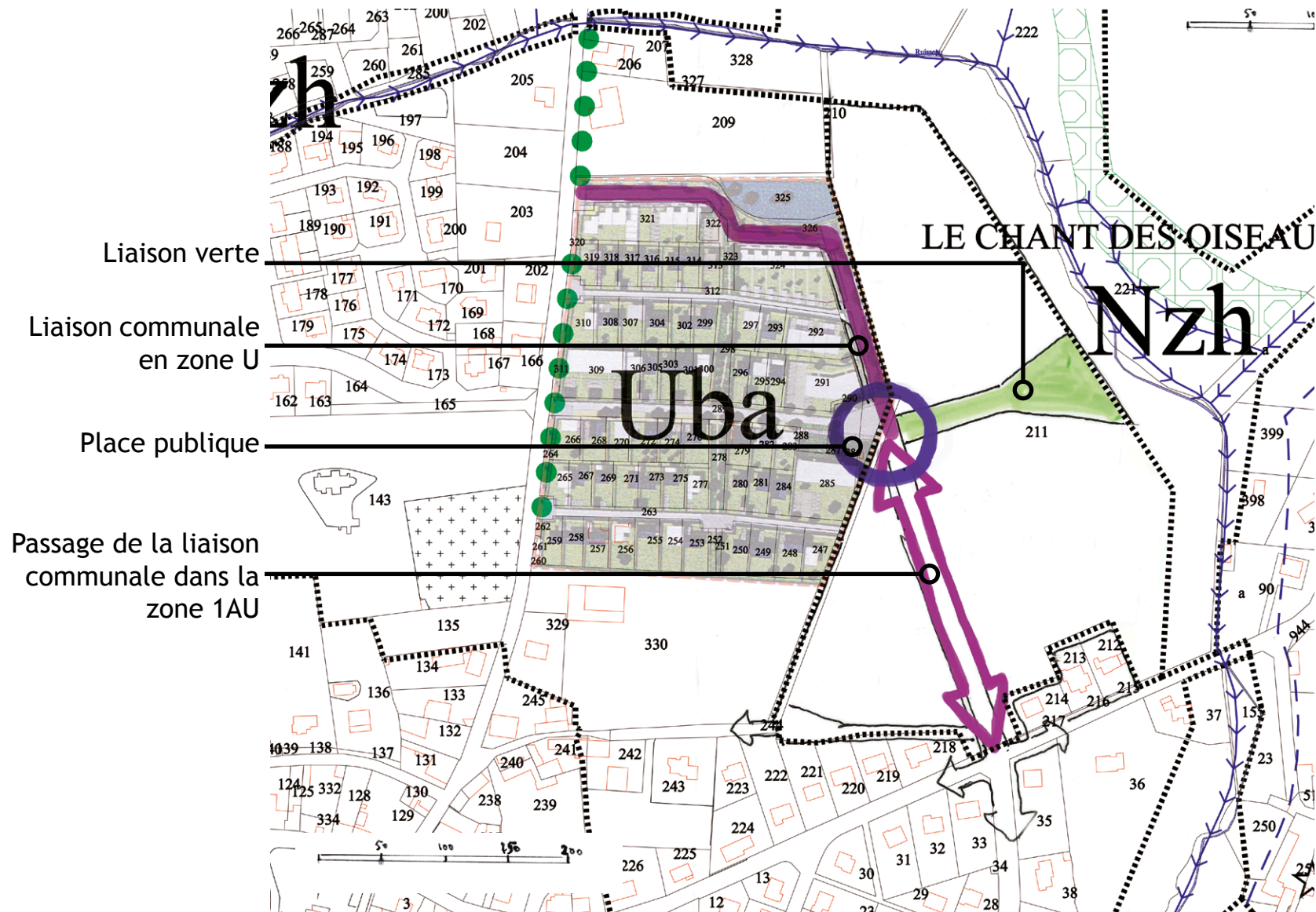


Parti urbanistique de la zone 1AUa de Kerprat

Le principe de la zone 1AUa de Kerprat est de relier la place principale du secteur, créée sur la liaison communale, au secteur « nature » du ru qui s'écoule à l'est de la zone.

Les orientations des constructions favorisent le sud en donnant des dessertes, si possible, au nord des parcelles. Si tel n'est pas le cas, le garage est alors au bout de la parcelle, dissocié de la maison.

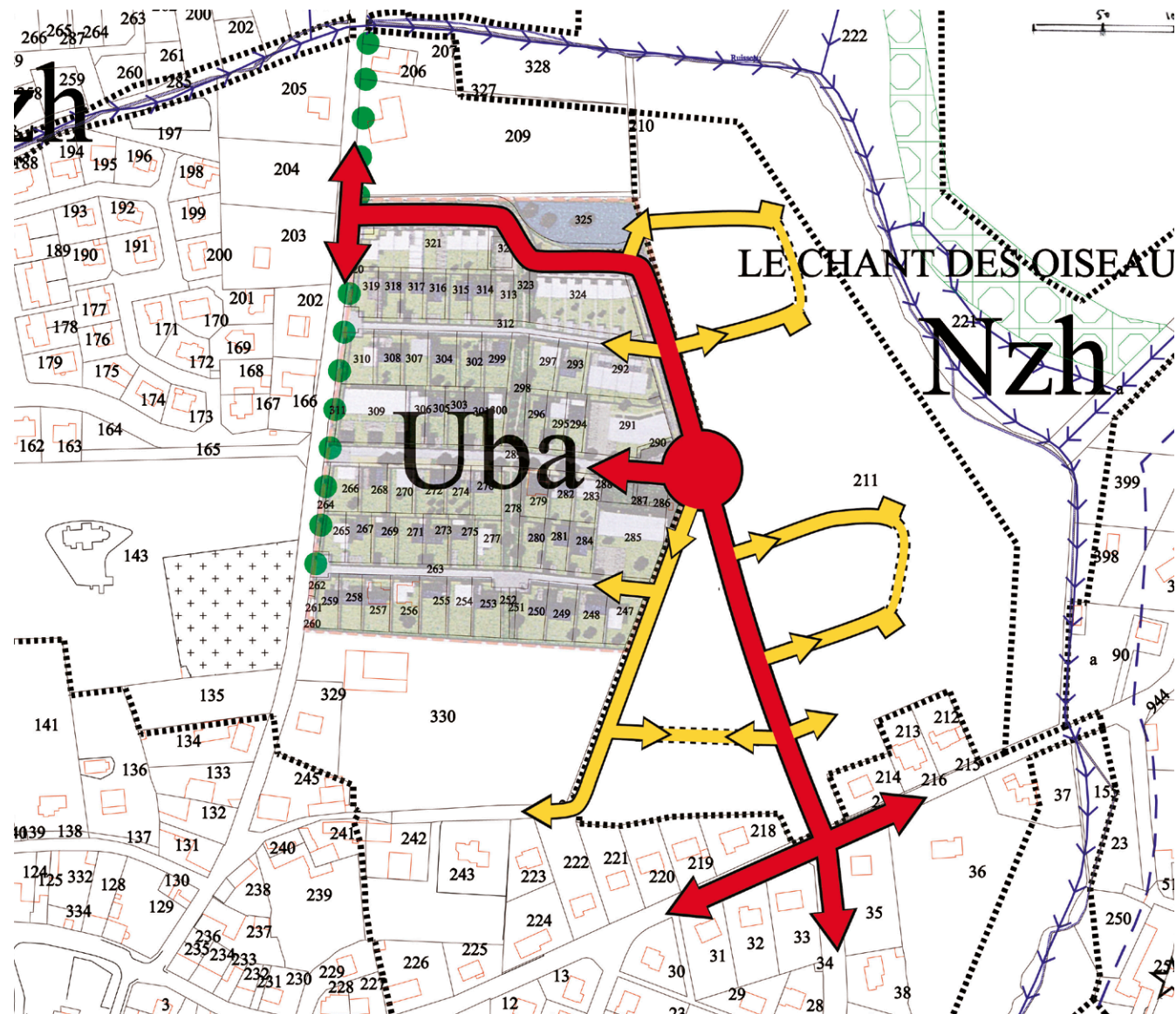
Le principe de desserte principale est assuré par la liaison communale. Dans les limites de la zone 1AUa, la liaison à réaliser se situe dans le prolongement des parties déjà réalisées à l'est (hameaux de Kerleroux) et au sud.



Distribution des voiries de la zone 1AUa de Kerprat

En complément de la voie structurante inter-quartiers, le principe des dessertes est de proposer des accès aux constructions à partir d'impasses est-ouest, quelquefois reliées en leur extrémité par une voie de faible largeur.

Ces dessertes seraient traitées en espaces banalisés du type cour urbaine sans trottoir.



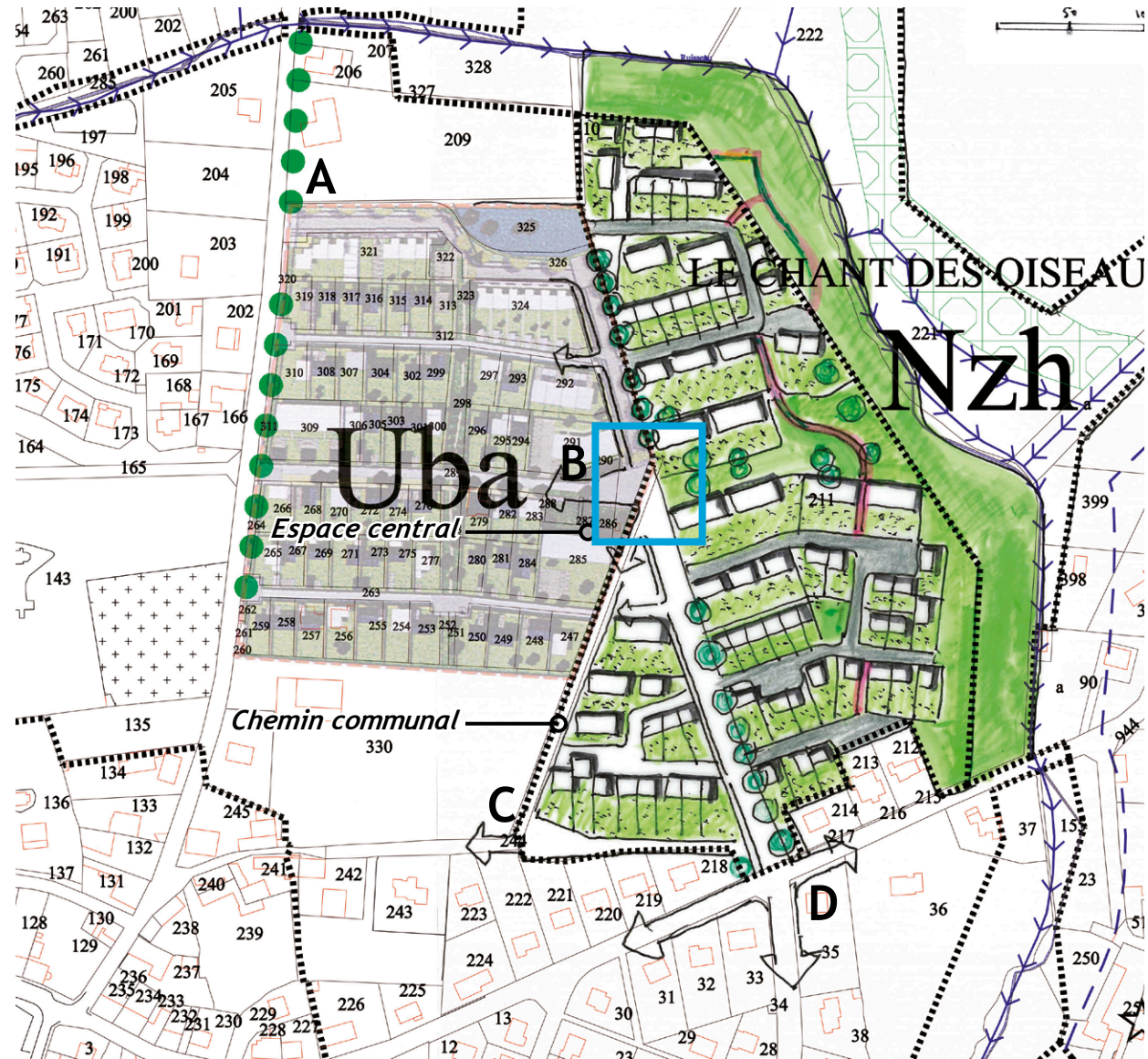
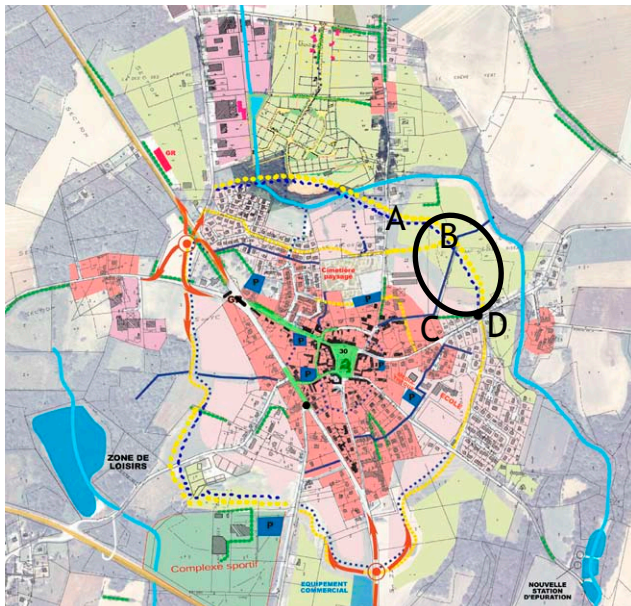
Proposition de plan masse de la zone 1AUa de Kerprat

Projet de M. Menguy, architecte

La voie de liaison des quartiers du centre-bourg traverse du nord au sud la zone 1AUa. C'est l'unique voie de desserte du secteur.

A la rencontre de la liaison inter-quartiers et du chemin communal nord-sud, un espace central pour la zone 1AUa est organisé. Il souligne ainsi à la fois l'axe naturel et la voie de liaison des quartiers.

Les constructions suivent des orientations nord-sud pour offrir des façades au sud. L'axe vert est entouré de collectifs, ce qui renforce la composition urbaine et structure d'autant l'axe naturel.



Proposition de hauteur des constructions de la zone 1AUa de Kerprat

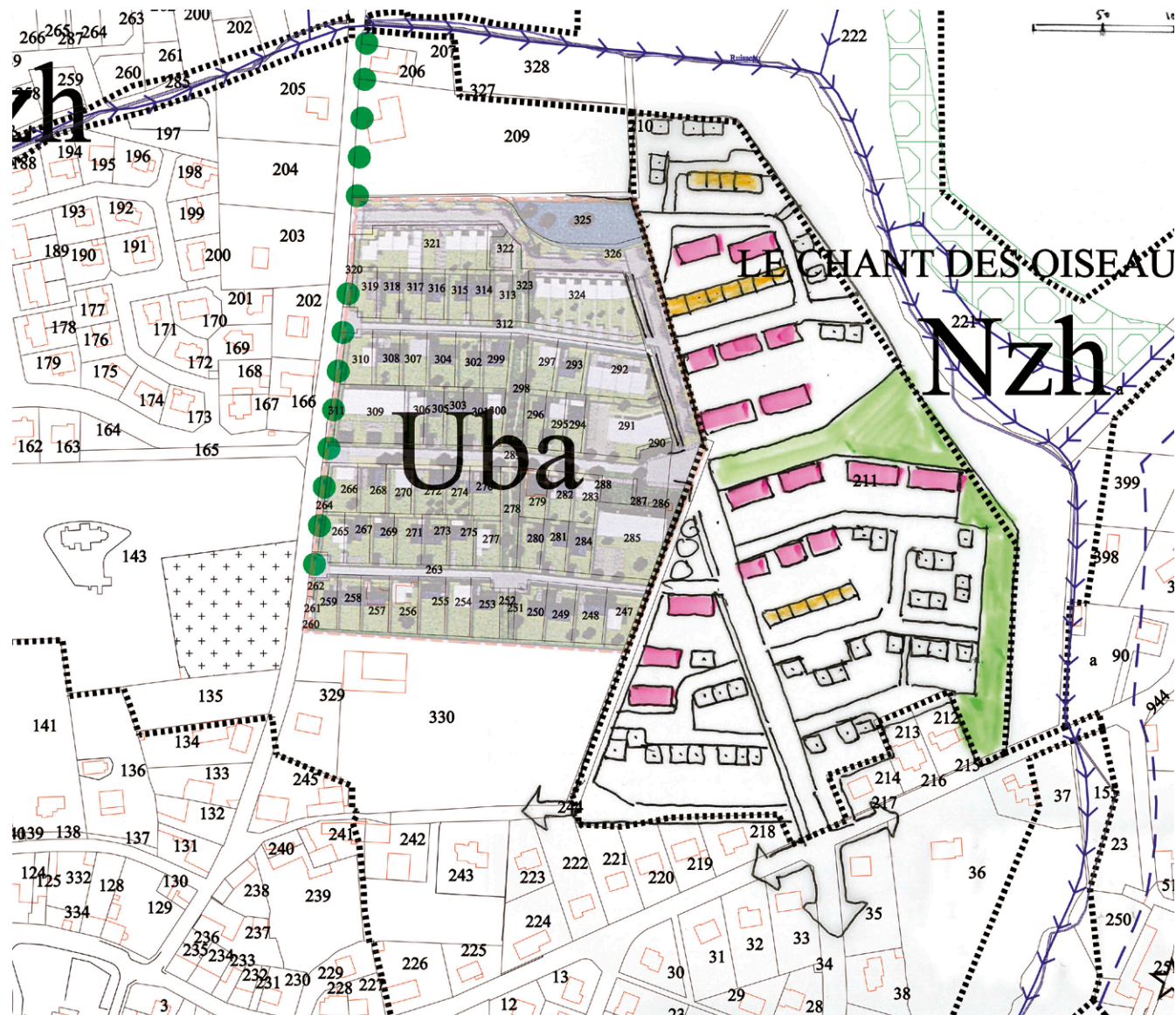
Le choix architectural proposé pour ce nouveau quartier est de donner systématiquement une orientation nord-sud aux constructions. Un principe d'écoquartier est à mettre en oeuvre.

L'axe vert est-ouest conforte ce choix.

Les hauteurs proposées accompagnent l'axe vert avec des petits immeubles collectifs de R+3 ou R+2 orientés nord-sud.

Les autres constructions sont des habitations individuelles en pavillons ou en bandes mitoyennes.

-  Petit collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Maison individuelle



Proposition de zonage sur la zone 1AUa de Kerprat

La volumétrie retenue est de laisser libres, jusqu'à R+2 avec combles habitables ou non, toutes les hauteurs des constructions individuelles ou collectives.

Une incitation à dépasser R+1 en hauteur jusqu'à R+2 est proposée le long de l'axe naturel.

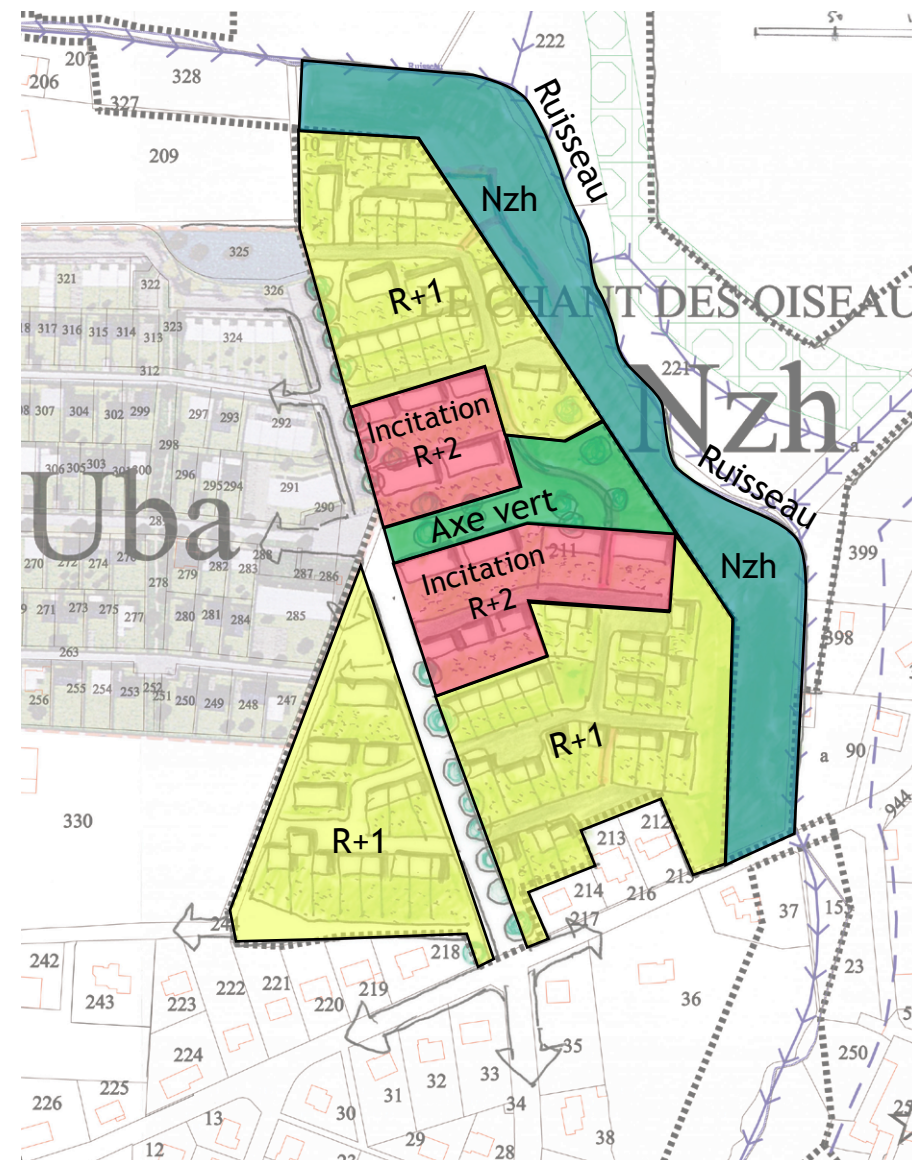
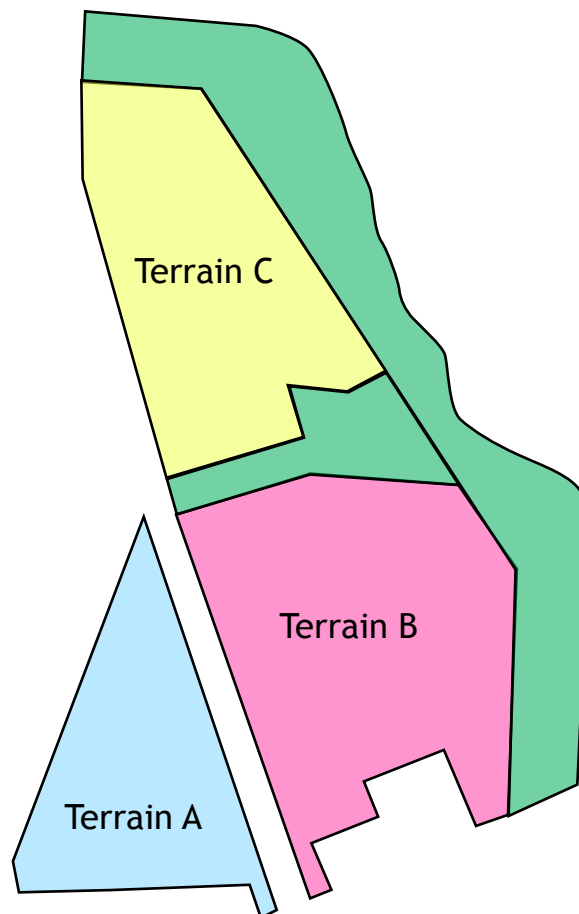
Trois terrains permettent de rythmer l'urbanisation du secteur.

 Terrain A : 24 logt

 Terrain B : 56 logt

 Terrain C : 42 logt

Total : 122 logt
avec 50 maisons et
72 appartements



120 logements sont possibles sur la zone 1AUa de Kerprat

Maisons individuelles : 50 logts

Collectifs R+1 ou R+2 : 72 logts

Total : 122 logts

La zone 1AUa propose 4,36 ha urbanisés, soit 28 logt/ha.

Pour la totalité de la zone 1AUa (4,71 ha avec l'axe vert), la densité est alors de 26 logt/ha.

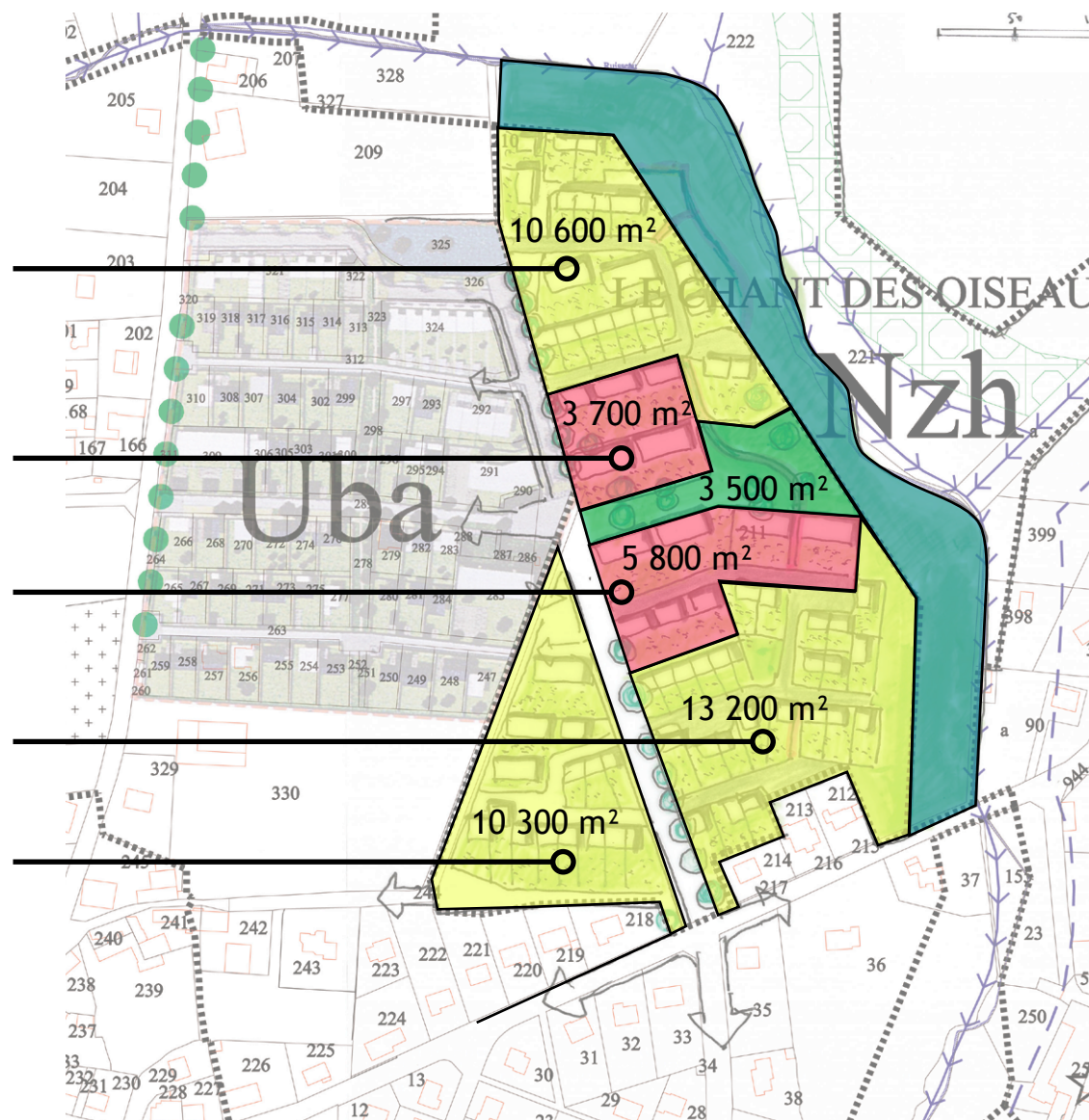
12 maisons
2 collectifs de 6 logts
soit 12 logements
soit 24 logts

3 collectifs de 6 logts
soit 18 logements

5 collectifs de 6 logts
soit 30 logements

26 maisons

12 maisons
2 collectifs de 6 logts
soit 12 logements
soit 24 logts



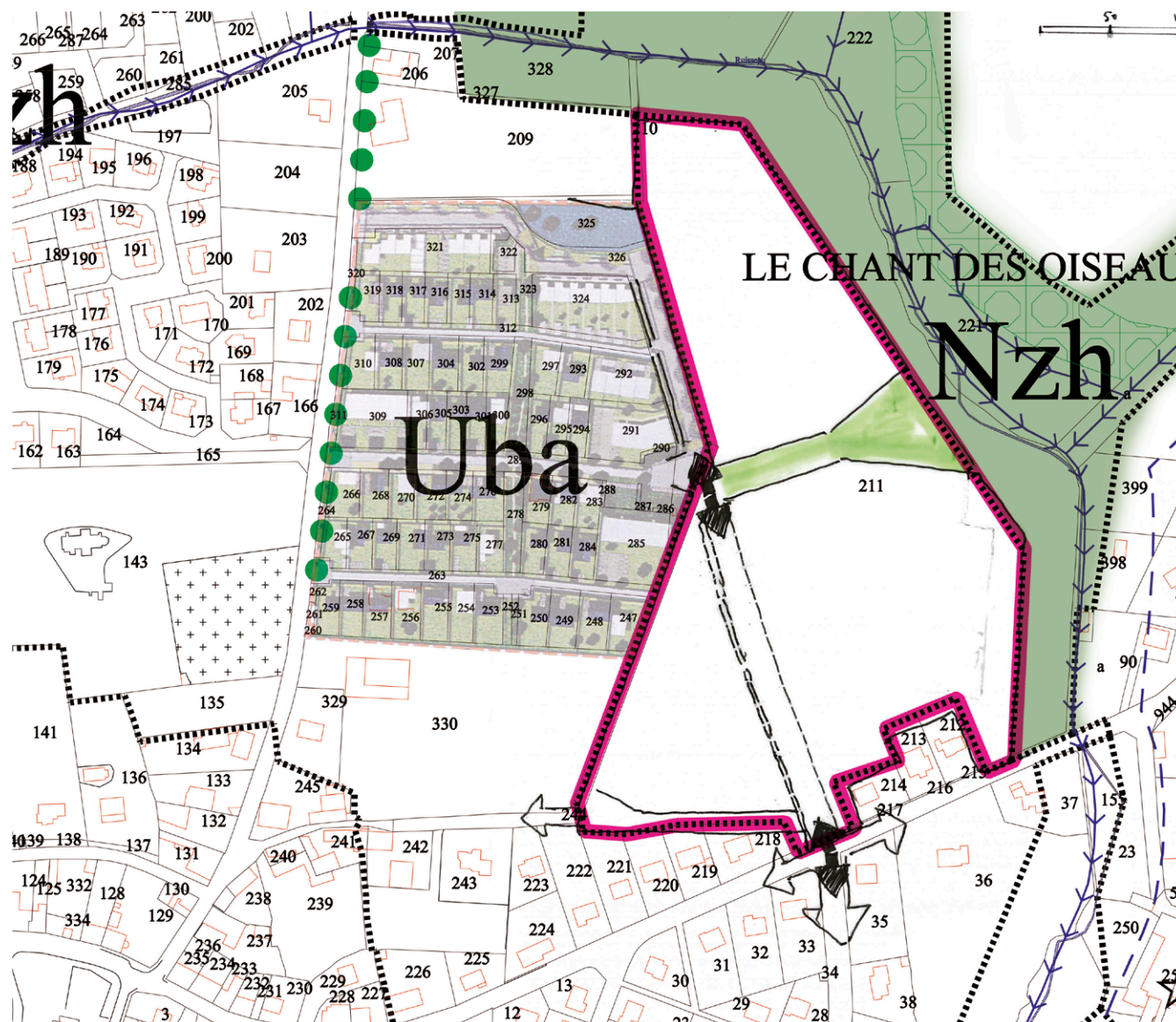
Inscriptions au document graphique

Pour le document graphique du PLU, les accès automobiles de la voie inter-quartiers figurent au document graphique du PLU.

La trame verte, qui accompagne l'axe vert est souhaitable. Le respect de l'intégrité de la zone Nzh est impératif, car elle protège la zone humide et le ruisseau.

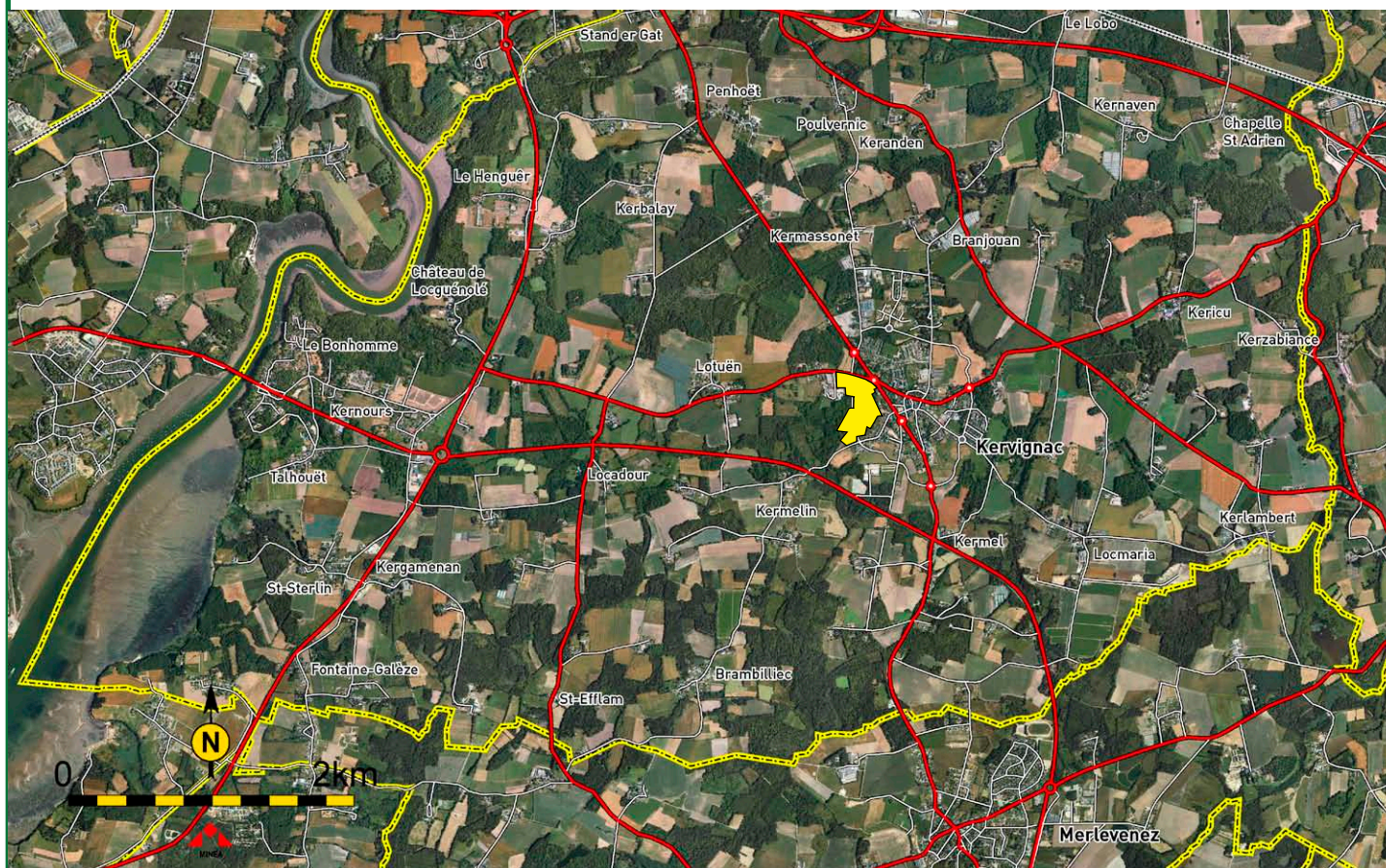
Contraintes de l'OAP

-  Liaison communale
-  Ouverture trame verte
-  Zone Nzh
-  Zone 1AU





Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**



Zone 1AUa des Quatre Vents à l'ouest du bourg

Sommaire détaillé de la zone 1AUa des Quatre Vents



- 38 Un nouveau quartier à l'interface du bourg et d'une liaison naturelle
- 39 Localisation du site de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 40 Occupation des sols à l'ouest du bourg
- 41 Zonage au POS de 1995
- 42 Limite de la zone NA au POS de 1995
- 43 La nouvelle limite du projet de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 44 Parti urbanistique de la zone 1AUa des Quatre Vents et du centre
- 45 Proposition de plan masse de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 46 Espaces verts de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 47 Distribution des voiries de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 48 Proposition de hauteur des constructions de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 49 Proposition de zonage sur la zone 1AUa des Quatre Vents
- 50 Surfaces des opérations de la zone 1AUa des Quatre Vents
- 51 260 logements sont possibles pour la zone 1AUa des Quatre Vents
- 52 Inscriptions au document graphique

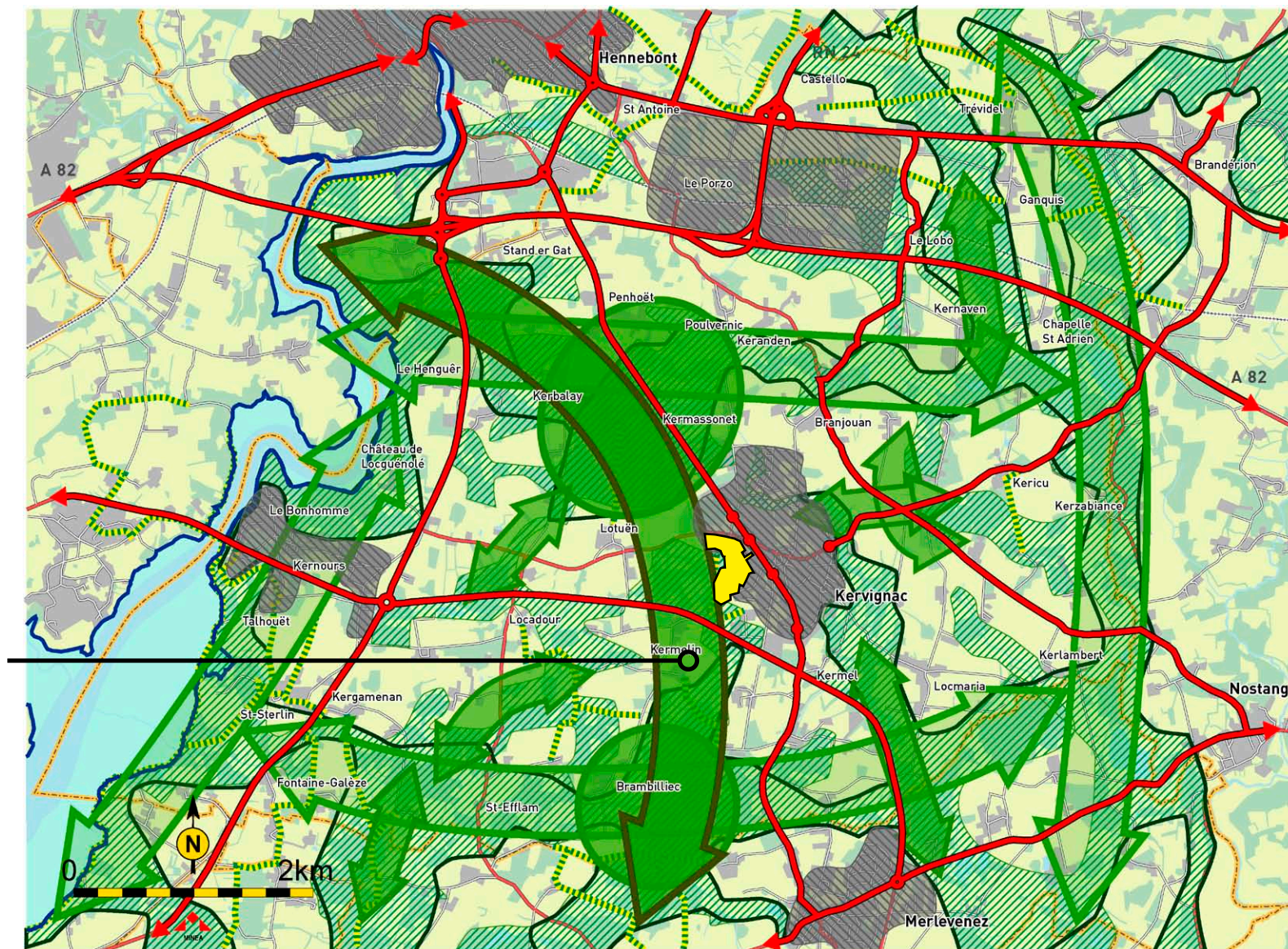
Un nouveau quartier à l'interface du bourg et d'une liaison naturelle

Les ateliers de concertation, le diagnostic du PLU et les choix retenus lors du PADD ont démontré, pour Kervignac, l'importance de son espace naturel. La commune est profondément rurale et souhaite protéger son agriculture, ses bois et ses prairies.

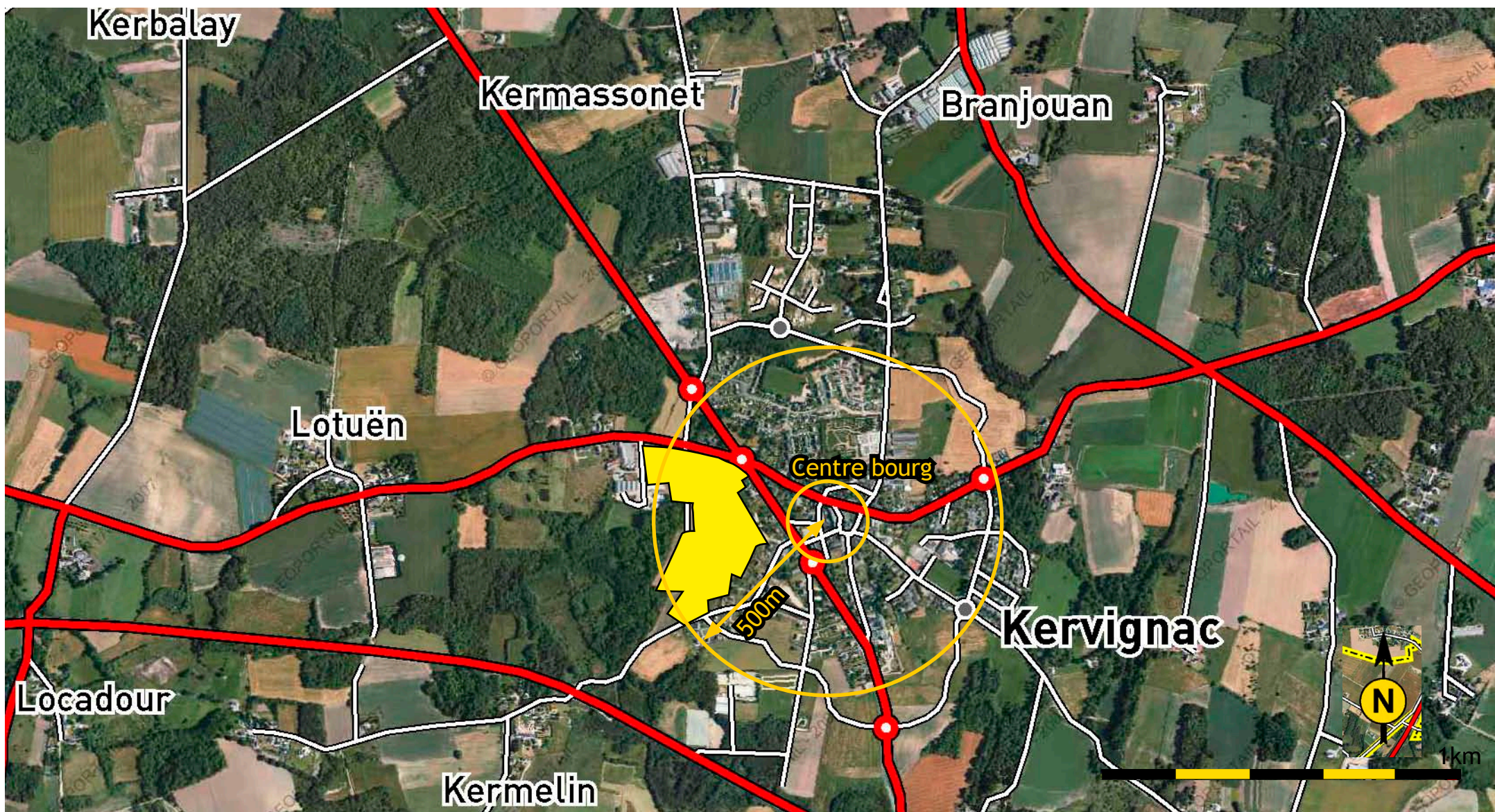
Elle veut protéger et valoriser ses espaces humides et ses paysages.

Une stratégie de liaisons naturelles a été retenue par les élus de façon à structurer le territoire communal.

Une liaison naturelle nord-sud est à conforter. Elle tangente l'ouest du bourg, près du centre. Des terrains sont disponibles dans ce secteur. C'est l'opportunité de renforcer la population du bourg tout en créant un quartier ouvert sur une nature accueillante.

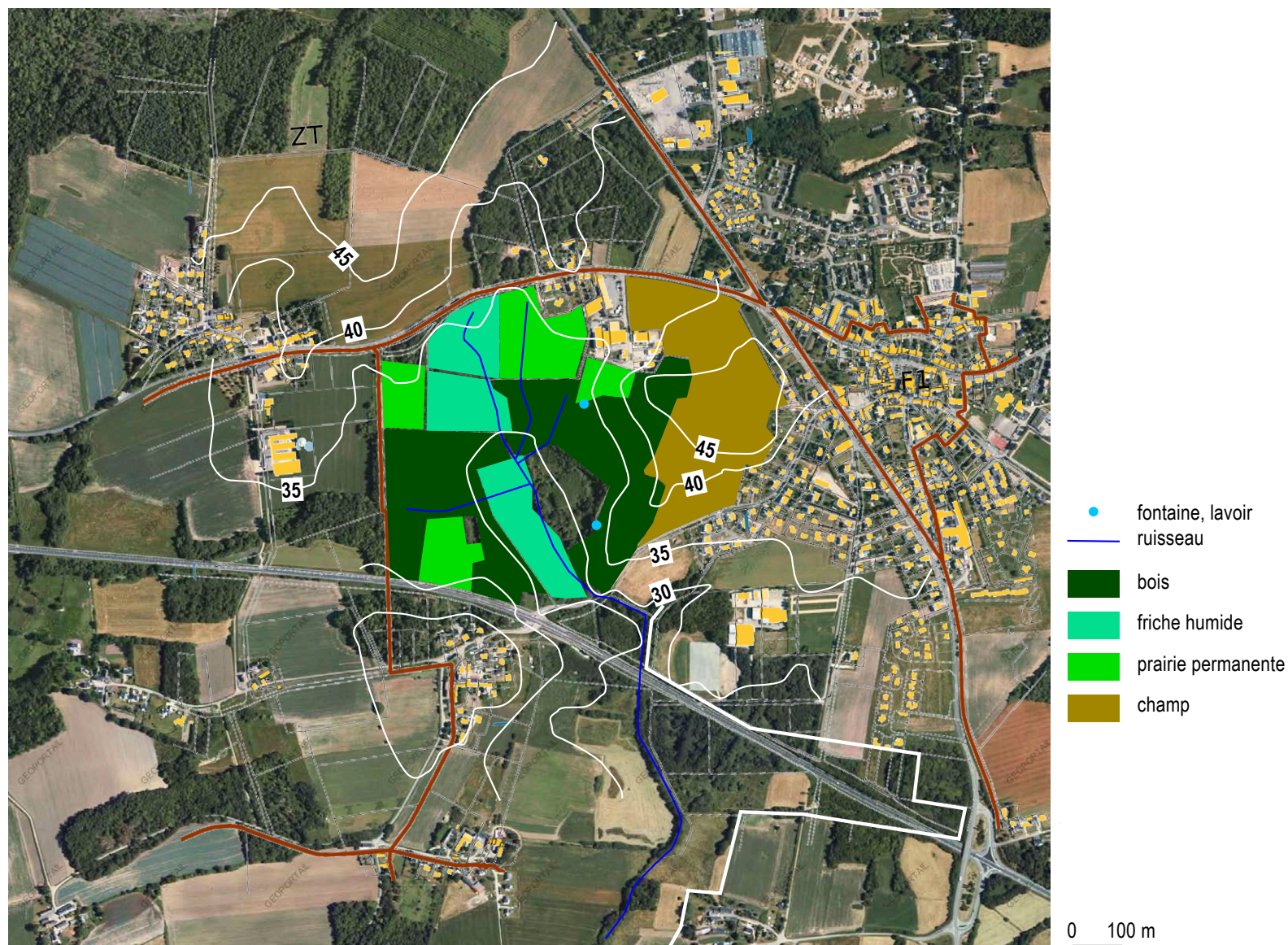


Localisation du site de la zone 1AUa des Quatre Vents



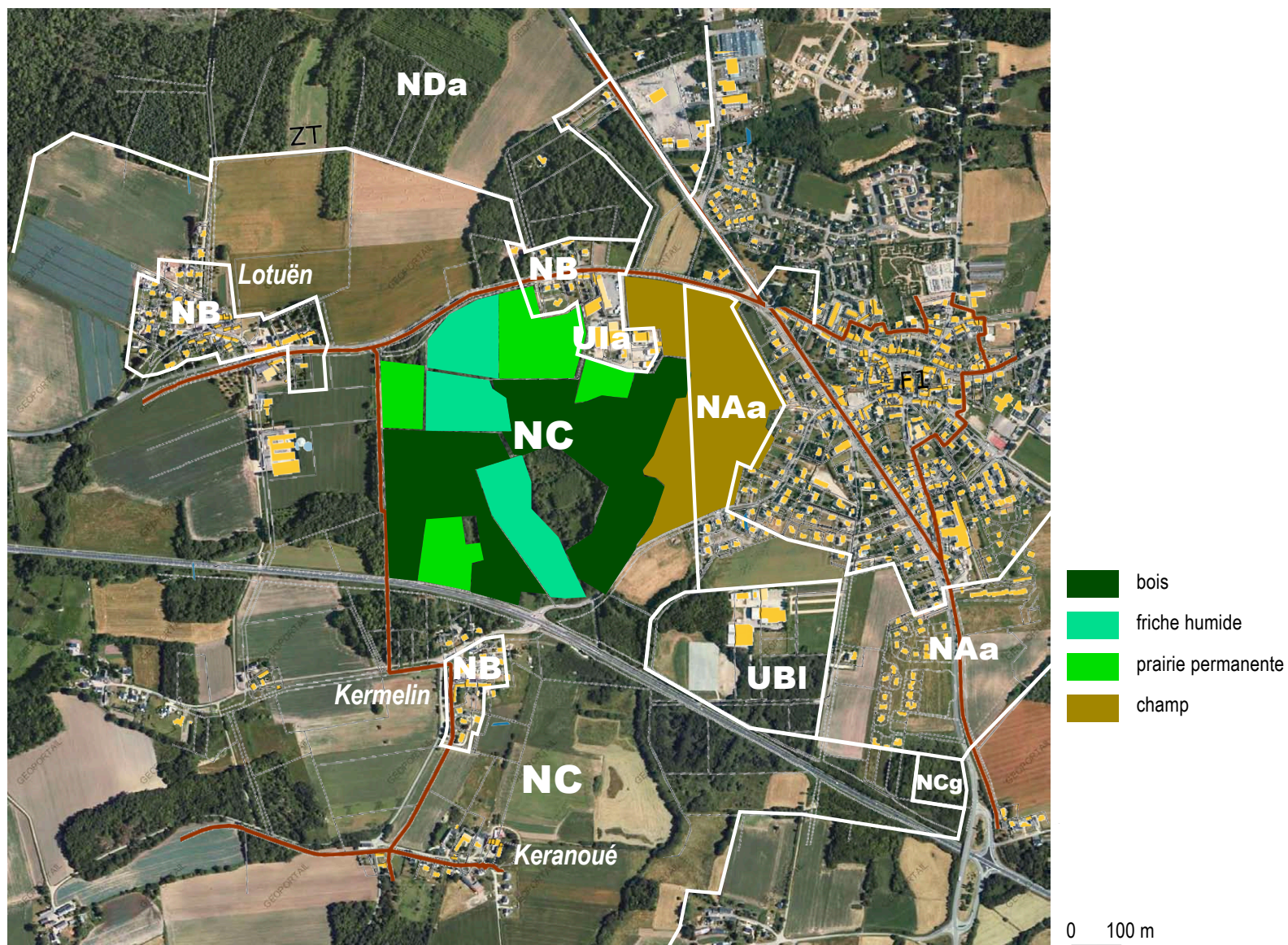
Occupation des sols à l'ouest du bourg

Les terrains proches du bourg sont des terres agricoles. La zone, classé NAa au POS de 1995, est centrée sur le sommet d'une butte à la cote de 45 m.



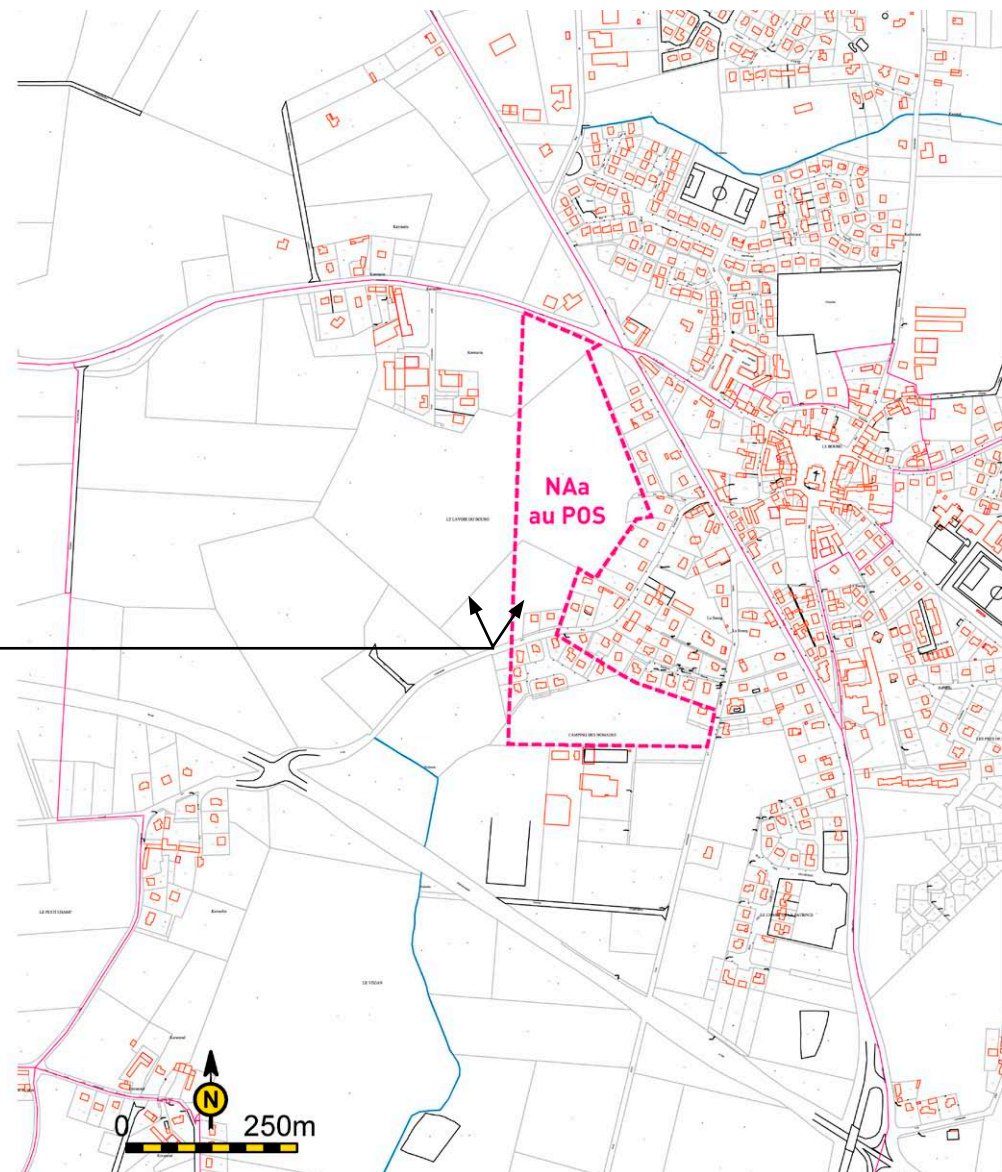
Zonage au POS de 1995

La zone NAa du POS était délimitée sans tenir compte des limites naturelles et cadastrales.



Limite de la zone NA au POS de 1995

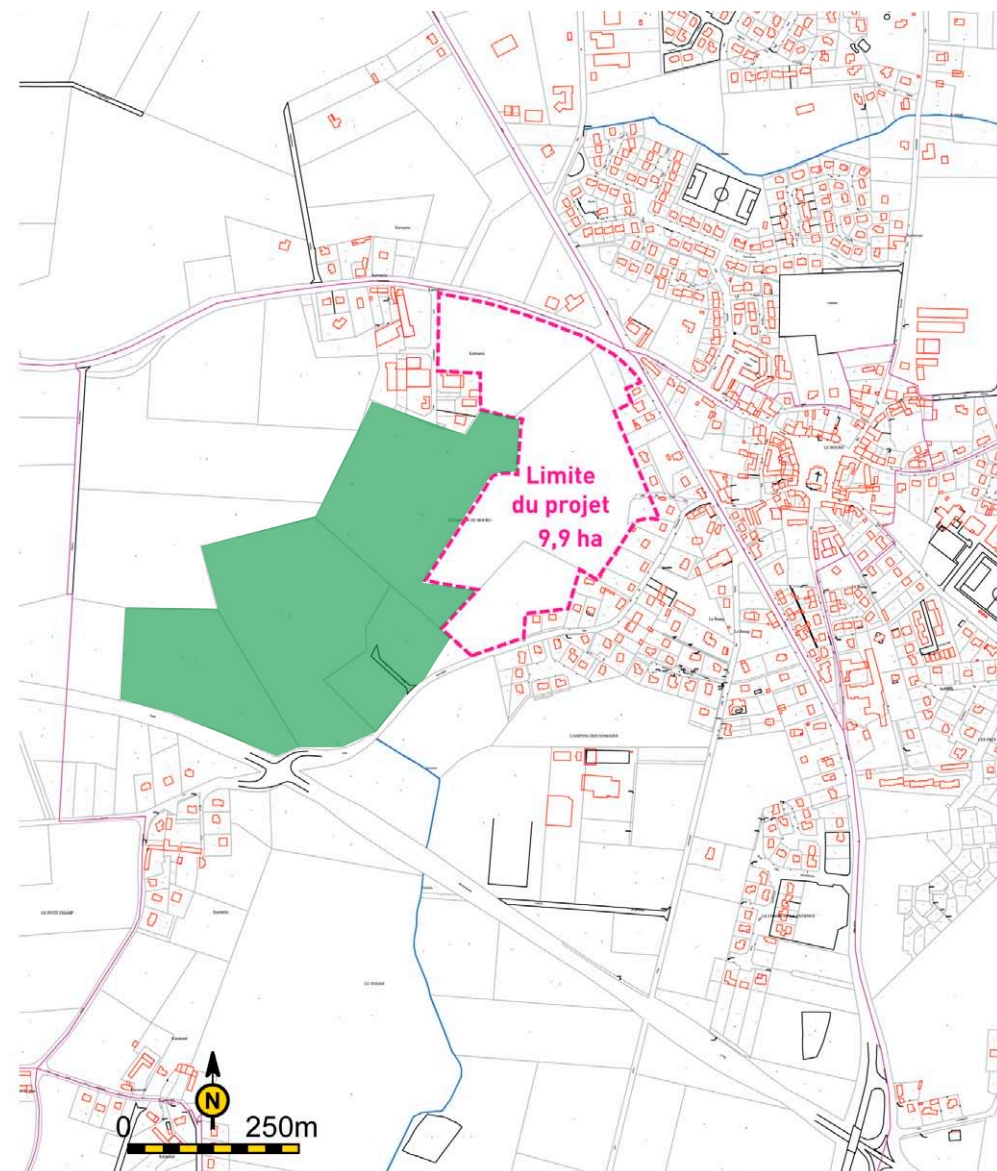
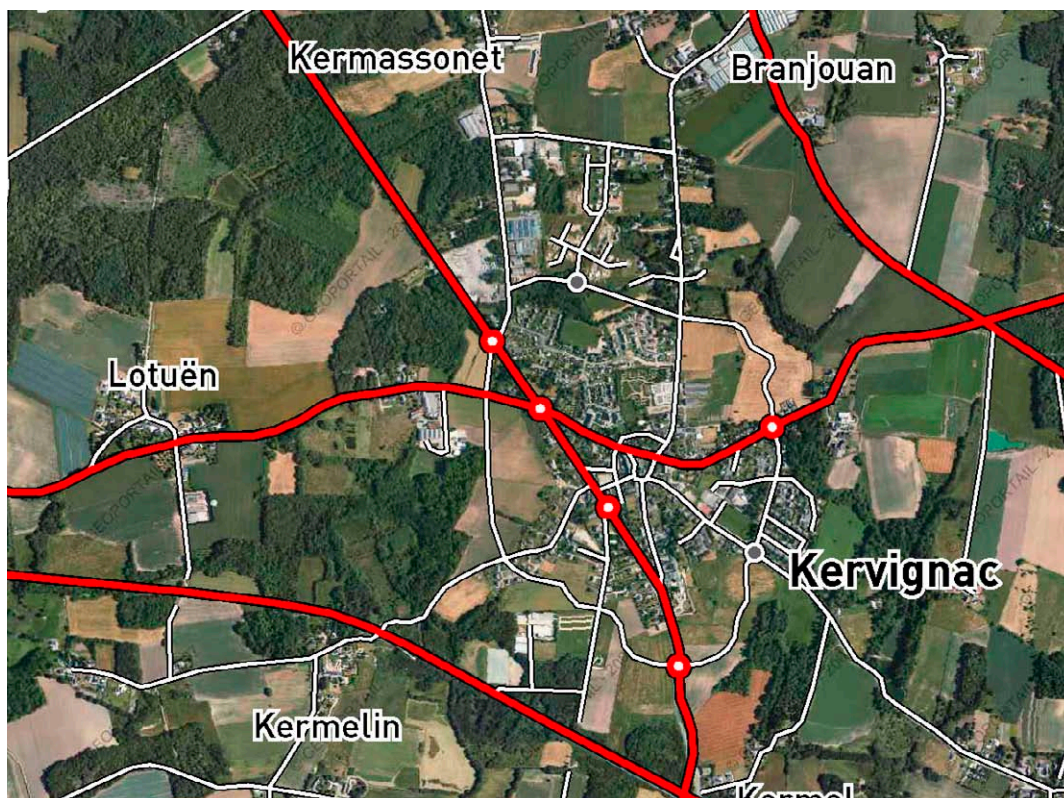
Dans le POS, les terrains ont été coupés à l'ouest sans prendre en compte ni le relief, ni l'occupation des sols.



La nouvelle limite du projet de la zone 1AUa des Quatre Vents

La proposition, pour le PLU, est d'élargir l'ancienne zone NA du POS de façon à jouxter les espaces boisés de l'ouest.

Le territoire est divisé en grandes parcelles.
Les terrains ne sont pas construits.



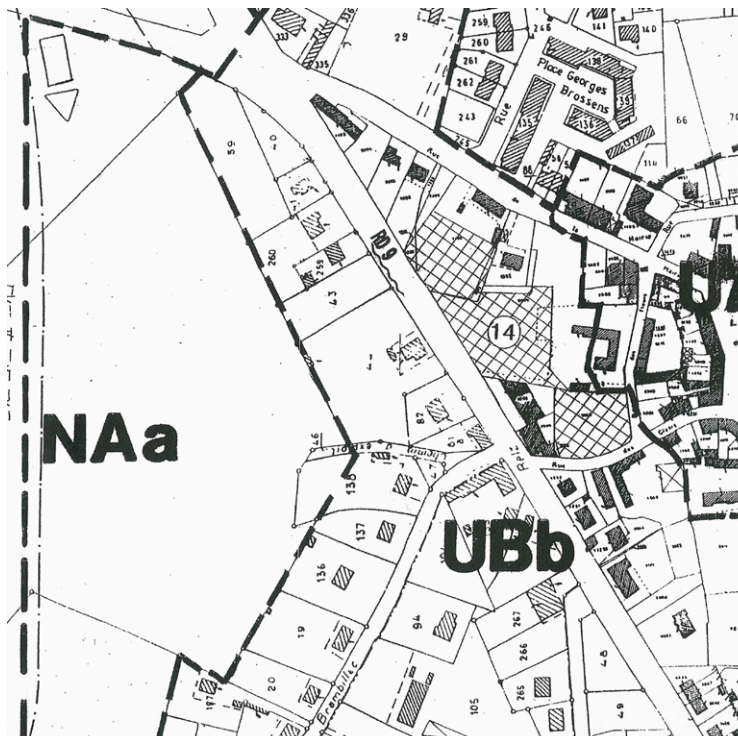
Parti urbanistique de la zone 1AUa des Quatre Vents et du centre

Le POS de 1995 avait fait des réserves foncières dans l'ouest du bourg. Ces terrains n'ont pas de constructions mais possèdent quelques beaux arbres.

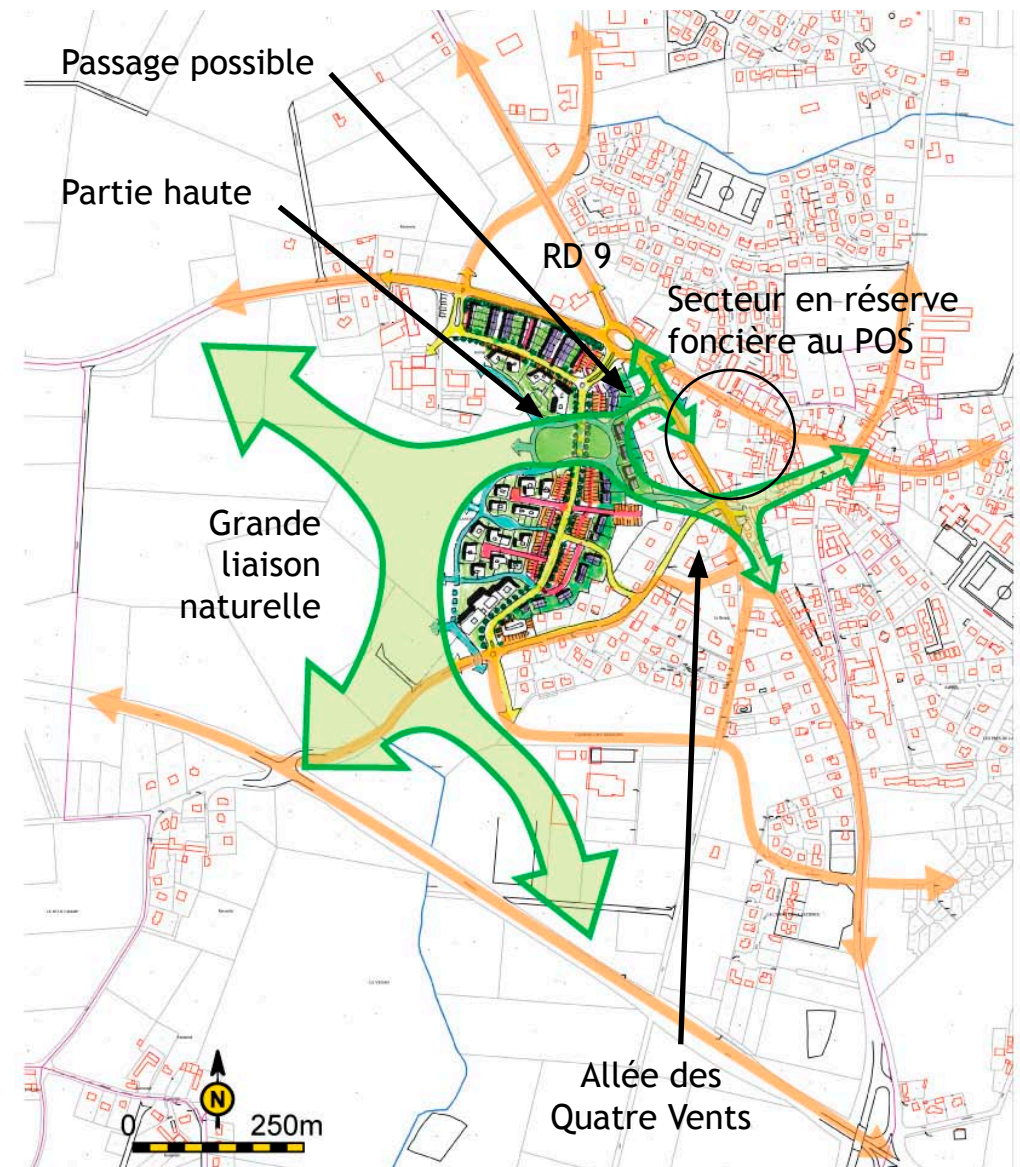
La municipalité possède une parcelle à l'ouest de la RD 9. Il est possible d'y créer un passage piéton. Plus au sud, une voie, l'allée des Quatre vents, peut être réservée aux piétons et cyclistes avec un accès riverains autorisé.

Ces opportunités, liées à la volonté des élus de relier le bourg à la liaison naturelle qui tangente le bourg à l'ouest, offrent une belle façon de composer spatialement l'espace de la zone AU.

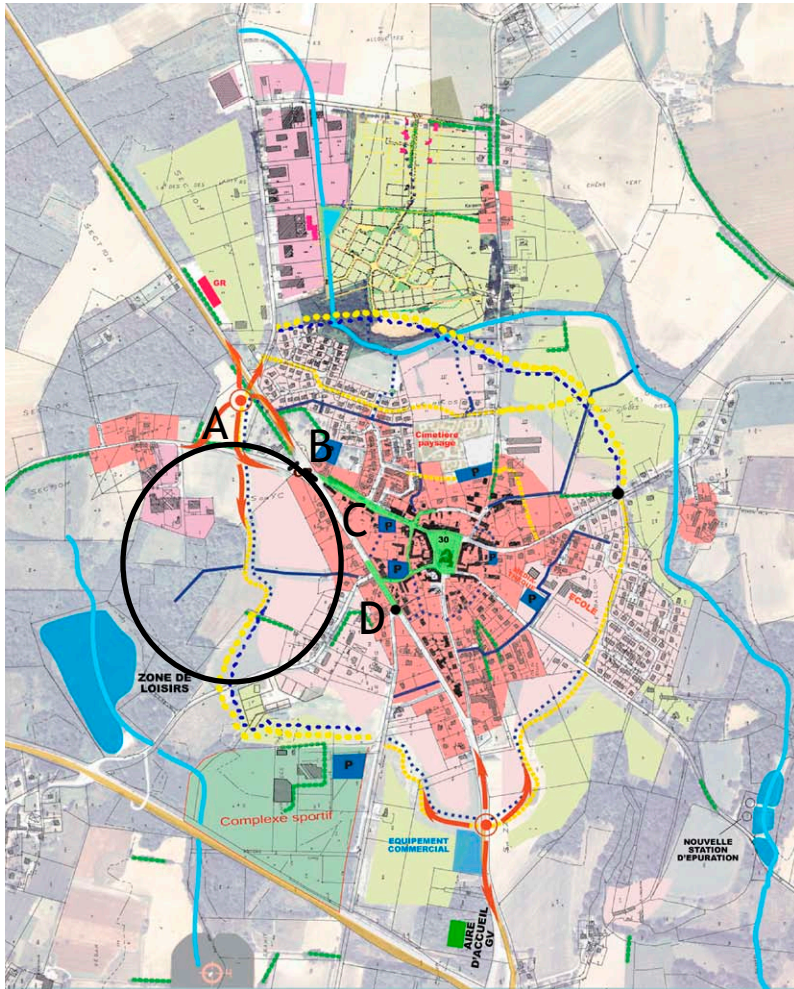
De plus, cette coulée verte passe par la partie la plus haute de la zone AU. Ce qui en fait un lieu privilégié



Détail du POS, réserves de terrains dans le centre-bourg.



Proposition de plan masse de la zone 1AUa des Quatre Vents

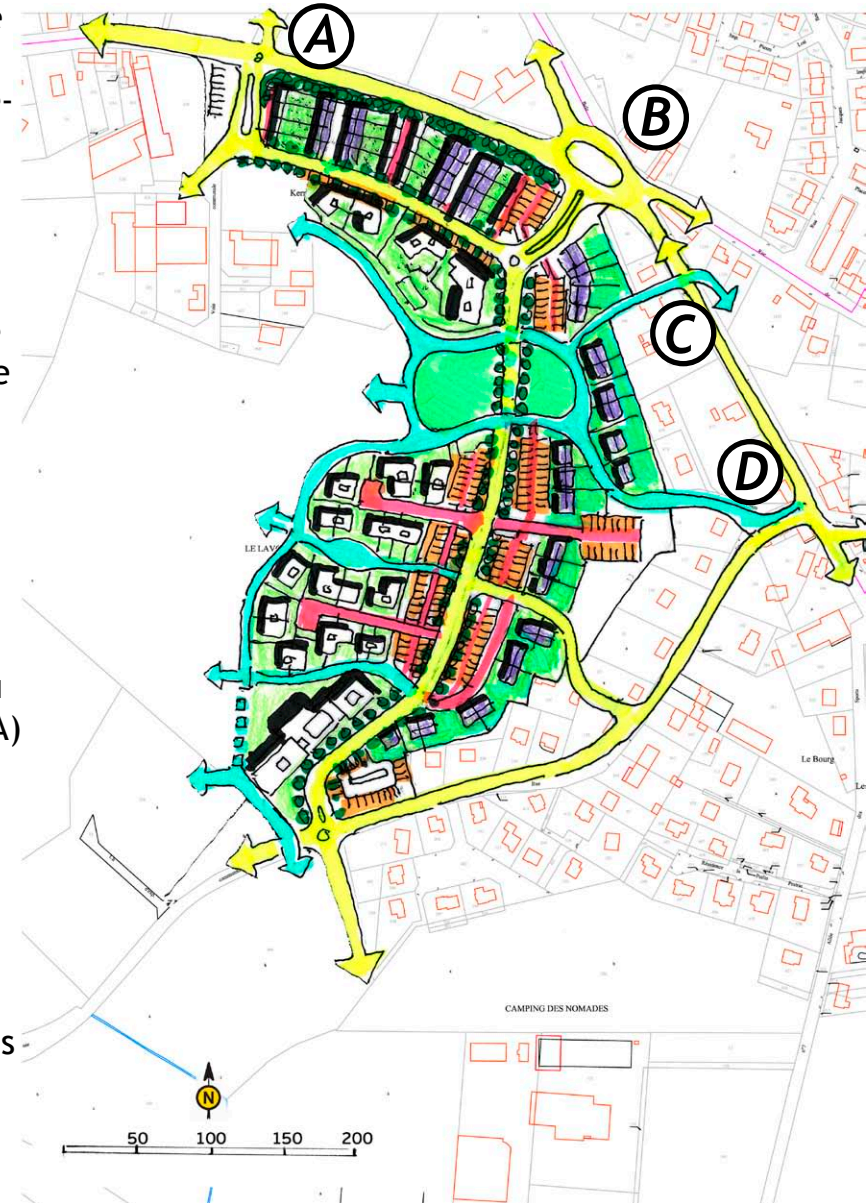


Les élus ont retenu le principe de la création d'une voie de liaison des quartiers du centre-bourg.

Cette voie relie les quartiers périphériques du bourg en permettant les déplacements des piétons et des cyclistes de part et d'autre d'une chaussée conçue pour une vitesse réduite.

Dans la zone AU, la voie est principalement nord-sud. Elle peut être structurante pour la zone AU. Deux maillages sont proposés pour la relier au carrefour d'entrée du bourg (A) et au centre-bourg (B).

Deux itinéraires piéton et cycliste exclusif, en vert-bleu sur le dessin, matérialise l'interface du centre-bourg et de la zone 1AUa des Quatre Vents avec les espaces naturels de l'ouest (C-D).



Espaces verts de la zone 1AUa des Quatre Vents

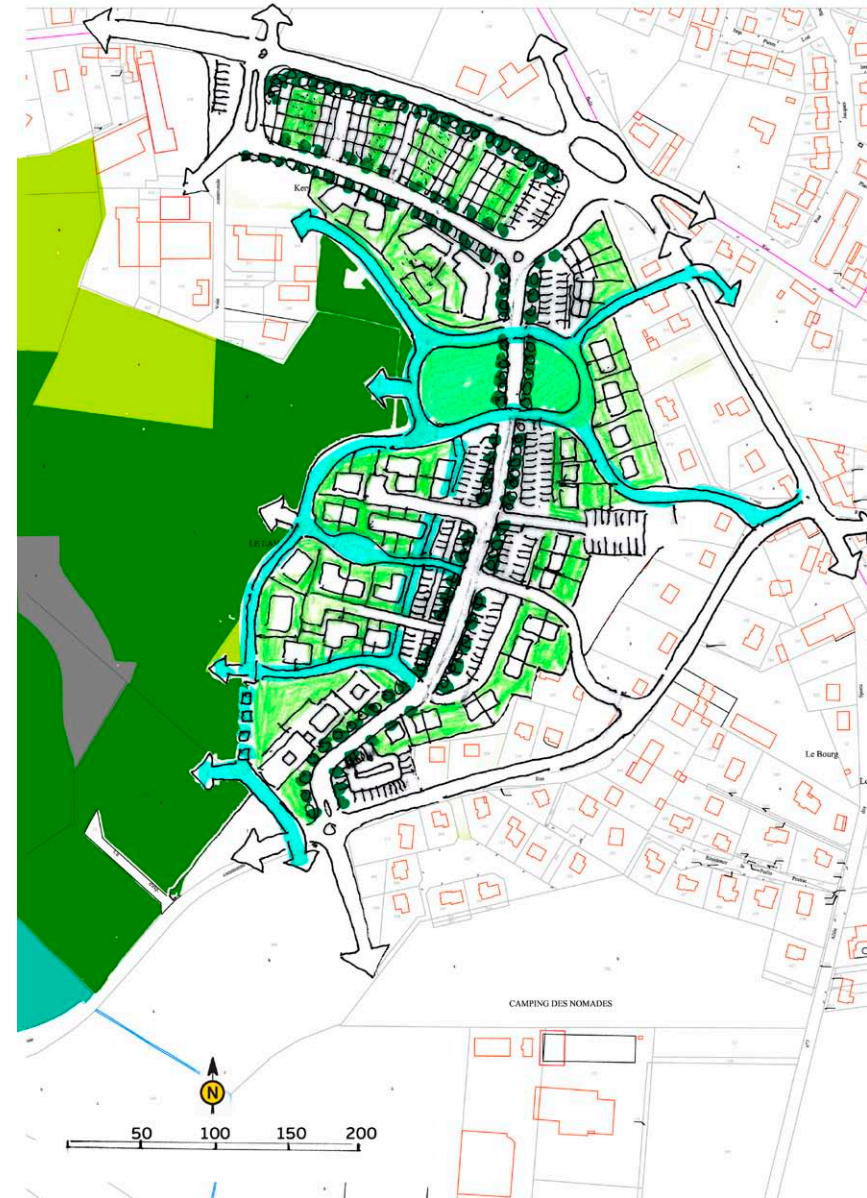
En plus de la liaison principale centrale, des espaces naturels secondaires sont aussi proposés. Ils sont de deux sortes :

- Des coulées vertes, publiques et paysagées. Elles maillent la composition urbaine.
- Des jardins pour les maisons individuelles, et des espaces collectifs privatifs en pied d'immeubles. Ils complètent cette volonté de quartier vert et arboré.

Les bois implantés à l'ouest de l'opération font partie d'une grande liaison naturelle nord-sud. La commune en possède une bonne partie, en particulier au sud.

L'objectif de la commune est de créer un vaste espace de loisirs sur ce secteur. C'est en cours en 2015.

La trame verte trouvera donc des prolongements pour les riverains et les promeneurs entre le bourg et la nature.



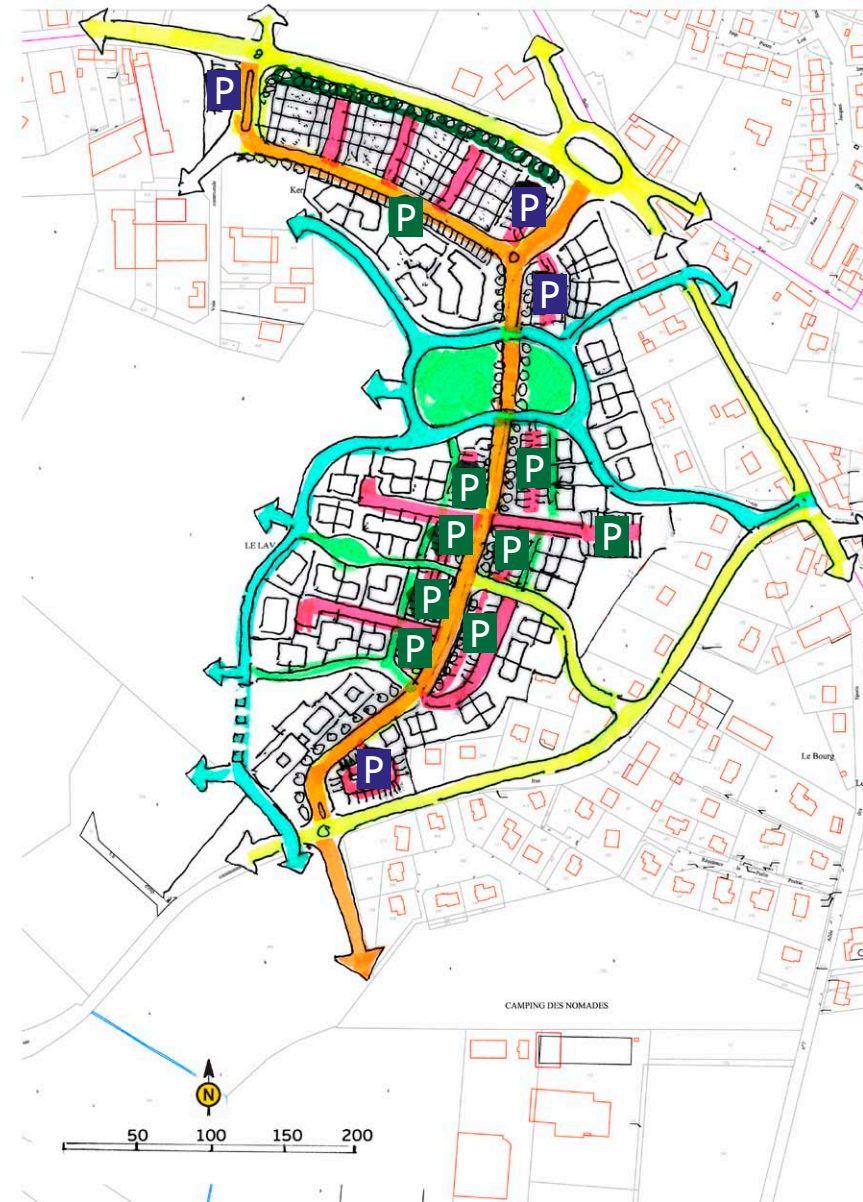
Distribution des voiries de la zone 1AUa des Quatre Vents

La voiture a aussi sa place dans ce nouveau quartier ; cependant son usage doit être contrôlé et son utilisation limitée et apaisée.

Des parkings à l'entrée du quartier offrent des stationnements aux visiteurs. **P**

Le long de la voie de liaison communale, des parkings pour résidents dissuadent toute circulation dans les voies de desserte. Elles sont traitées en impasses et en voiries banalisées tous modes. **P**

Toutes les constructions ont un accès automobiles et certains groupes d'immeubles peuvent avoir des parkings sous la construction.



Proposition de hauteur des constructions de la zone 1AUa des Quatre Vents

La proposition pour la volumétrie des constructions est paradoxale par rapport à des solutions classiques.

Le centre-bourg de Kervignac est en général bas, R+1+combles. Sa périphérie a vu s'implanter majoritairement des constructions de maisons individuelles pavillonnaires.

Le nouveau quartier respecte cette volumétrie en disposant des constructions relativement basses à proximité des secteurs déjà urbanisés et, au contraire, en autorisant des immeubles plus hauts face aux espaces naturels.

L'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels est soigneusement paysagée. En particulier, des transparences lient l'opération aux espaces naturels, il n'y a pas de «front» construit.



R+Combles



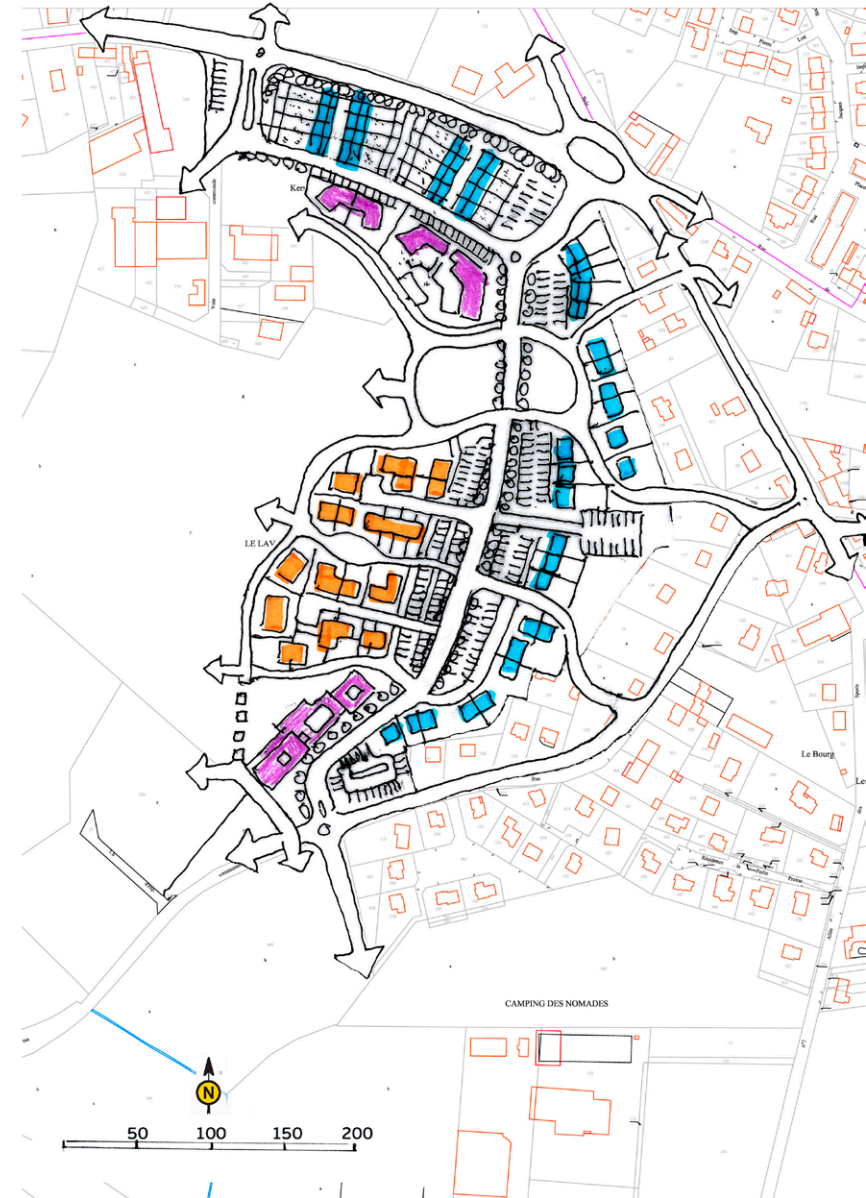
R+1+Combles



R+2+Combles

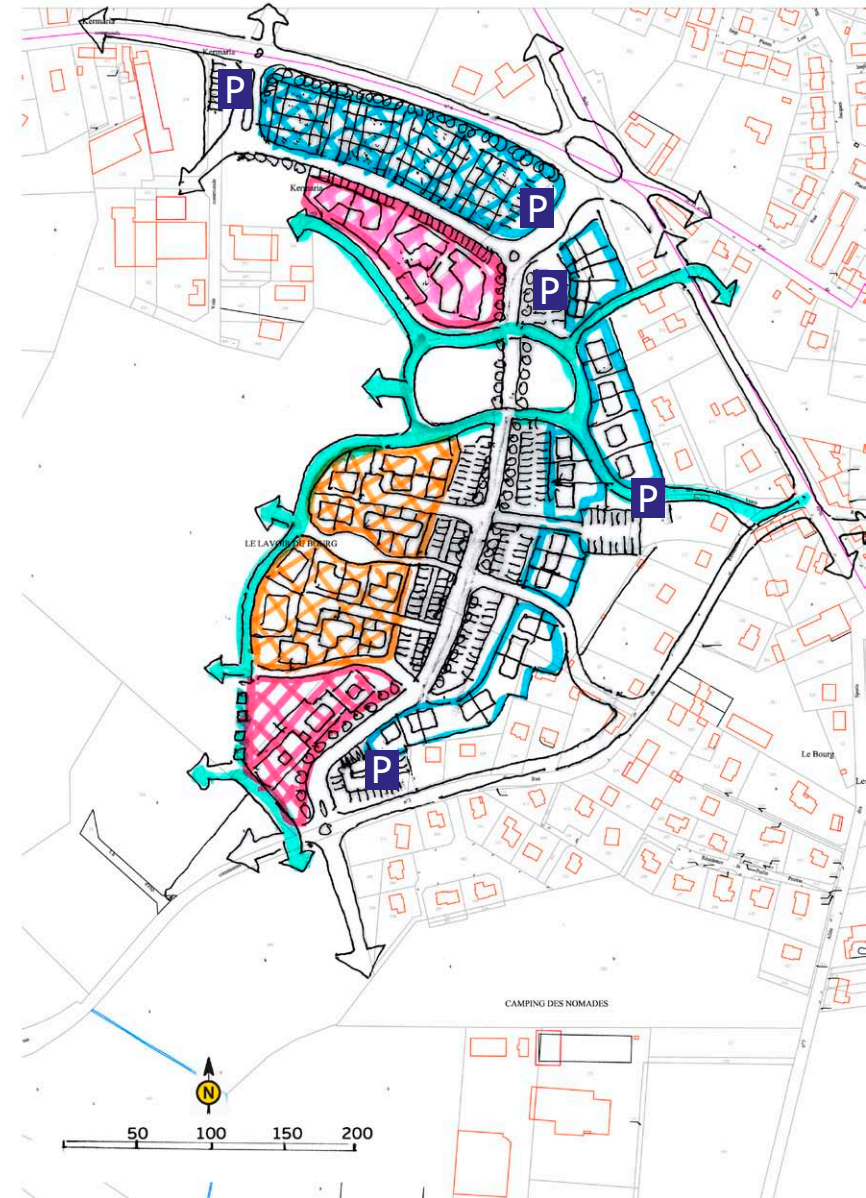


R+3+Combles



Proposition de zonage sur la zone 1AUa des Quatre Vents

La volumétrie retenue pour la zone AU est détaillée précédemment. Elle se traduit par un zonage possible des différents secteurs.



Surfaces des opérations de la zone 1AUa des Quatre Vents

Les surfaces sont ici calculées avec un espace central paysager qui ne relève pas de l'opération immobilière à proprement parlé.

La liaison centrale est un espace public qui relie le centre aux espaces naturels de l'ouest du bourg. Sa surface de 1,5 ha n'est pas à prendre en compte pour les densités.

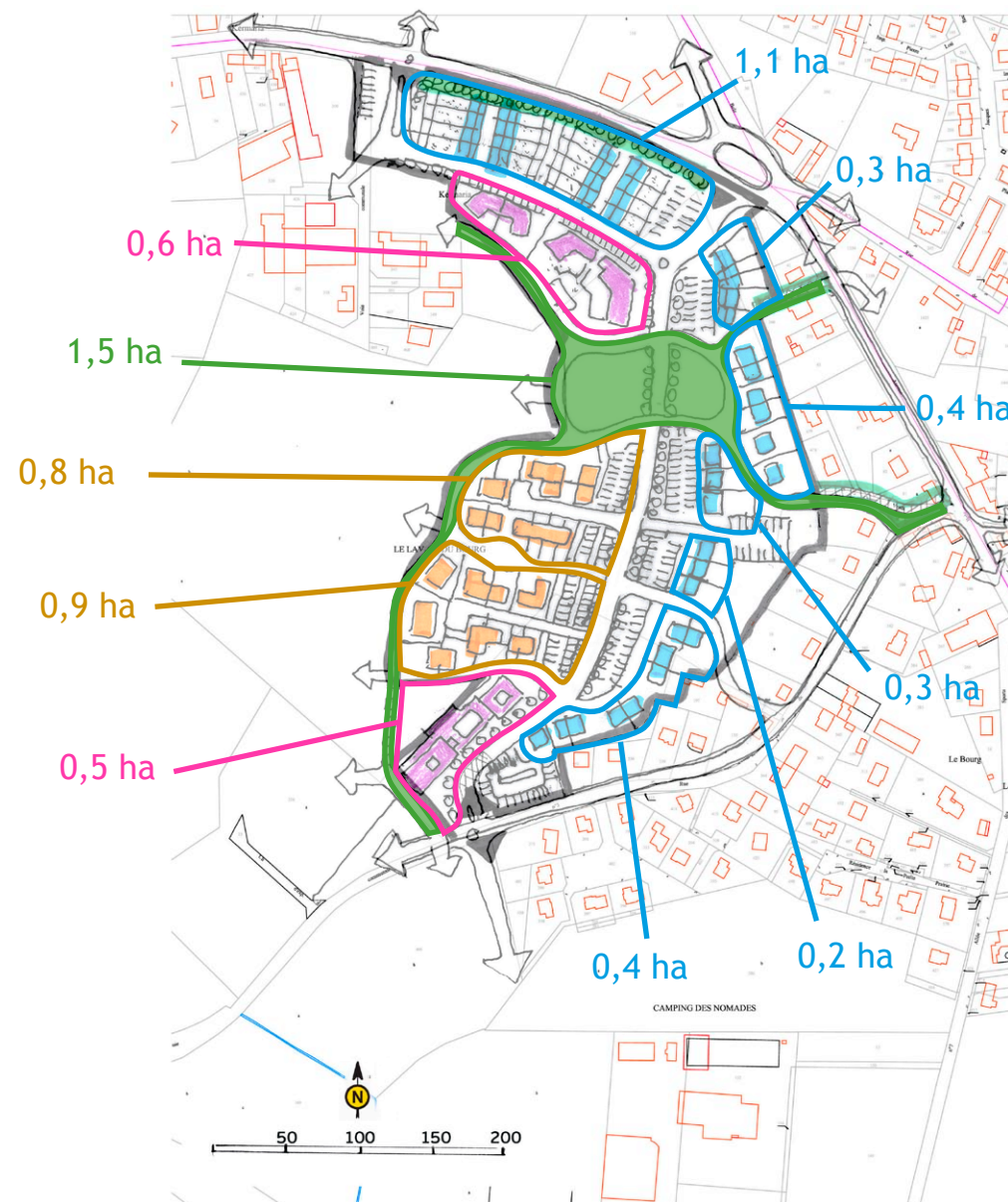
Surface totale zone AU : 9,9 ha

Surface liaison centrale : 1,5 ha

Surface privative : 5,5 ha

Surface voiries : 2,9 ha

> Surface urbanisée : 8,4 ha



260 logements sont possibles pour la zone 1AUa des Quatre Vents

La mise en oeuvre de la zone AU peut se faire par étapes et avec des investisseurs différents.

44 maisons individuelles

120 appartements en immeubles de R+2

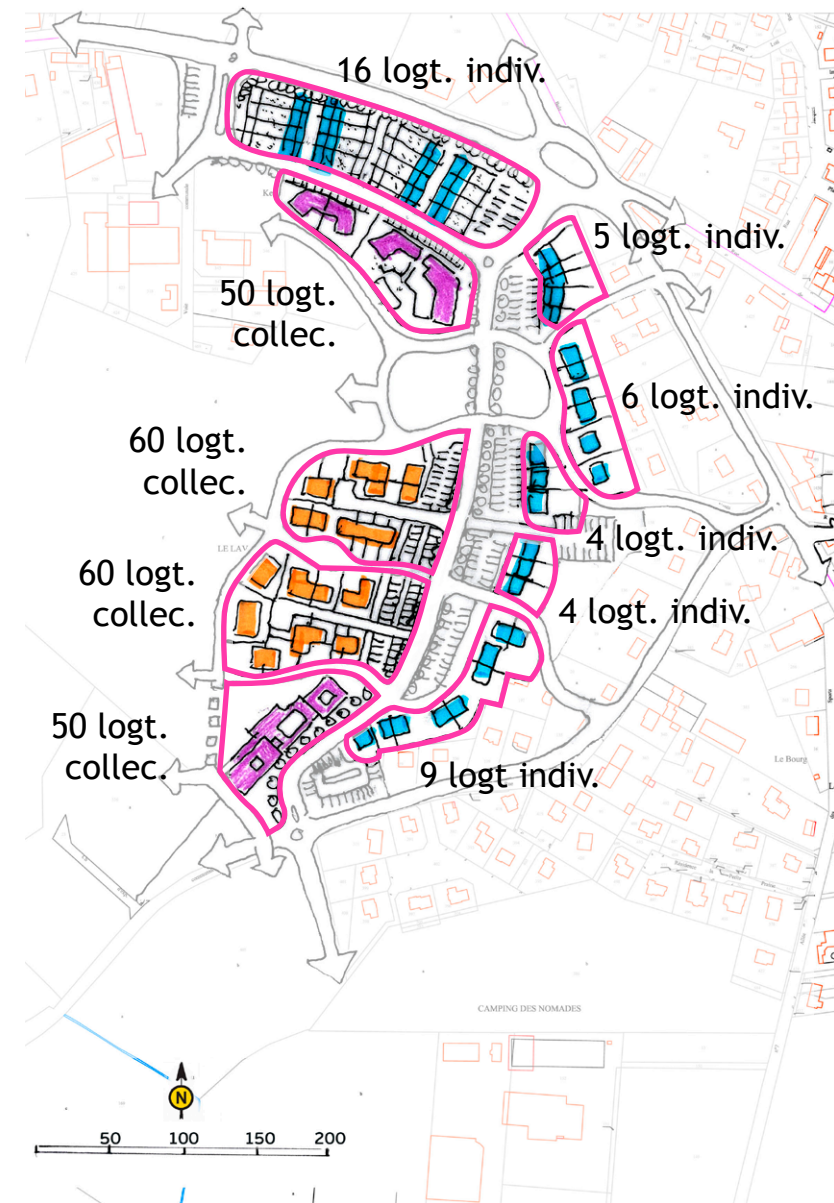
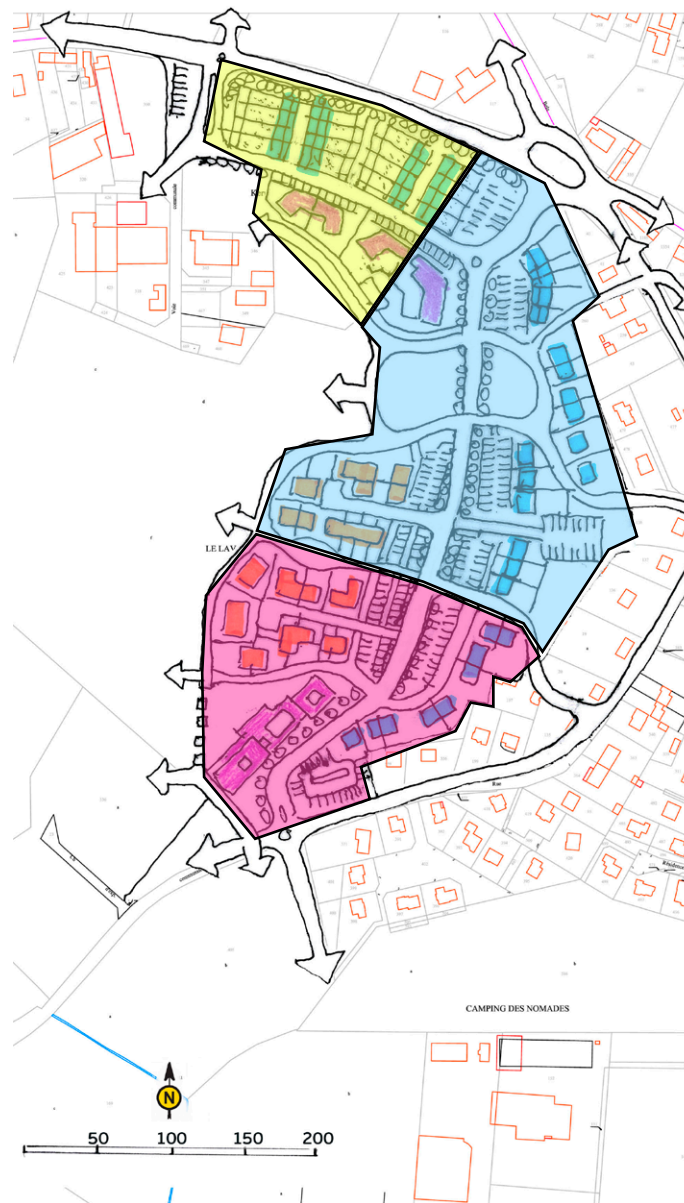
100 appartements en opération d'ensemble de R+3

Total : 264 logements

Surface urbanisée : 8,4 ha

Densité : 31 logt/ha pour 25 logt/ha demandée au SCoT

-  phase 1 : 99 logt
-  phase 2 : 119 logt
-  phase 3 : 46 logt

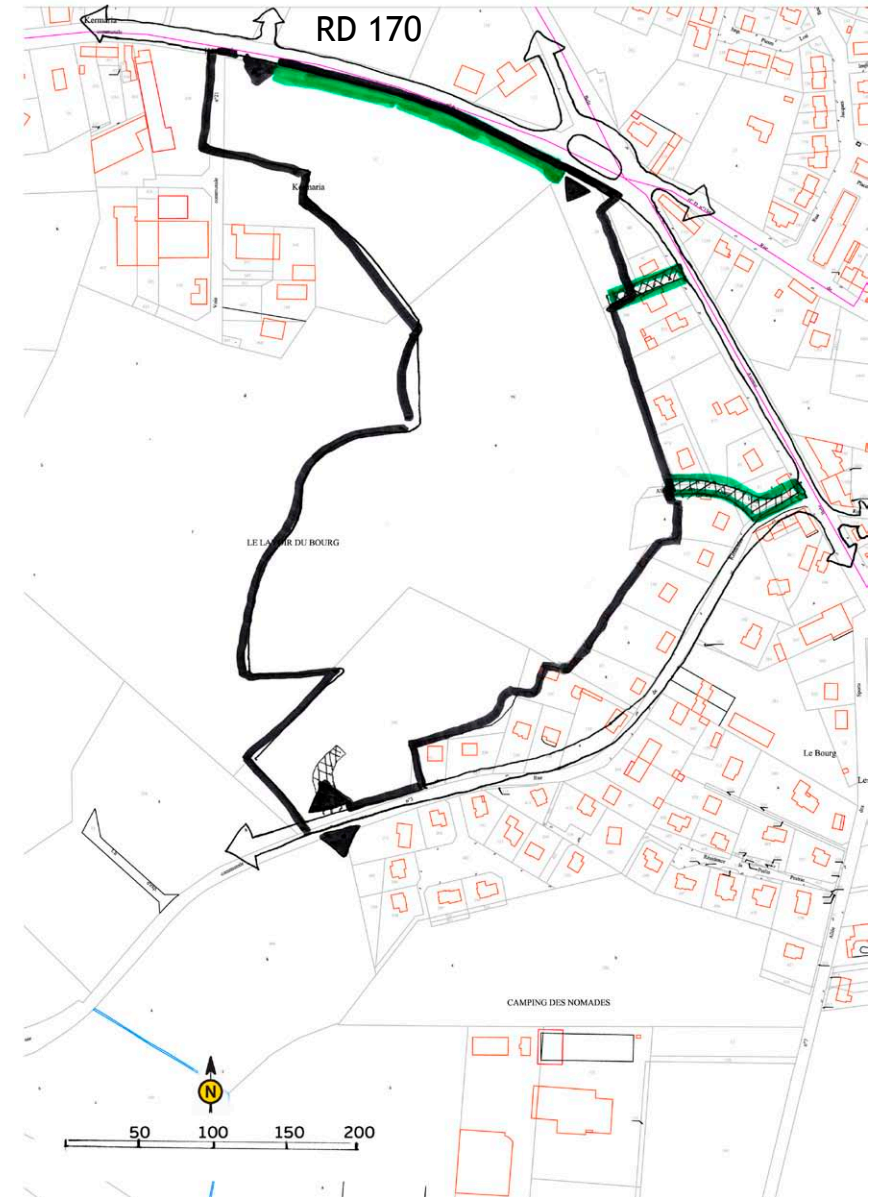


Inscriptions au document graphique

Des éléments sont indispensables pour permettre l'urbanisation de la zone 1AUa.

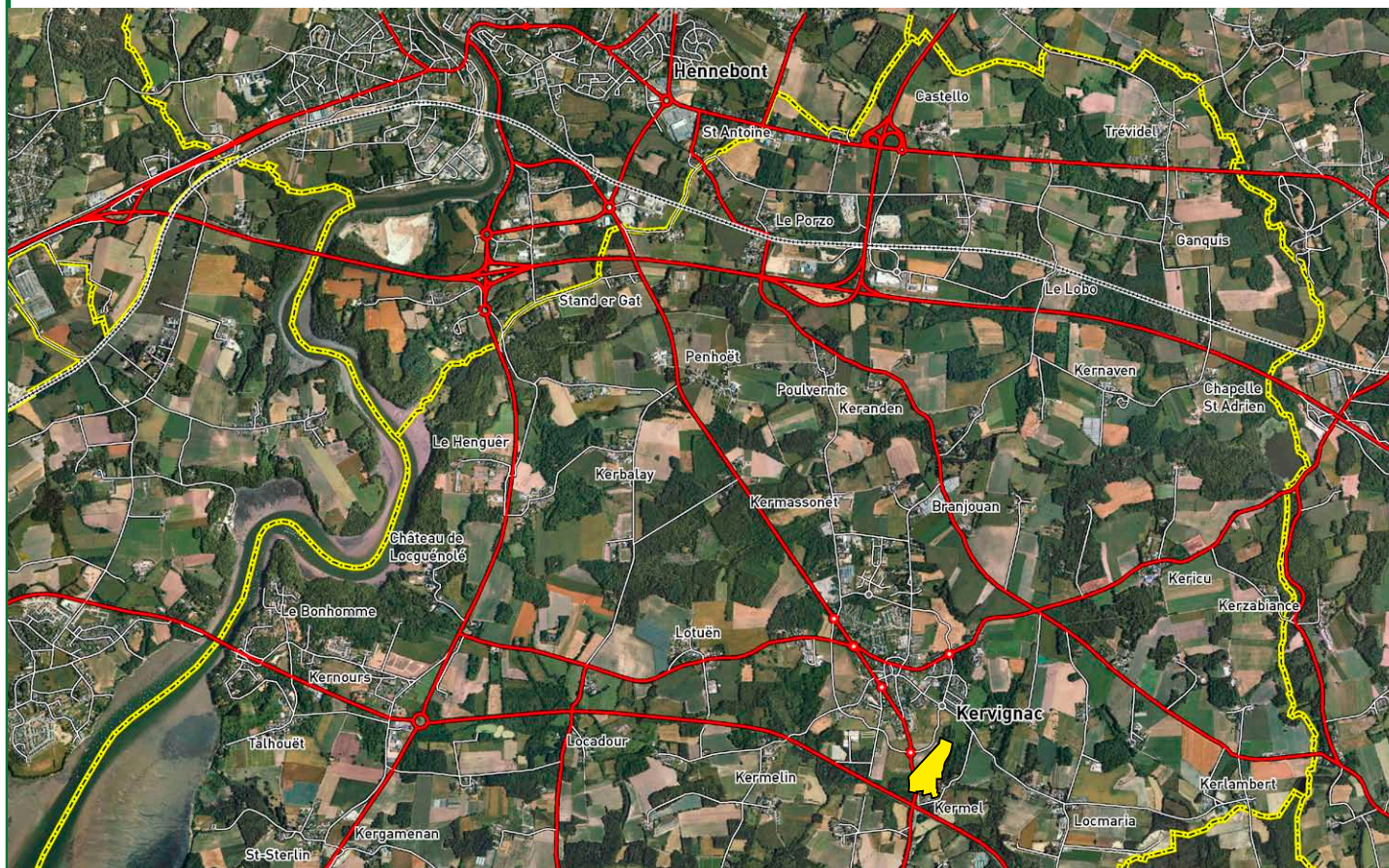
Le document graphique retient les obligations d'accès et la création d'une zone de protection le long de la RD 170 au nord de l'opération.

La liaison verte n'est pas à réserver. L'allée des Quatre Vents existe et le chemin au nord est sur une propriété communale.





Etude du **PLU** de la **ville** de **Kervignac**



Zone 1AUa de Kermel au sud du bourg

Sommaire détaillé de la zone 1AUa de Kermel

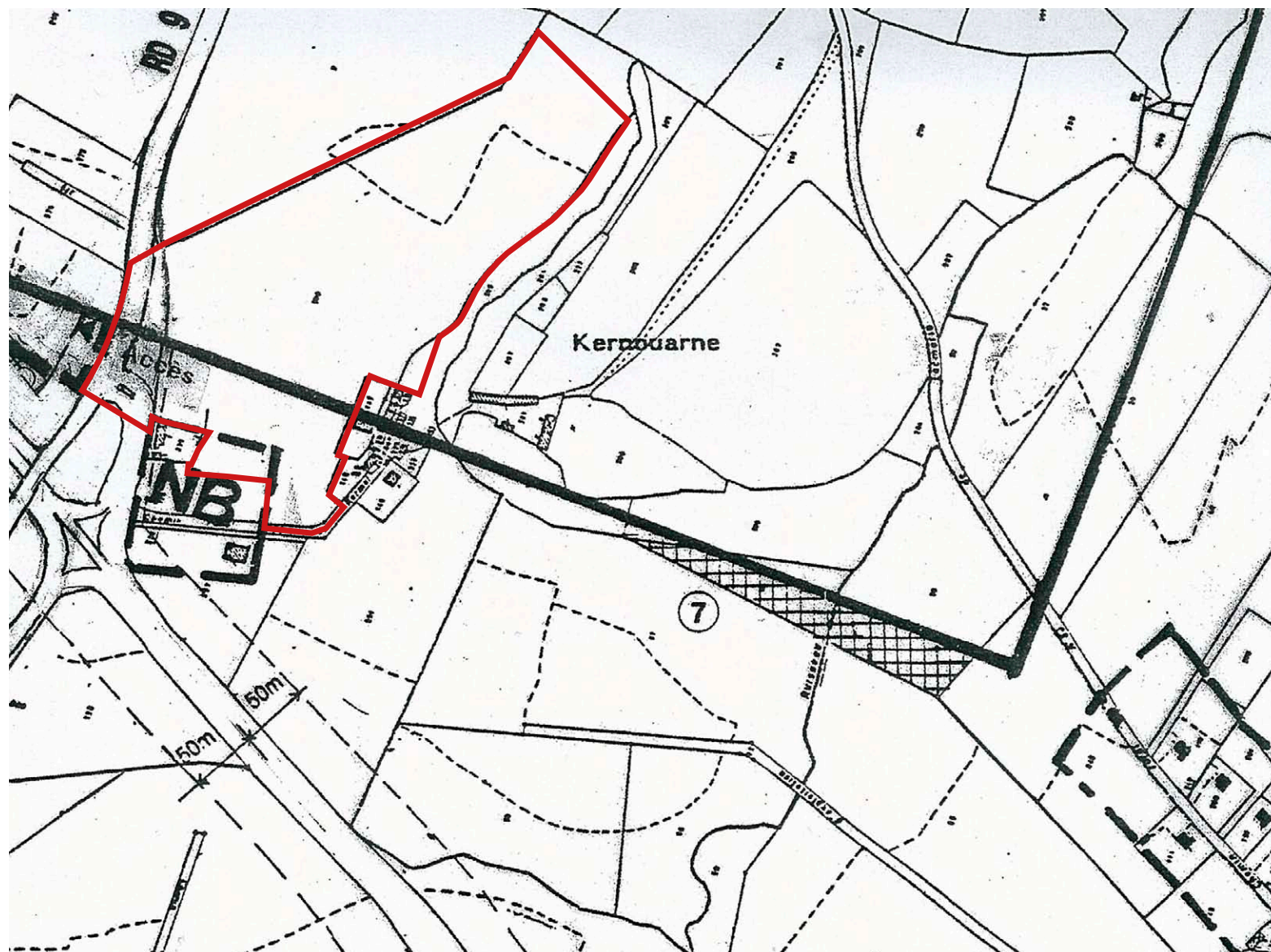


- 55 Occupation des sols actuelle
- 56 Limite de la zone 1AUa
- 57 Parti urbanistique de la zone de Kermel
- 58 Plan masse de la zone 1AUa de Kermel
- 59 Distribution des voiries
- 60 Trois types de logements
- 61 Trois secteurs phasables dans le temps
- 62 Préconisations pour l'OAP et inscription au document graphique

Occupation des sols actuelle

La zone est actuellement partiellement cultivée.

Elle est classée NC au POS précédent le PLU.



Extrait du POS

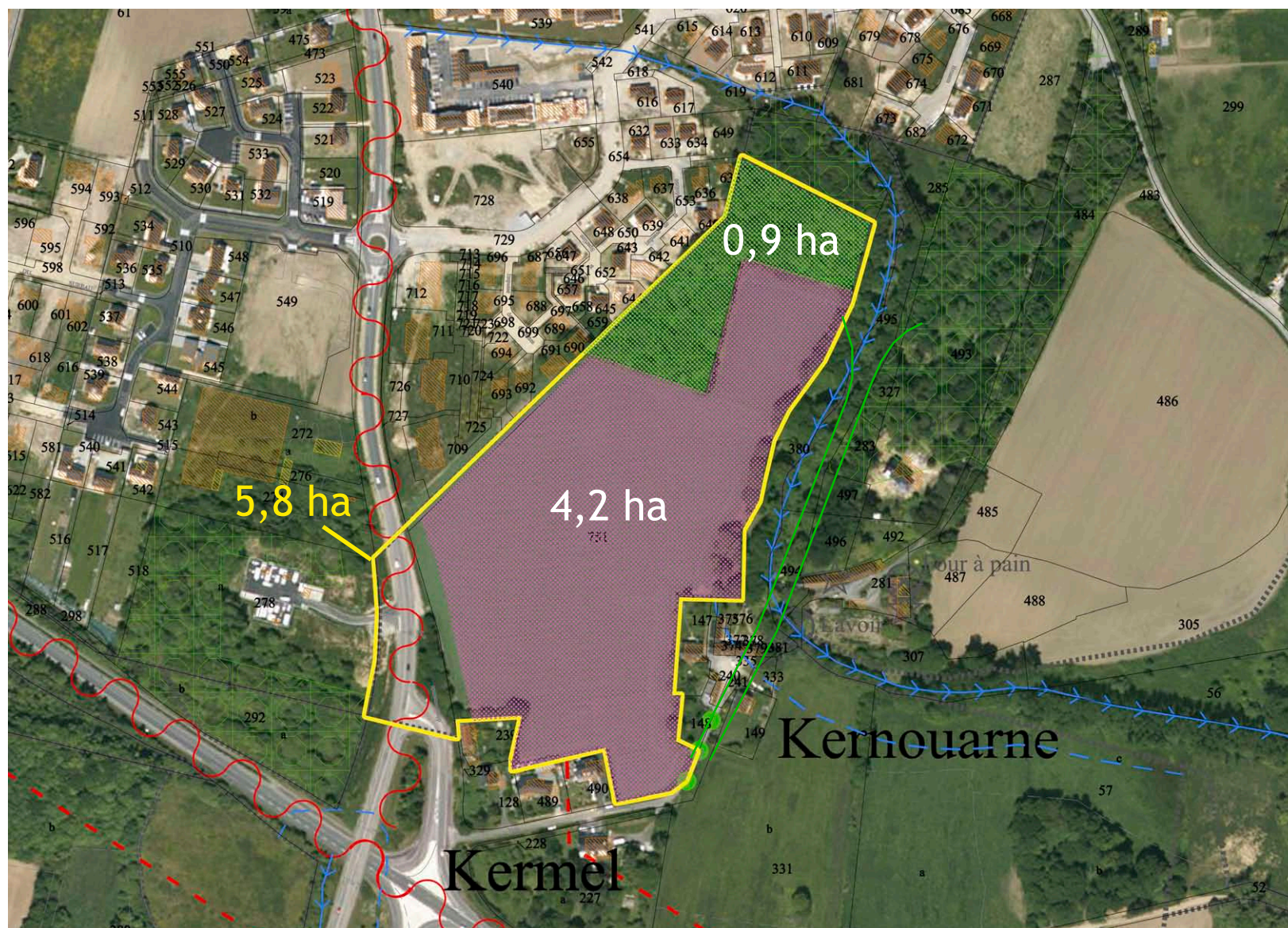
Limite de la zone 1AUa

 Limite de la zone 1AUa
Surface : 5,8 ha

 Emprise de l'espace boisé
classé sur la zone 1AUa
Surface : 0,9 ha

 Zone constructible
Surface : 4,2 ha

La façade sur la
départementale devra être
aménagée par un traitement
taluté et paysager de la façade
ouest contre en particulier le
bruit.



Parti urbanistique de la zone de Kermel

Le principe du parti d'urbanisme est de créer un bouclage de desserte avec deux accès.

- Le premier sur la petite rue au niveau de Kermel.
- Le deuxième sur la route départementale en face de l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Des accès piétons-cyclistes sont à prévoir avec les opérations voisines et les espaces naturels classés (EBC).

Par rapport à la route départementale, du côté ouest, une protection acoustique et visuelle est à réaliser.



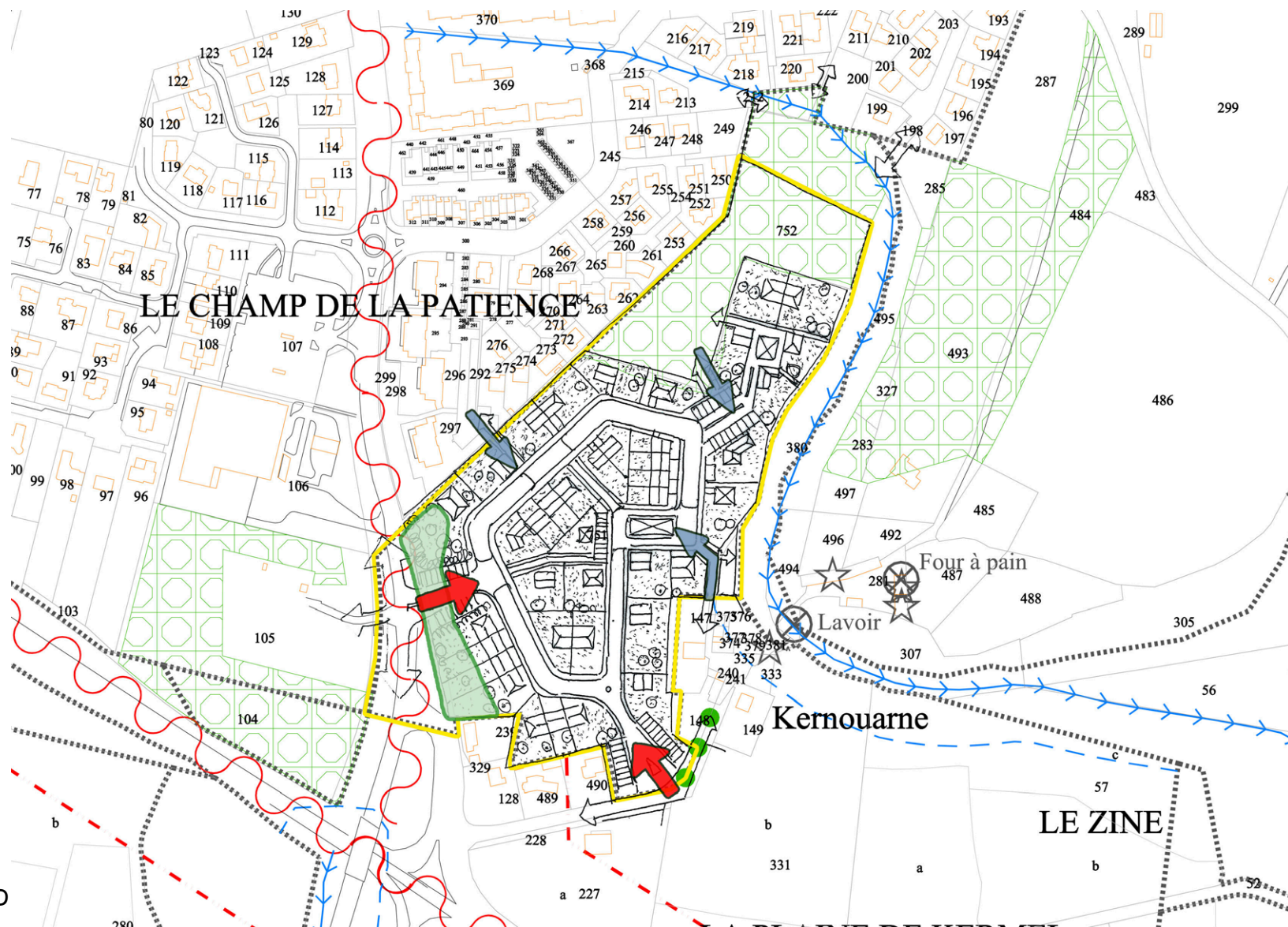
Accès routier



Accès Piétons-cyclistes



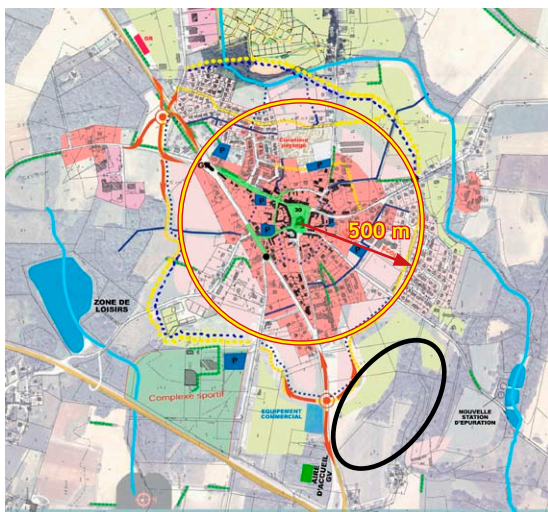
Zone tampon avec merlon
Protection par rapport à la RD



Plan masse de la zone 1AUa de Kermel

Le principe est de créer des parkings dès les entrées sur la zone, puis latéralement le long des voies principales. Juste à l'entrée de l'impasse située au nord de la zone, un autre petit parking dissuade d'aller trop loin dans le hameau. Il en est de même sur la placette.

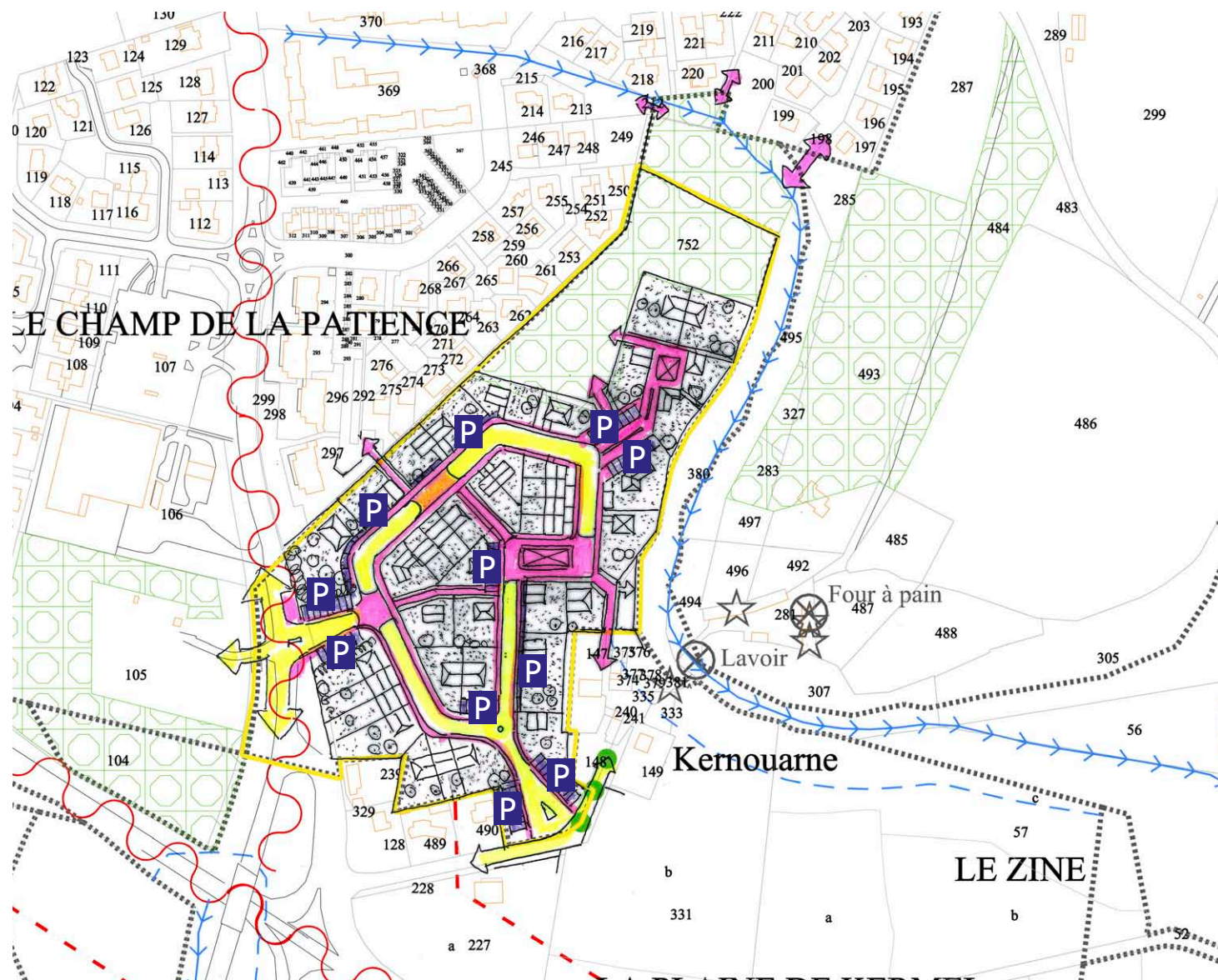
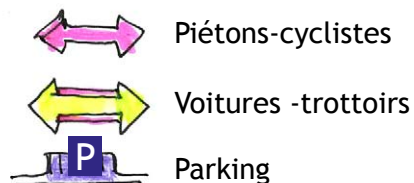
Le bouclage traverse la placette centrale, elle-même traversée par un cheminement piéton est-ouest. Un autre chemin relie le secteur ouest, extérieur à la zone, à la placette.



Distribution des voiries

Le stationnement est à réaliser sur les parcelles et sous les immeubles collectifs (semi enterrés ou en sous-sol).

Pour les visiteurs, le stationnement est aux entrées sur la zone AU et à des endroits clés le long des voiries importantes ou à l'entrée de la placette et de l'impasse.



Trois types de logements

La proposition est de réaliser deux petits collectifs. Le premier (A), au sud-ouest, se situe près de l'entrée depuis la route départementale. Le second (B), au nord, est proche de la placette, de l'espace boisé classé et du hameau. Il est possible de remplacer les trois maisons du sud par un petit immeuble (C).

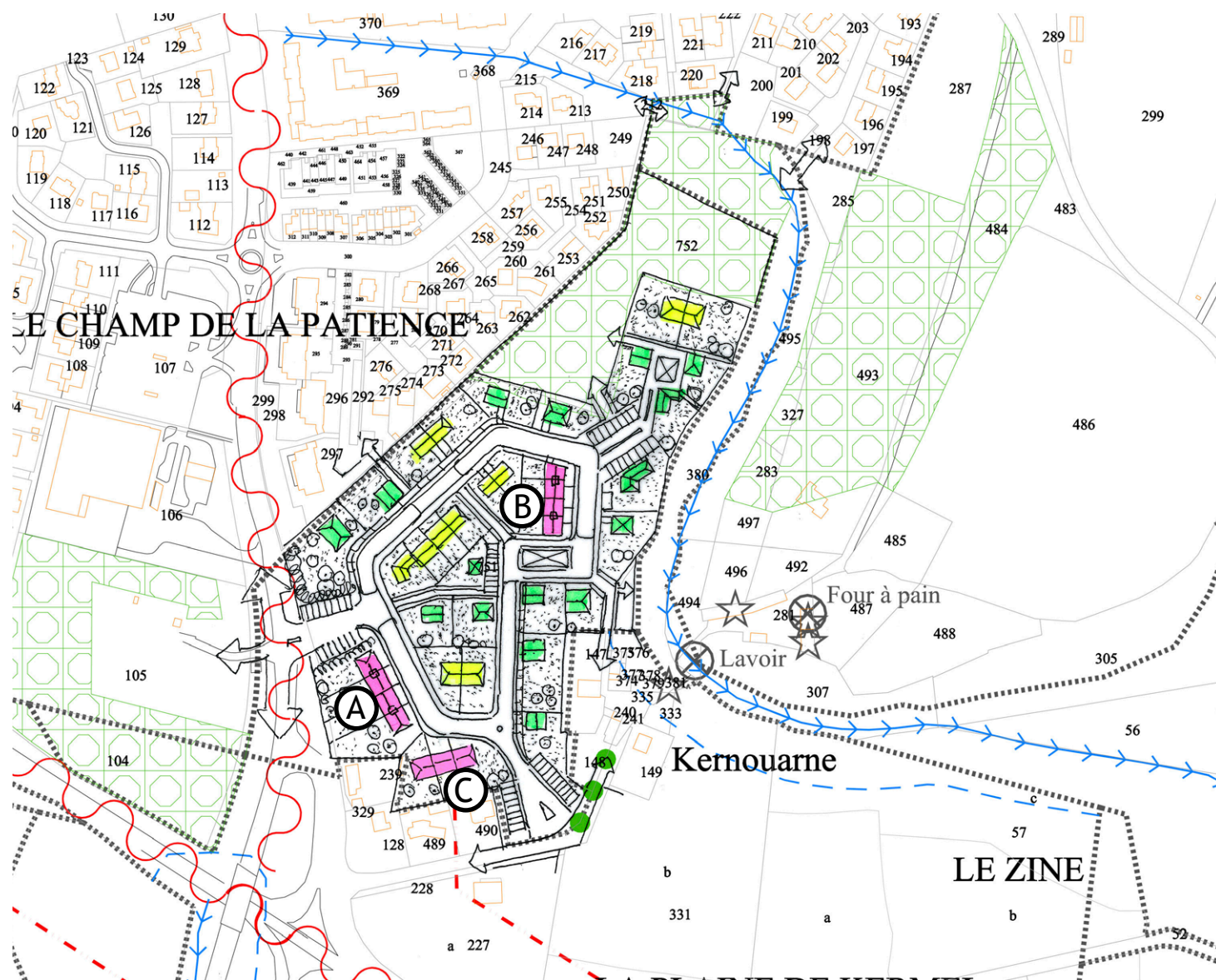
Des maisons individuelles ou mitoyennes s'implantent en groupe ou le long des voies sans alignement.

-  16 Maisons individuelles
-  12 Maisons accolées
-  3 petits immeubles
R+3 max, 4 appt par niveau
44 appartements

Total : 72 logements

Surface : 4,2 ha

Densité : 17 logts / ha



Trois secteurs phasables dans le temps

La première phase (aplat vert) est proche du lieu dit de Kernouarne avec une desserte en impasse qui offre un espace de retournement provisoire au niveau de la placette centrale.

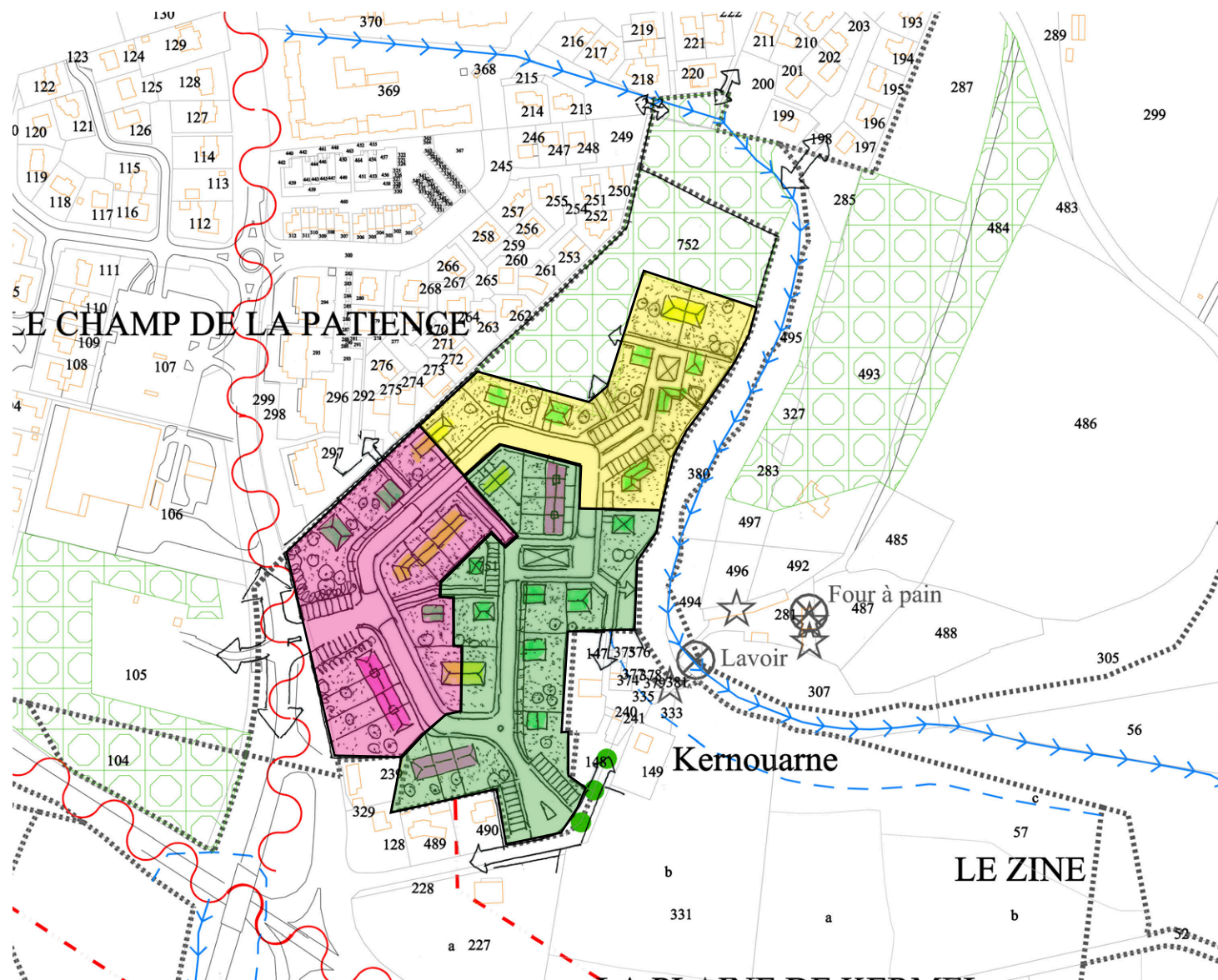
La deuxième phase (aplat rose) crée l'entrée sur la route départementale et se boucle avec le chemin piéton qui dessert le secteur nord ce qui évite le phénomène d'impasse.

La troisième phase (aplat jaune) complète l'opération au nord avec le rebouclage routier pour la deuxième phase et le hameau.

 Phase 1 - 28 logements
8 individuels, 20 appartements
Surface : 1,6 ha
Densité : 18 log/ha

 Phase 2 - 25 logements
9 individuels, 16 appartements
Surface : 1,3 ha
Densité : 18,5 log/ha

 Phase 3 - 19 logements
11 individuels, 8 appartements
Surface : 1,3 ha
Densité : 15 log/ha

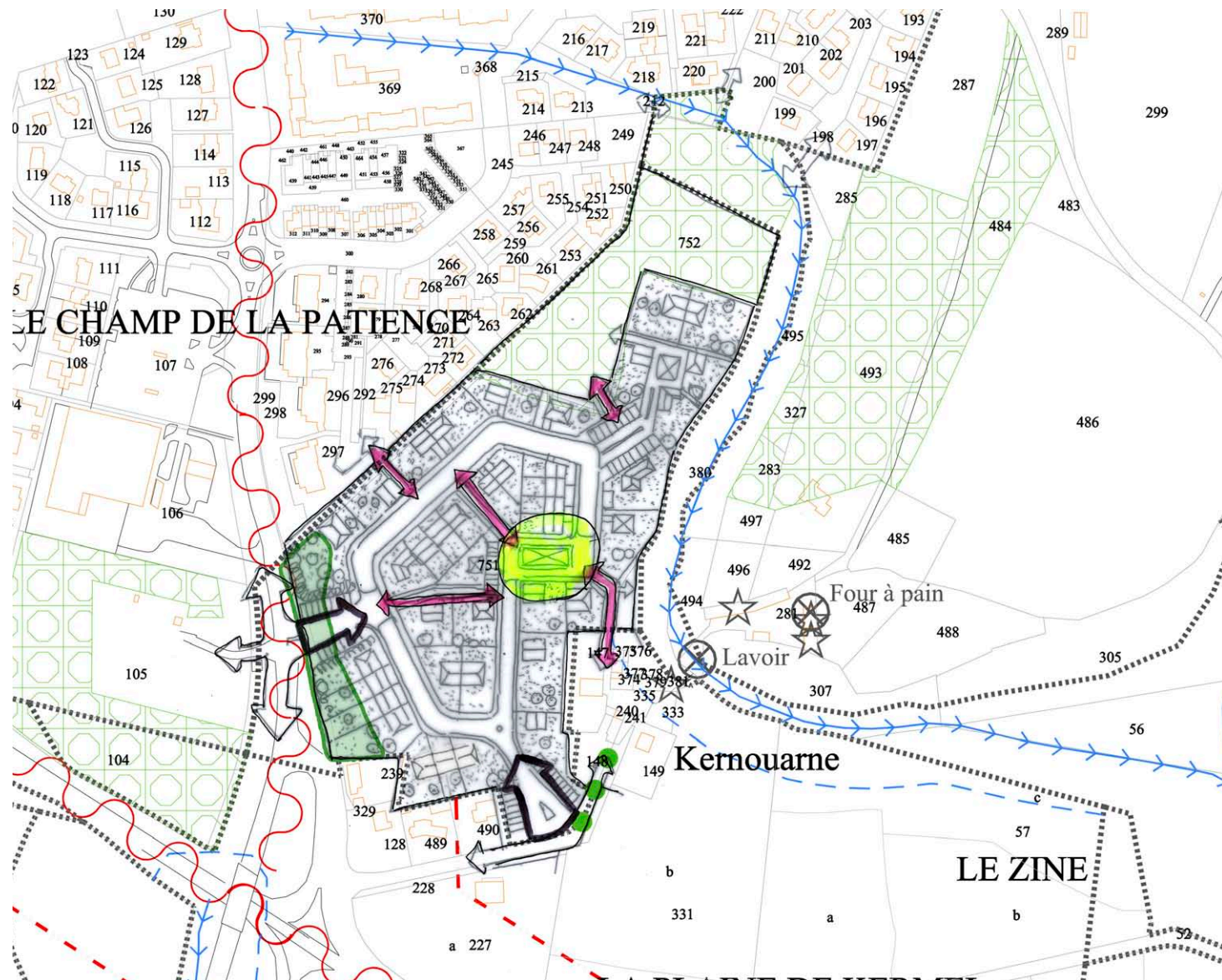


Préconisations pour l'OAP et inscription au document graphique

Les deux accès routiers
sont à inscrire au document
graphique du PLU.

Les chemins piétons-cyclistes,
l'espace central et la
protection acoustique sont
des préconisations du dossier
OAP qu'il n'est pas nécessaire
de faire apparaître sur le
document graphique.

-  Accès desserte
-  Chemin piétons-cyclistes
-  Espace central de rencontre
-  Protection acoustique et visuelle





Les 8 pages qui suivent constituent la nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés »**.

Elle est opposable dans un rapport de **compatibilité** à toute autorisation d'urbanisme (DP, PC, PA) déposée au sein des périmètres **des zones Uc** définies pour **Lotuën, Brambillec et Locmaria**.





1. Bâtiments anciens existants

Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

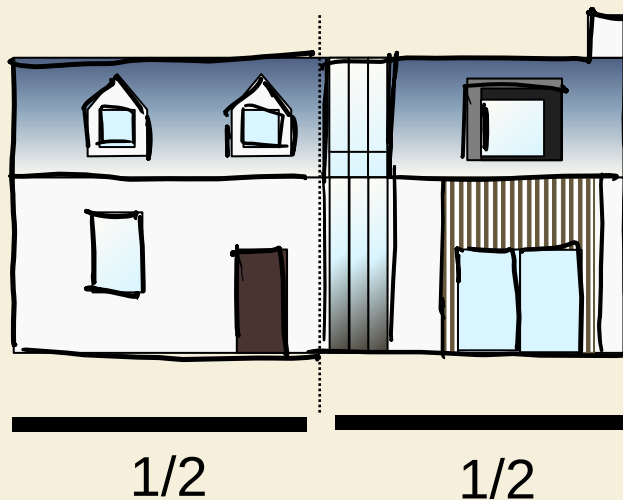
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

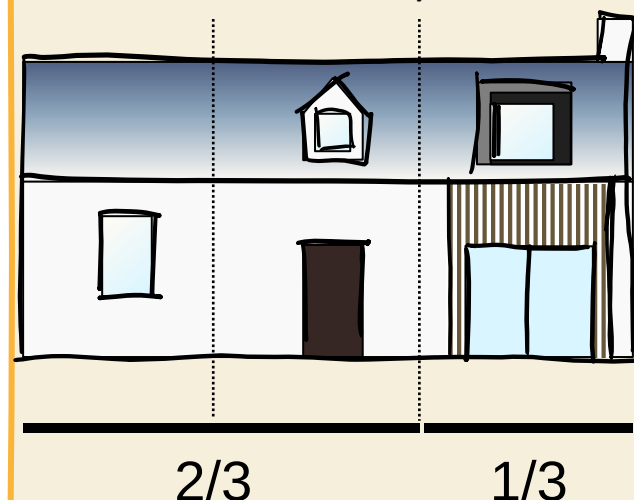
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...).

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3



SIMULATION DE RENOVATION



1. Bâtiments anciens existants

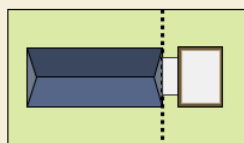
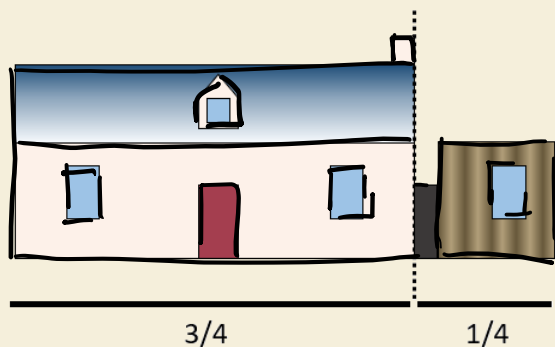
Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- ➡ en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- ➡ ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante.

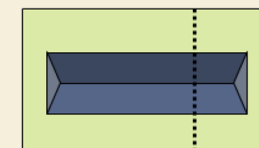
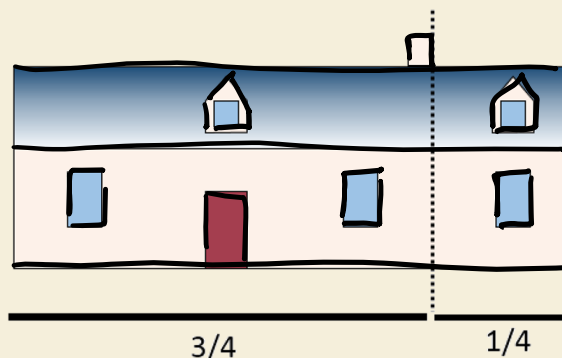
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol



2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.





OAP sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés »

2. Constructions neuves

Volumétrie

Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

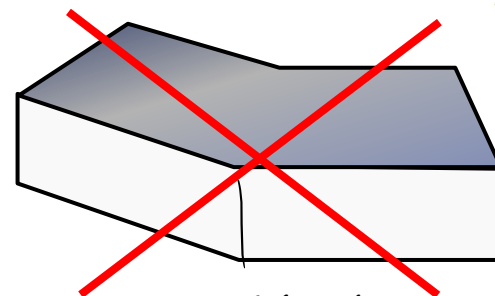
Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales (lucarne rampante ou en chien couché, lucarne pendante dite meunière ou gerbière). Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.

S'inspirer du dessin des lucarnes locales



Edifier des volumes simples et lisibles



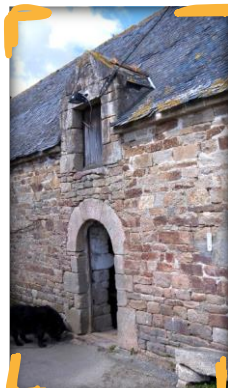
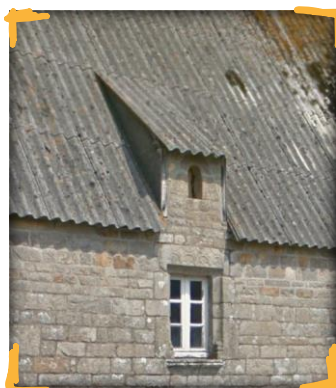
Eviter les décrochements de pignons et murs biais



Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques



Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière



Lucarne rampante ou en chien couché



3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Toitures : Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50°, avec possibilité d'une toiture plus faible pour les appentis. Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Les bâtiments anciens à toit de chaume ne pourront le remplacer par de l'ardoise. Le zinc pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture, mais ne pourront être autorisés dans les toits en chaume.

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois), en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de matériaux de bardage bois ou de parement de pierre est autorisée, ainsi que le recours au zinc en proportion minoritaire. En cas de bardage en bois brûlé, celui-ci ne pourra être utilisé qu'en proportion minoritaire des façades de la construction. Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage seront peintes d'une seule et même couleur dans une teinte soutenue. Toutefois, dans le cas d'une extension ou d'un ajout, la couleur et le matériau préexistants pourront être réemployés. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

VOLUME EN TON
CLAIR, NEUTRE



CHAUME



ZINC & ARDOISE



BOIS DÉLAVÉ



BOIS BRÛLÉ



GRANIT LOCAL

Par ailleurs, dans le cadre des rénovations de constructions, le maintien d'autres aspects préexistants que ceux listés dans cette page sera possible (exemple : toiture en tuile pré-existante).



OAP sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés »

Lotuën



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses. Sauf mention contraire, il peut néanmoins être percé pour la création d'1 accès.



Calvaire à préserver et valoriser



Accès direct interdit, pour des raisons d'étroitesse de la voie ou de topographie



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.



OAP sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés »

Brambillec



 Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.

 Bâtiments à démolir

 Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses. Sauf mention contraire, il peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.

 Four à pain et puits à préserver et valoriser

 Accès direct interdit

 Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.

 Principe de desserte / désenclavement imposé



OAP sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés »

Locmaria



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Bâtiments à démolir



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses. Sauf mention contraire, il peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Puits à préserver et valoriser



Accès direct interdit



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.