PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE COMBRIT

Finistère

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêté le : 23 novembre 2016
Approuvé le : 21 mars 2018
Modification n° 1 approuvée le 23 octobre 2019
Modification n°2 approuvée le 28 mars 2024
Modification simplifiée n°1 approuvée le 02/04/2025

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 3

Typologie et densité 3

Composition d'ensemble et implantation bâtie 3

Mixité sociale 4

Voies et desserte 4

Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 4

Végétation 5

Environnement et économie d'énergie 5

Gestion des eaux 6

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP 7

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation 7

Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter 8

LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A l'URBANISATION DES SECTEURS 1AUh A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES 11

Les secteurs et leurs OAP 13

1- Secteur de Kerdual 13
2- Secteur de la route de Quimper Nord 15
3- Secteur de la route de Quimper Sud 17
4- Secteur de Ty Scoul 20
5- Secteur d'Hent Bot Henez 22
6- Secteur d'Hent Korniguelou 24
7- Secteur de l'allée du Stang 26
8- Secteur de la route Kerbénoën 28
9- Secteur de Kergroas 30
10- Secteur de Menez Noaz 32
11- Secteur de Bereven 34
12- Secteur de la route des Châteaux 36
13- Secteur de Kroas-Hent 38
14- Secteur de Quelen Bihan 41
15- Secteur de Menez Kerdréanton 43
16- Secteur de Kerbénoën 45
17- Secteur du Lannou 47
18- Secteur de Kerlec 49
19- Secteur de Kergulan 51

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUh) et aux activités (1AUi et 1AUic), ainsi que sur certaines zones urbanisées (UH) présentant un intérêt stratégique.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics

COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD,
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics,**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules,

Aménager les espaces publics avec des aires de jeux, de détente, végétalisés

Source : Cabinet Léopold

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire,
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux,
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle :** une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions,
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum**

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.

Au nord, habitation en retrait de la rue

Au sud, habitation au contact de la rue

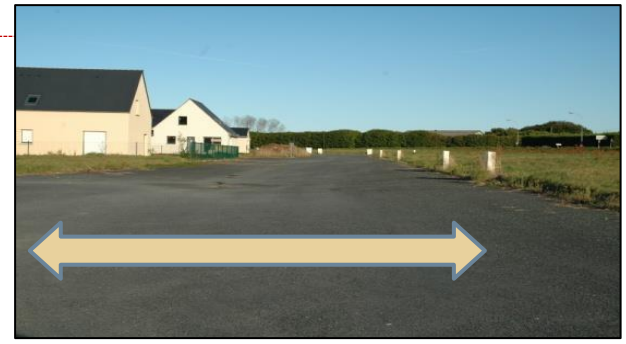
Source : CAUE 56

MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations**,

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins** : **limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation
    - **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité**



Exemples de gabarit de voirie trop large, à éviter

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter.

ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

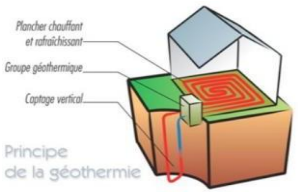
- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés …

VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site** et **rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), … **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, …). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :
  * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
  * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
  * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
  * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),

  …

GESTION DES EAUX

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés …) **et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**

- Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux

Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

  Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

  Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

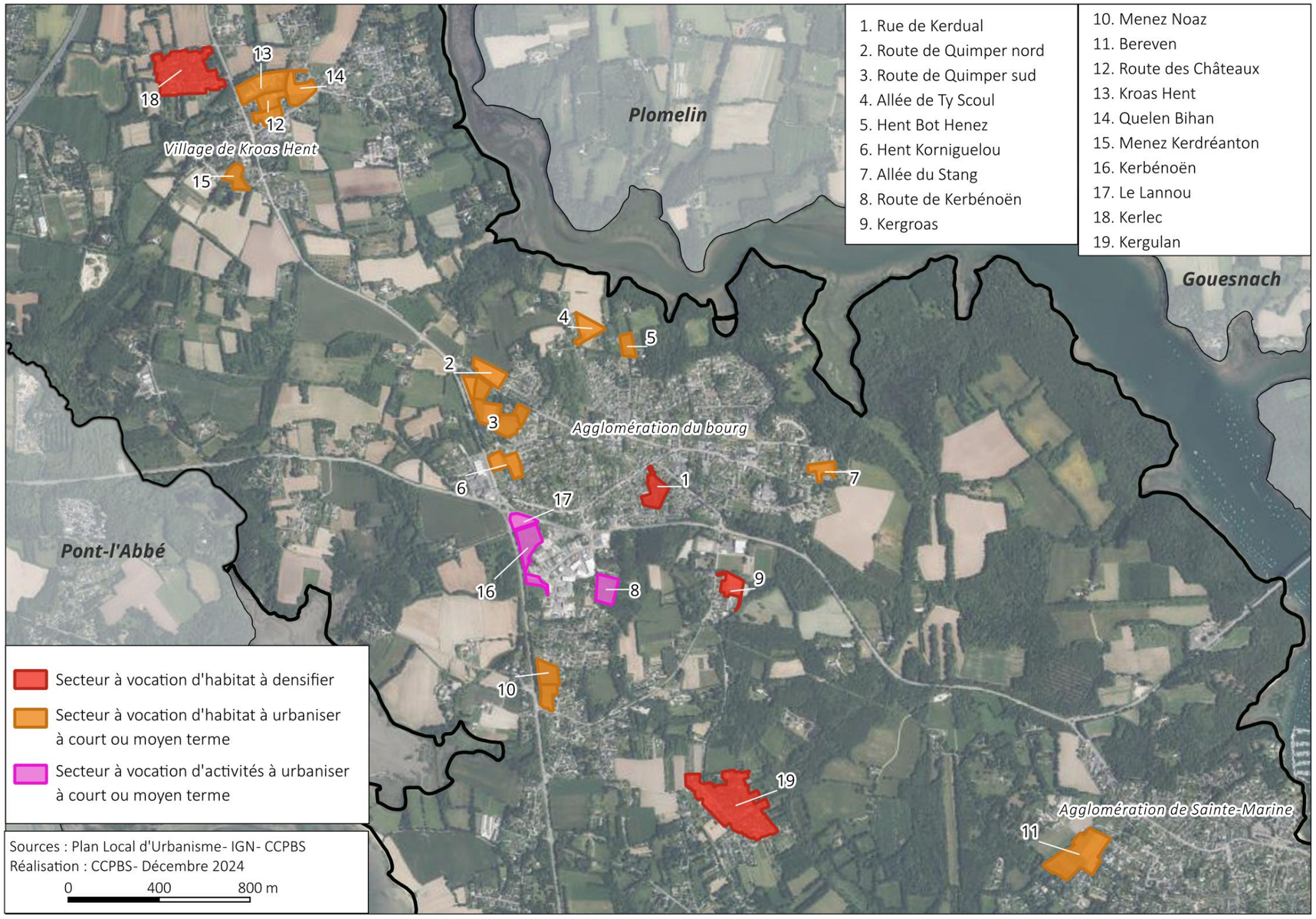
  De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser. **Les dispositions constructives des mesures compensatoires sont détaillées dans le règlement écrit du PLU.**

  Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU).

Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

- **UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE A RESPECTER ET AINSI UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER**

Conformément aux objectifs du PADD et des dispositions affichées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille, **la densité moyenne (y compris la voirie primaire) de production de logements est de 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logements /ha en extension de l'enveloppe urbaine.**
Comme le précise le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, *« il s'agit de densités moyennes à atteindre à l'échelle de l'ensemble de la commune. Selon le contexte des opérations, les niveaux de densités peuvent varier dans une même commune ».*
Aussi, en raison des fortes disparités en matière de densité au sein même de l'enveloppe urbaine des agglomérations et du village de Kroas Hent, il est proposé d'y définir des densités différenciées de manière à respecter les typologies bâties existantes.

Aussi un zonage de densités différenciées de production de logements a été établi avec 2 valeurs selon les secteurs :

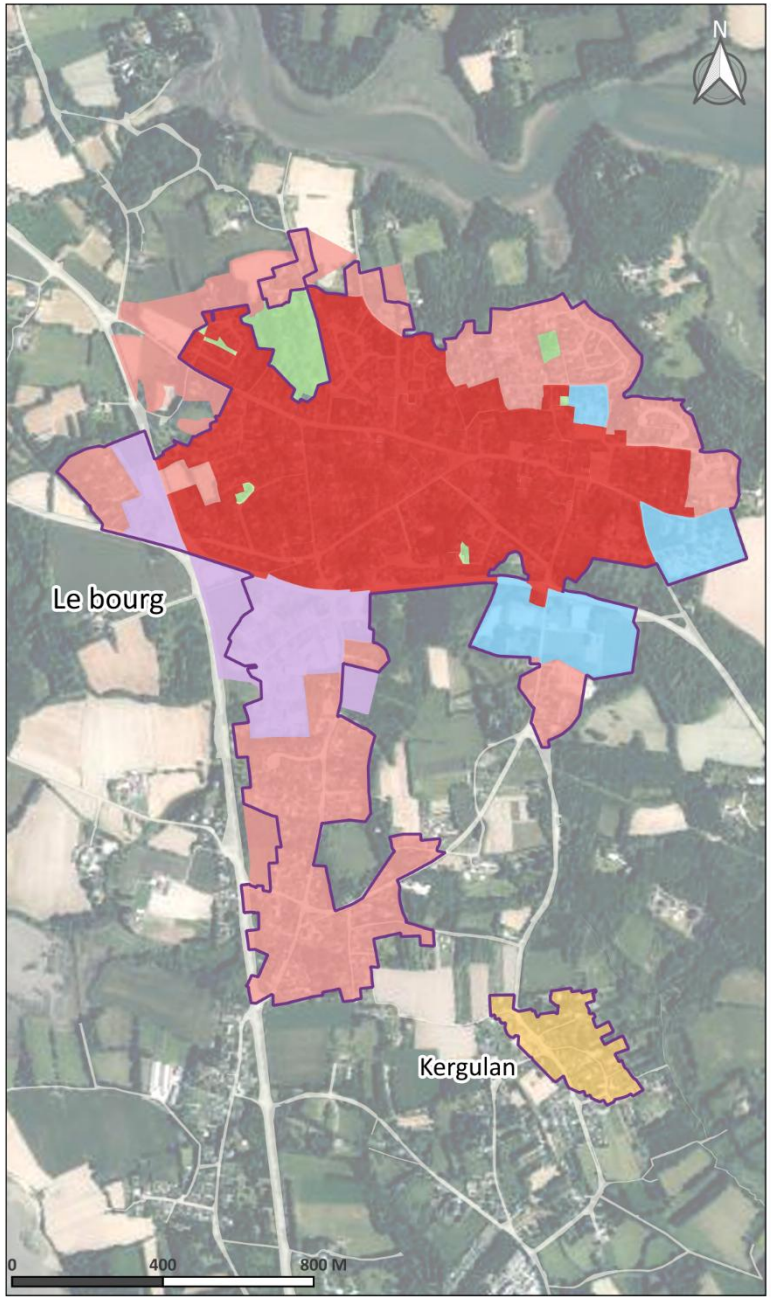
- **28 logements/ ha minimum en moyenne** (y compris les VRD) pour les ensembles urbanisés les plus denses des bourgs de Combrit et de Sainte Marine.
- **18 logements/ha minimum en moyenne** (y compris VRD) pour les espaces périphériques ainsi que les extensions urbaines des agglomérations de Combrit et de Sainte-Marine ainsi que du village de Kroas Hent.

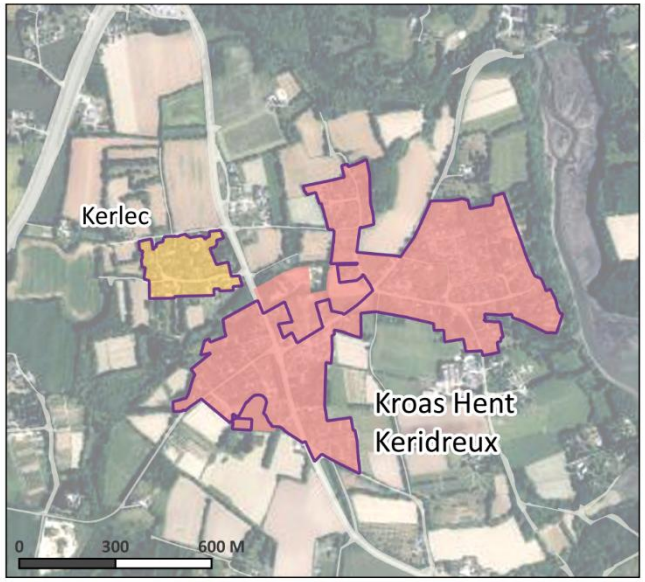
Concernant les secteurs déjà urbanisés (SDU), le potentiel d'accueil est de 17 logements, avec la possibilité de construire 10 logements au sein du SDU de Kergulan et 7 logements au sein du SDU de Kerlec.

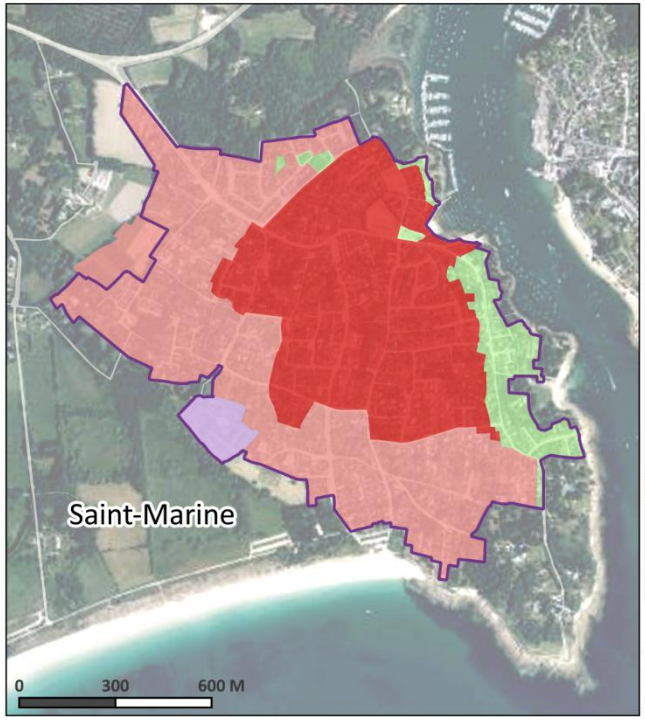
Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.
Le nombre de logements prévus au sein d'une opération sera calculé en tenant compte de l'entier le plus proche.

Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser, **une densité minimale de logements par hectare est également à respecter**. La densité minimale associée à chaque secteur est encadrée par la carte de la page suivante portant sur les niveaux de densité. Toutefois, Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille et topographie) et sous réserve d'une justification motivée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.







Les densités

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

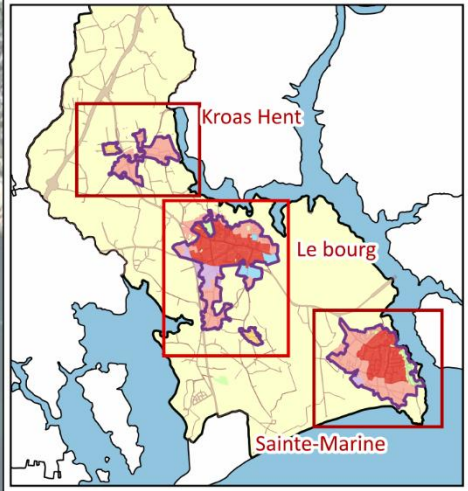
Délimitation de l'enveloppe urbaine

Densité applicable pour les secteurs d'habitat :

- 28 logements/hectare
- 18 logements/hectare
- Secteur déjà urbanisé avec un potentiel d'accueil de logements défini
- Non densifiable

Autres secteurs :

- Activités
- Équipement



Sources : Plan Local d'Urbanisme - Ortho-photo IGN - CCPBS
Réalisation : CCPBS - Janvier 2025

▪ UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

En application de **l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS)**, dans certaines zones à vocation d'habitat, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.
Cette servitude **s'applique en zone UH et AU, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvrent **les logements locatifs sociaux**. Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
UH et 1AUh	Offre de logements: 30%

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements locatifs sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité de l'opération.

LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 1AUh A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain, en favorisant notamment prioritairement les secteurs localisés au sein des enveloppes urbaines existantes des agglomérations et du village.

En effet, afin de programmer la production de logements, d'éviter une mise sur le marché massive pouvant engendrer une saturation des équipements, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place. Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation en terme de voie et réseaux existant ou à réaliser, de la complexité de l'aménagement ou de la rétention foncière.
En dernier, la commune de Combrit entend maîtriser son développement urbain et favoriser des projets à court terme, au cœur de l'agglomération du bourg, de manière à renforcer la dynamique de cette centralité.

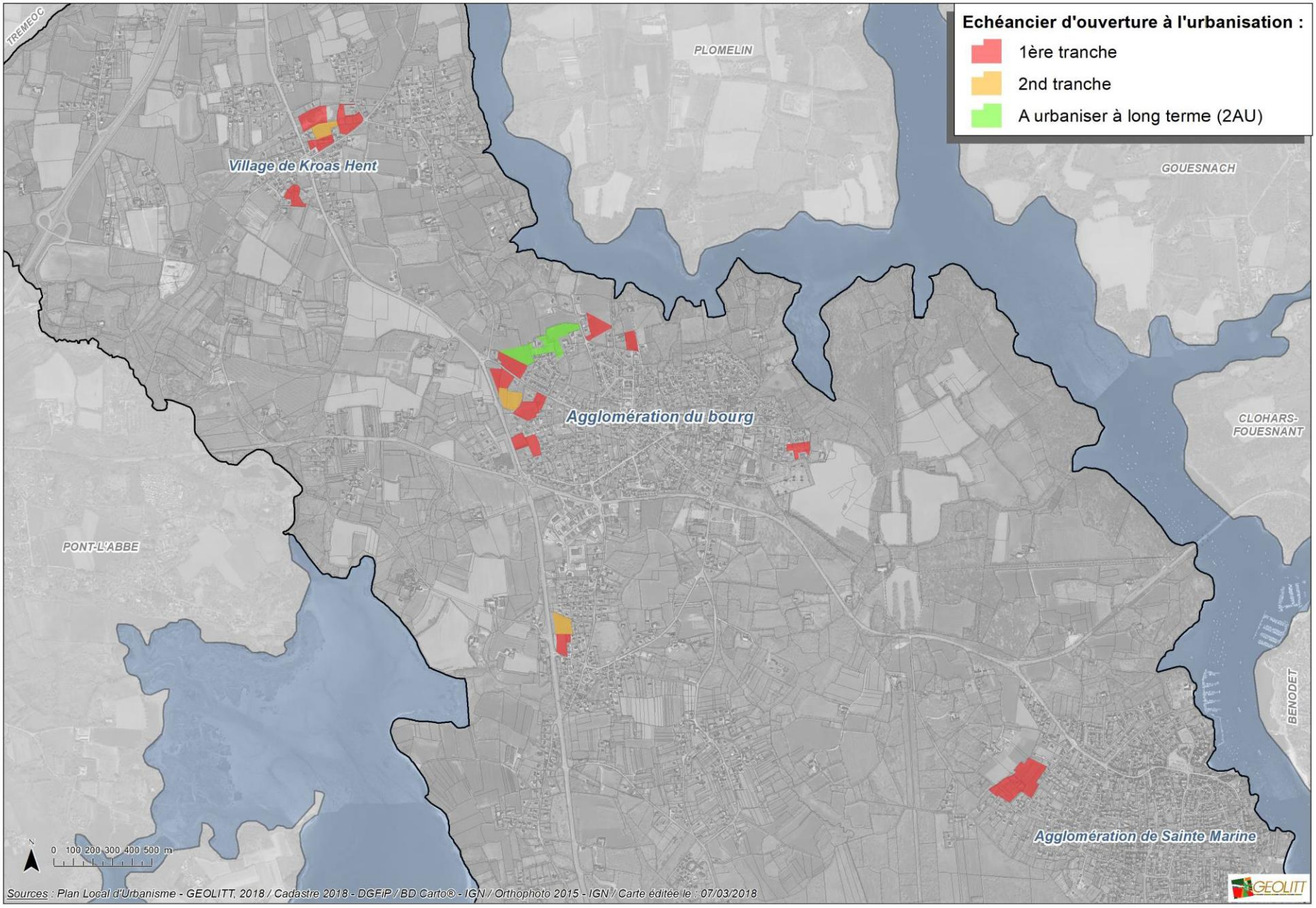
Le tableau (échéancier) ci-dessous doit être appréhendé de la manière suivante :

- Les zones de la tranche 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celle de la tranche 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

Ordre d'ouverture à l'urbanisation		Zones concernées
1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	Toutes les zones 1AUh de la première tranche
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	Toutes les zones 1AUh de la seconde tranche

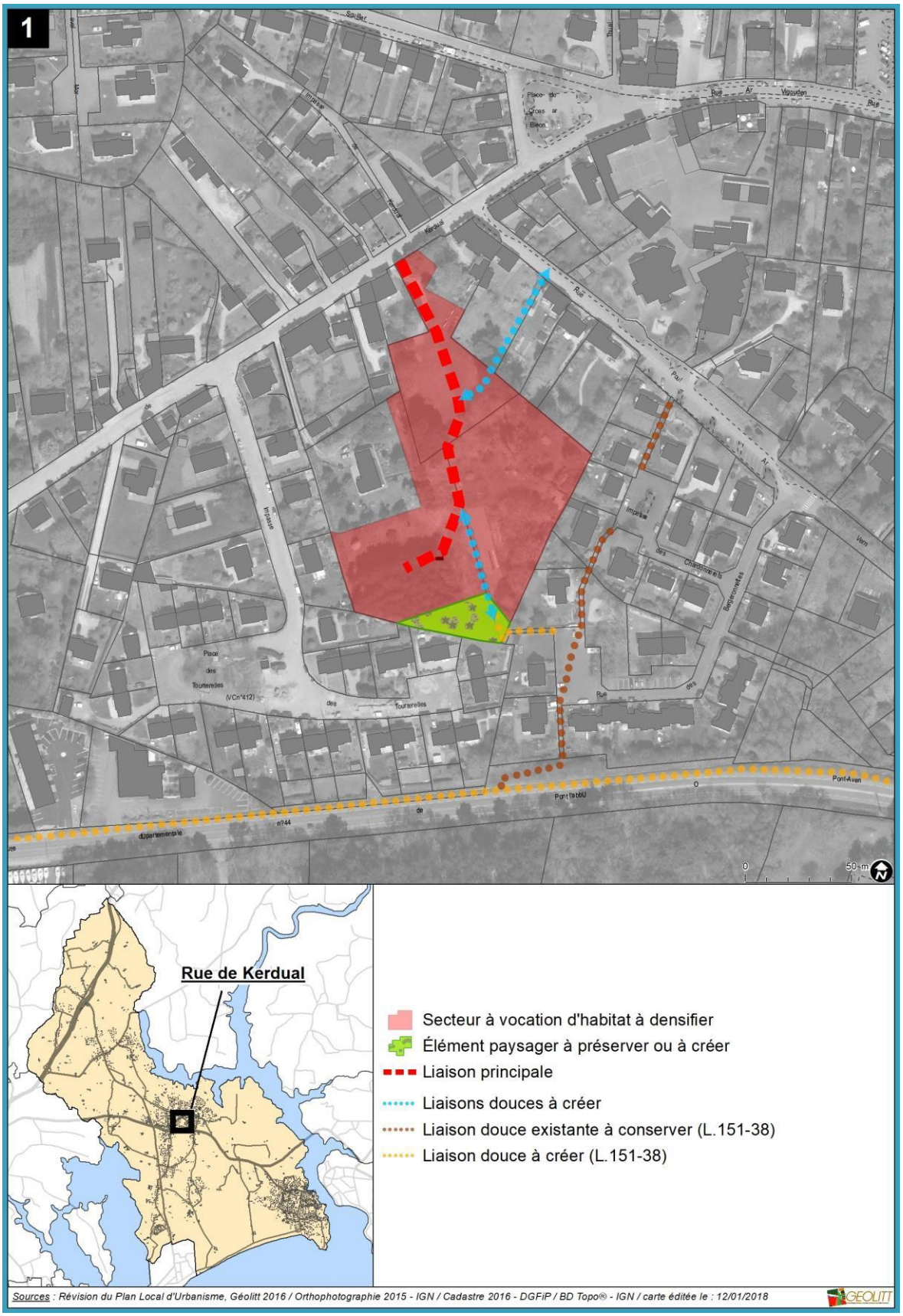
Les constructions des secteurs identifiés en tranche 2 ne pourront être entamées si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de la tranche 1.


Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :
1ère tranche
2nd tranche
A urbaniser à long terme (2AU)
TREMEOC
PLOMELIN
GOUESNACH
Village de Kroas Hent
Agglomération du bourg
CLOHARS-FOUESNANT
PONT-L'ABBE
BENODET
Agglomération de Sainte Marine
0 100 200 300 400 500 m
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2018 / Cadastre 2018 - DGFiP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2015 - IGN / Carte éditée le : 07/03/2018
GEOLITT

LES SECTEURS ET LEURS OAP

1- Secteur de Kerdual

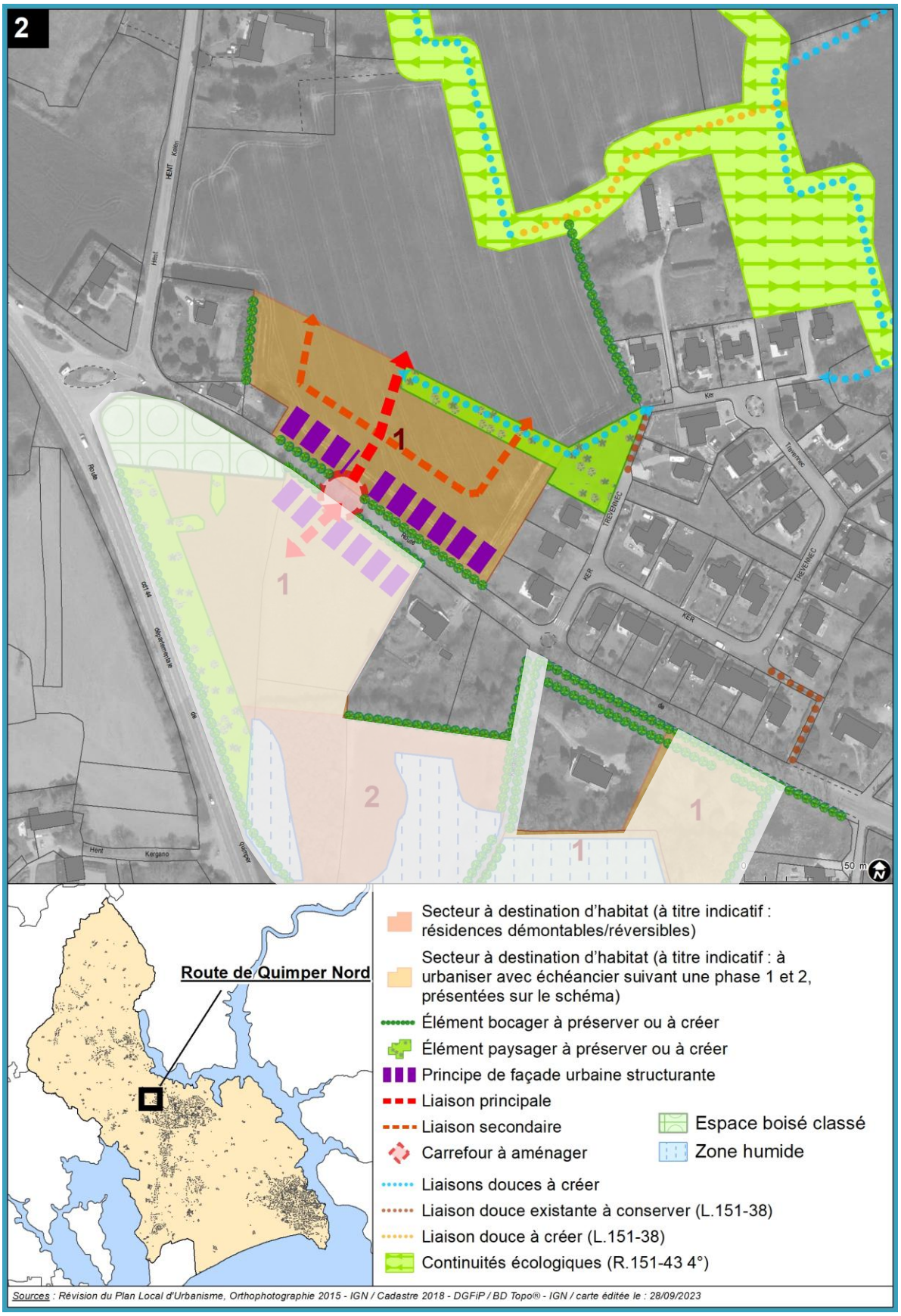
ZONAGE - SURFACE	Zones UHba1 et UHba – 1,08 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	28 logements/ha, soit **au minimum 30 logements** à réaliser, dont au minimum **9 logements locatifs sociaux**.	
SITUATION	Le secteur UHb1 s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de COMBRIT, à proximité immédiate des équipements et des services.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur est en partie couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).	
IMPLANTATION DU BATI	Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera, soit à l'alignement, soit en léger retrait par rapport à la voie. De plus, il s'agira de privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile :** L'accès principal se fera depuis la rue de Kerdual. Depuis cet accès, une voie de desserte interne desservira l'ensemble des lots et s'achèvera par une aire de retournement. **Desserte piétonne :** La création d'une liaison douce en portion Sud du site permettra d'assurer une connexion entre l'opération et le cheminement doux débouchant sur la rue des Bergeronnettes. Une liaison douce entre la future opération et la rue de Poul Ar Vern Dero permettra d'assurer une connexion avec les équipements scolaires attenants.	
PAYSAGE	Les éléments boisés localisés au Sud du secteur devront être conservés, en vue de la réalisation d'un espace public à l'échelle de l'opération, en lien avec le quartier voisin de la rue des Bergeronnettes.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- Secteur de la route de Quimper Nord

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,95 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	28 logements/ha, soit **au minimum 27 logements** à réaliser, dont au minimum **8 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Le secteur 1AUhb s'inscrit en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg de COMBRIT, en extension de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'un secteur en entrée de bourg.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Afin de marquer le caractère urbain de cette entrée de bourg, il conviendra d'assurer une unité architecturale et urbaine, en bordure de la route de Quimper. De plus, il s'agira de privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : concevoir un accès unique à partir de la route de Quimper. Aucun autre accès direct ne pourra être autorisé sur cette même voie. Le futur quartier sera desservi par une voirie de desserte interne qui devra être traitée qualitativement et être aménagée en vue de la desserte d'un vaste secteur d'urbanisation future classé en 2AUh, en arrière du site. A partir de cette voirie structurante, plusieurs voiries secondaires se déploieront afin de distribuer l'ensemble des logements. **Liaisons douces** : - aménager une liaison piétonne avec le lotissement de Trévennec à l'Est et la future zone classée en 2AUh au Nord. - aménager un cheminement piéton en bordure de la route de Quimper, tout en conservant les talus boisés.	
PAYSAGE	Il convient de préserver les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle bordant la route de Quimper. Un espace public paysager devra être réalisé dans le prolongement de l'espace public situé au sein du lotissement de Trevennec. Cet espace public constituera un lieu de convivialité à l'échelle des deux quartiers. La réalisation d'un talus bocager en périphérie Nord du site, à l'interface avec la zone 2AUh attenante, sera également prévu dans l'aménagement, de manière à assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace rural.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



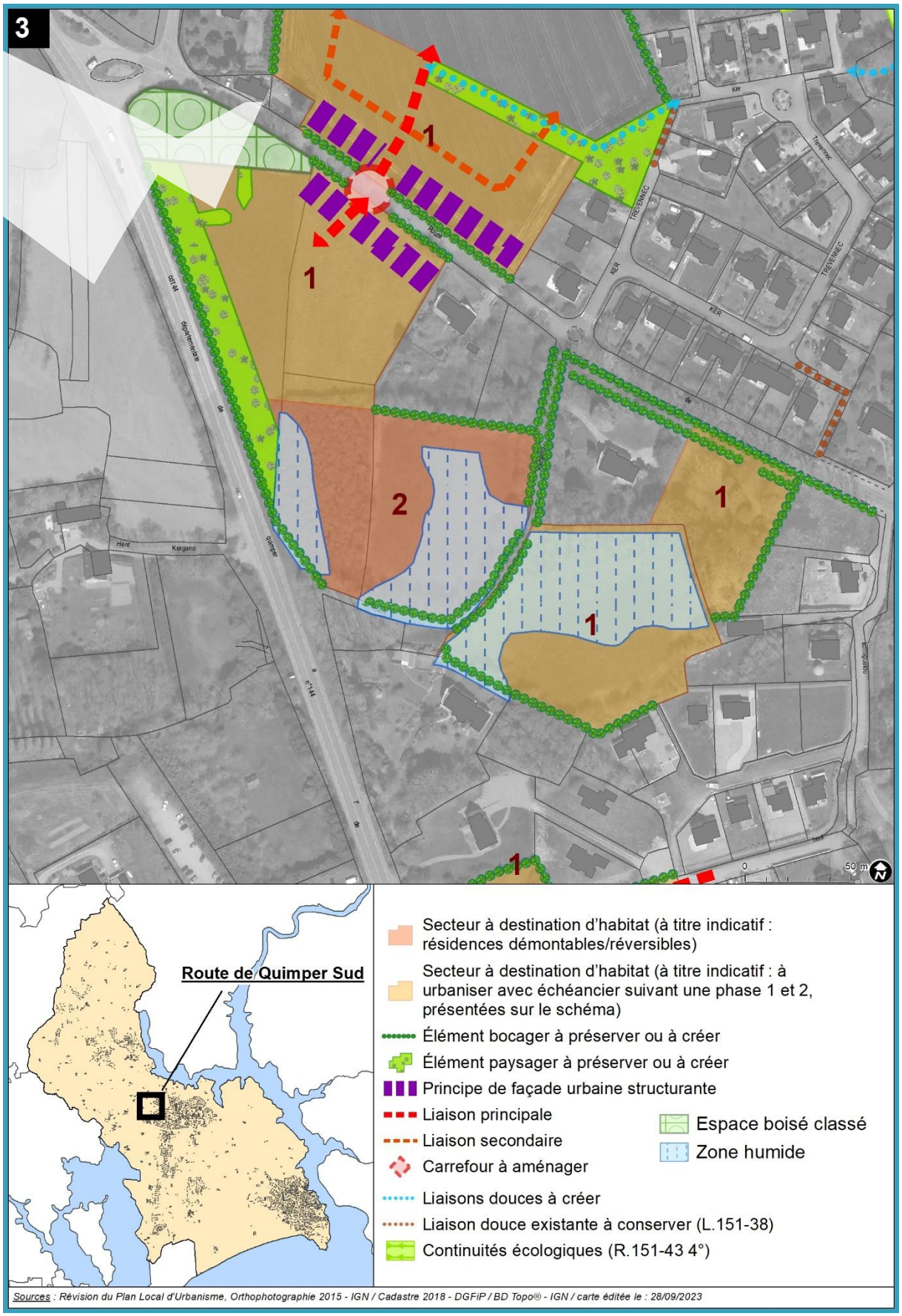
Carte mise à jour lors la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

OAP mise à jour lors la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024

3- Secteur de la route de Quimper Sud

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhb – 1,9 ha (emprises mobilisables).	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.** **Secteurs Ouest et Est inscrits dans la tranche 1.** **Secteur central inscrit dans la tranche 2.**	
DENSITE	28 logements/ha pour la partie bordant la route de Quimper et 18 logements/ha pour la partie arrière du secteur, soit **au minimum une quarantaine de logements** à réaliser, dont au minimum **12 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Etabli en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg, ce secteur, bordant une entrée de bourg majeure, constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est concerné par la présence d'une zone humide (directive Loi sur l'Eau) et d'une marge de recul par rapport à la RD144. Un Espace Boisé Classé est identifié au nord du secteur. Des éléments paysagers à préserver et des continuités écologiques sont également présents sur le secteur.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et paysagère des séquences sur la route de Quimper et la RD n°144. En bordure de la route départementale n°144, une marge de recul inconstructible de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respectée.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : Un accès unique par le nord-est de la parcelle (route de Quimper) sera aménagé. Le projet prévoit des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site. Le stationnement mutualisé sera privilégié. **Liaisons douces** : la création d'une circulation douce communiquant avec le lotissement d'Hent Korniguelou, en portion Est permettra une bonne insertion du quartier au bourg. En bordure de la route de Quimper, une circulation douce devra être aménagée, en appui sur le talus existant. Le caractère piétonnier du chemin d'Hent Kergano devra être conservé. Enfin, en arrière du talus planté bordant la RD n°144, il sera exigé la réalisation d'une circulation douce, de manière à aménager une boucle piétonne autour du futur quartier.	
PAYSAGE	L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant. Les espaces libres de construction devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraicheur de l'ilot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité (sujets de haute tige et arbustes (ex : noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule...)).	

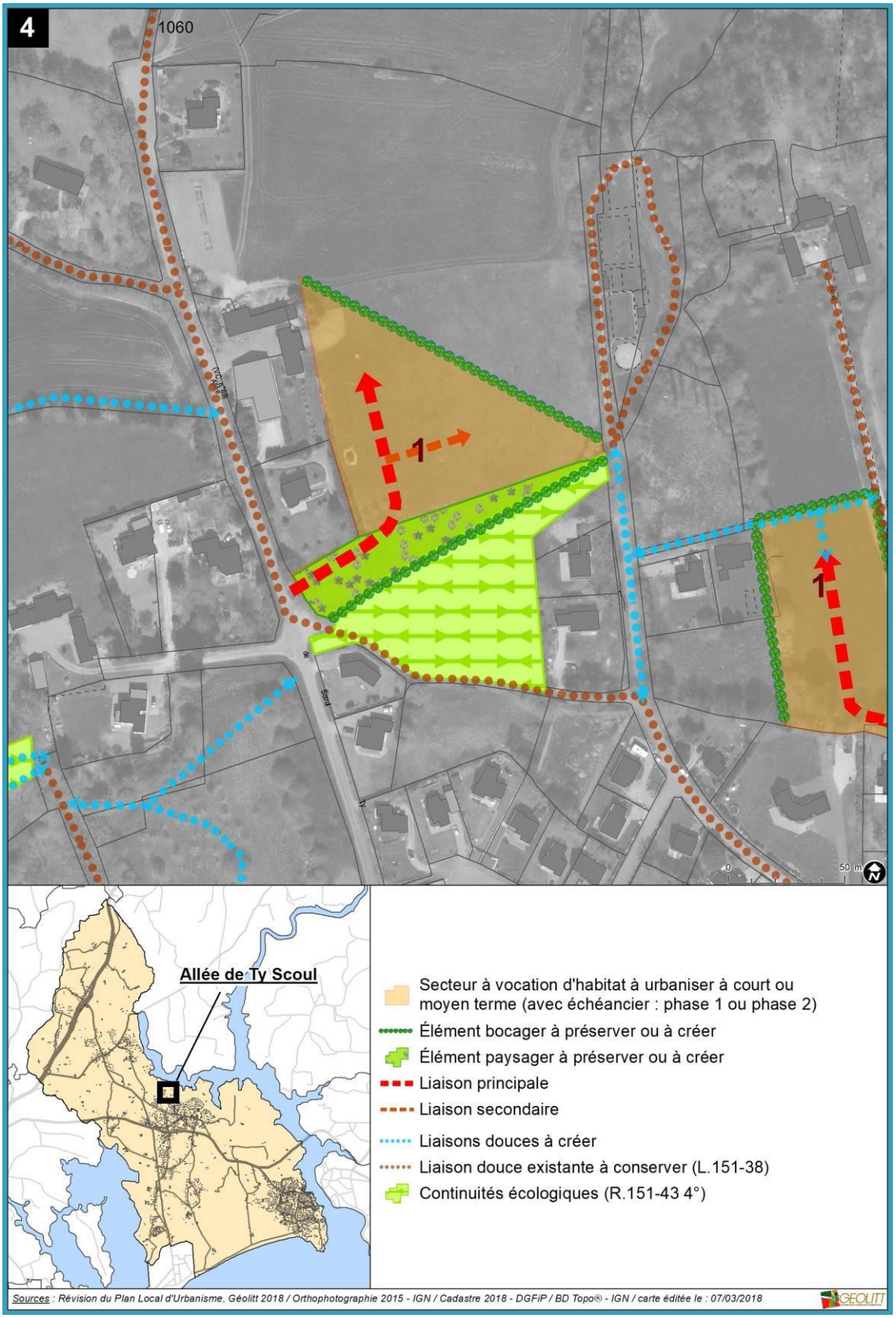
	La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...). Les espaces de stationnement seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... l'utilisation du bitume est proscrite) et paysagés. L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis. Les revêtements imperméabilisants sont proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux). Une unité dans le traitement des clôtures et des éléments paysagers devra être recherchée. En limite de la zone humide, un talus boisé devra être prévu. Des espaces plantés devront être prévus, entre la RD et le site de projet (tampon acoustique) et entre la route de Quimper et le site, mais aussi en bordure sud (talus à préserver ou à créer) et à l'intérieur du site pour marquer des espaces d'intimité, apporter de la fraicheur et favoriser le développement de la biodiversité. Le bosquet d'arbres situé au carrefour entre la RD n°144 et la route de Quimper bénéficie d'un classement en zone naturelle et en espace boisé classé. Il doit à ce titre être préservé. Le chemin boisé d'Hent Kergano devra être remis en état et conserver son caractère boisé. Les talus et haies jalonnant le site devront être intégrés et préservés dans le projet d'aménagement. Un talus boisé devra être aménagé en bordure de la RD n°144 afin de limiter les nuisances sonores et visuelles et favoriser une séquence paysagère de qualité.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site.



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

4- Secteur de Ty Scoul

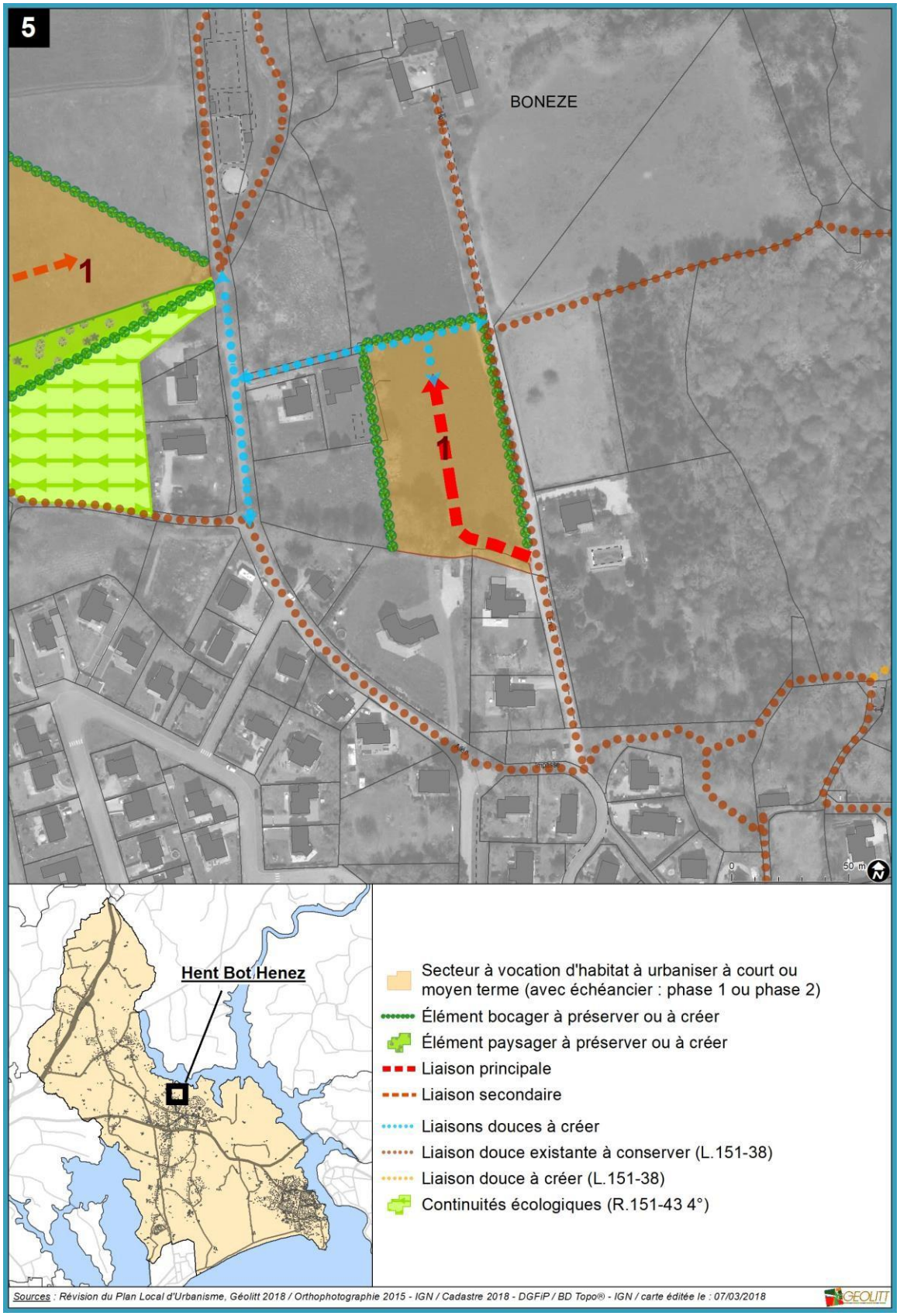
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 0,89 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 16 logements** à réaliser, dont au minimum **4 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Le secteur s'établit en périphérie Nord de l'agglomération du bourg, en dehors de l'enveloppe urbaine.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera donc en recul par rapport à la voie. De plus, les façades principales seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : desservir le secteur, par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis l'allée de Ty Scoul. Aucun accès direct ne pourra être autorisé ni à partir du cheminement piéton existant, ni à partir de l'allée de Boneze. Une voirie interne desservira les lots et s'achèvera sur une aire de retournement. **Liaisons douces** : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces.	
PAYSAGE	Un espace tampon sera prévu entre les parcelles privées bâties liées à l'opération et la zone humide attenante à l'opération. Talutage boisé en portion Nord du site à prévoir de manière à limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis de l'anse de COMBRIT.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

5- Secteur d'Hent Bot Henez

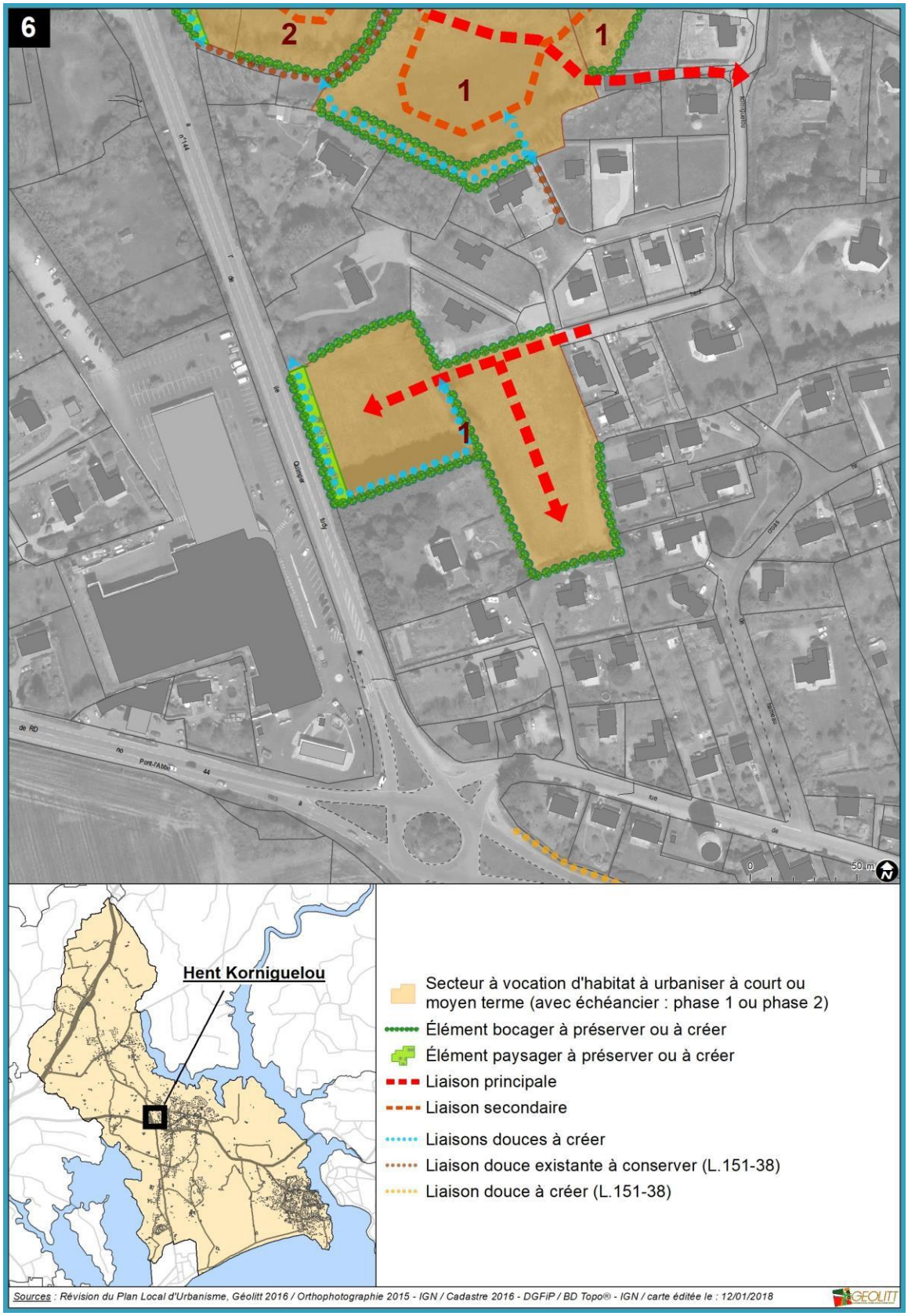
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 0,53 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 10 logements** à réaliser, dont au minimum **3 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Situé aux franges Nord de l'agglomération, ce site s'établit en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera donc en recul par rapport à la voie. De plus, les façades principales seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : le projet d'aménagement comporte la réalisation d'un accès unique à partir de l'allée Hent Bot Henez, celui-ci sera positionné en partie Sud du secteur. Aucun autre accès direct ne pourra être autorisé sur cette voie, afin de préserver le caractère patrimonial et paysager de cette allée. Une voirie interne, positionnée en partie centrale du secteur desservira les lots ; elle s'achèvera par une aire de retournement. **Desserte piétonne :** réaliser une continuité douce en portion Nord-Ouest du site, de façon à permettre la liaison avec l'allée de Boneze et l'espace public situé à proximité.	
PAYSAGE	Renforcer la maille bocagère périphérique existante et préserver l'alignement d'arbres bordant l'allée.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

6- Secteur d'Hent Korniguelou

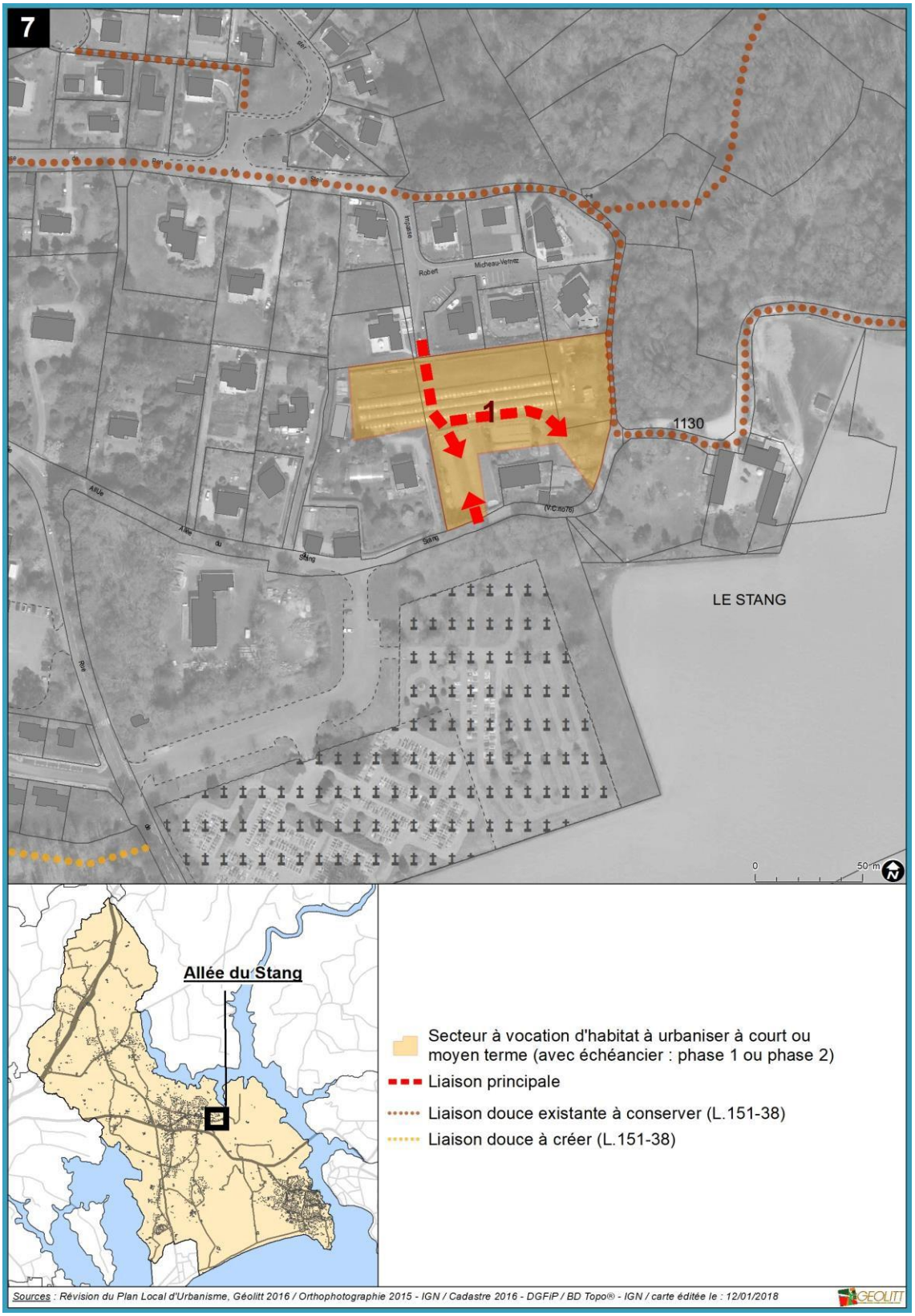
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 1,03 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	28 logements/ha, soit **au minimum 29 logements** à réaliser, dont au minimum **9 logements locatifs sociaux**.	
SITUATION	Localisé à l'Ouest de l'agglomération du bourg, ce site s'établit au sein de l'enveloppe urbaine.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et paysagère de la séquence sur la route de Quimper et la RD n°144. Une unité dans le traitement des clôtures et des éléments paysagers devra être recherchée. En bordure de la route départementale n°144, une marge de recul inconstructible de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respectée.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : desservir la zone par un accès unique depuis dans le prolongement de la rue Hent Korniguelou. Deux voies doubles sens desserviront l'ensemble des lots, l'une se déployant vers l'Ouest, la seconde se positionnant au Sud. **Liaisons douces** : prévoir une continuité douce en bordure de la RD n°144.	
PAYSAGE	La végétation existante (talus et haies) jalonnant le site devra être maintenue. La réalisation d'un talus boisé, en bordure de la RD n°144, devra être réalisée, de manière à limiter pour les futurs résidents les nuisances sonores et visuelles et favoriser une séquence paysagère de qualité.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

7- Secteur de l'allée du Stang

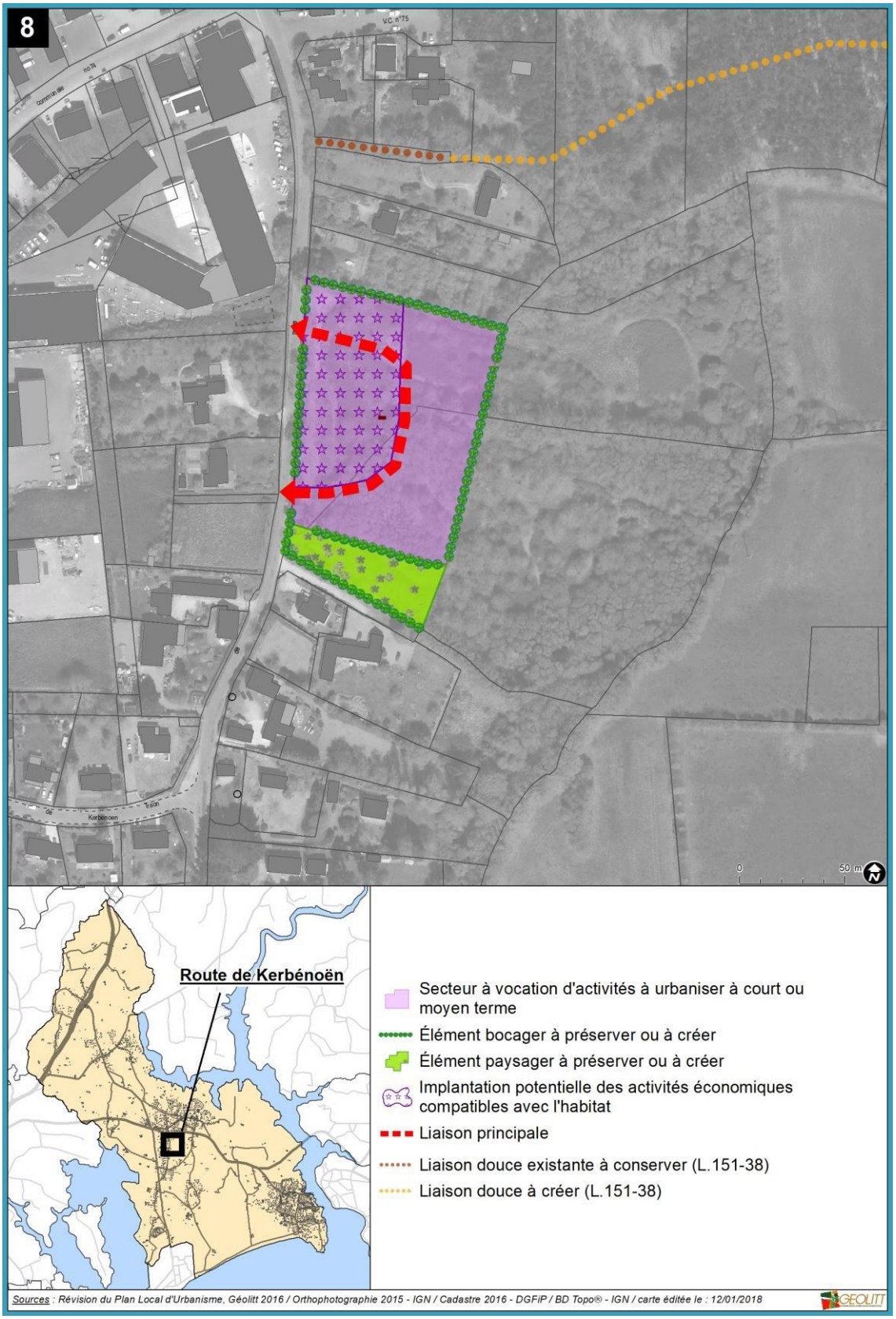
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc1 – 0,62 ha (emprises mobilisables)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 11 logements** à réaliser dont **au minimum 3 logements locatifs sociaux**	
SITUATION	Situé à l'Est de l'agglomération du bourg, ce site s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, dans un environnement partiellement bâti.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).	
IMPLANTATION DU BATI	Une implantation des constructions parallèle à la pente devra être privilégiée. De plus, les façades principales et les pièces à vivre seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : l'accès au site pourra se faire dans le prolongement de l'impasse de Robert Micheau-Vernez desservant le lotissement situé au Nord. Un accès à partir de l'allée du Stang pourra également être envisagé. Son positionnement devra s'opérer face à l'espace public bordant le cimetière. Une voirie interne se déploiera au Nord de l'opération et s'achèvera par une aire de retournement. **Liaisons douces** : le caractère piétonnier de la frange Est de l'allée du Stang devra être conservé. De ce fait, aucun accès aux logements ne pourra s'effectuer sur cette portion.	
PAYSAGE	Les talus existants, notamment en bordure de l'allée du stang, seront maintenus. Il conviendra également de préserver les murets bordant l'allée du Stang.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

8- Secteur de la route Kerbénoën

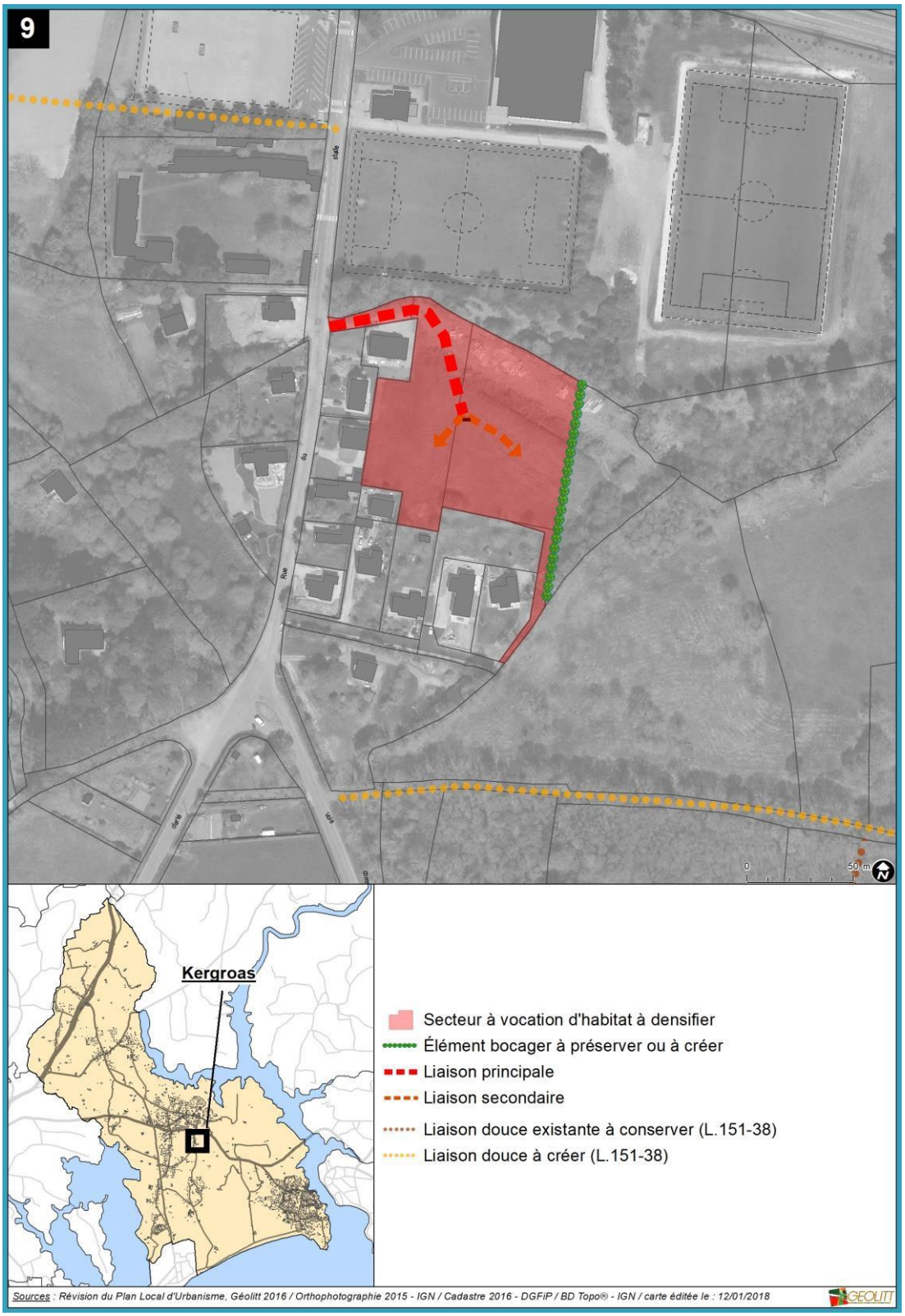
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUia1 – 1 ha	
PROGRAMME	**Secteur à vocation d'activités artisanales et de services (hors commerces) situé dans le périmètre de l'AVAP (futur SPR).**	
SITUATION	Le site s'inscrit en portion Sud de l'agglomération de COMBRIT, à proximité de la zone d'activités de Kerbénoën, en dehors de l'enveloppe urbaine.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est couvert par le projet de périmètre de l'AVAP (futur SPR).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Maintenir une bande inconstructible vis-à-vis de la zone humide située à l'Est du secteur.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : deux accès seront prévus à partir de la route de Kerbénoën. Aucun autre accès ne pourra être autorisé sur la route de Kerbénoën. L'ensemble des lots sera desservi par une voie de desserte interne en boucle. **Liaisons douces** : une circulation douce devra être aménagée en bordure de la route de Kerbénoën.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site. Un talus devra être réalisé en bordure Est du site, en limite de la zone naturelle (présence d'une zone humide).	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

9- Secteur de Kergroas

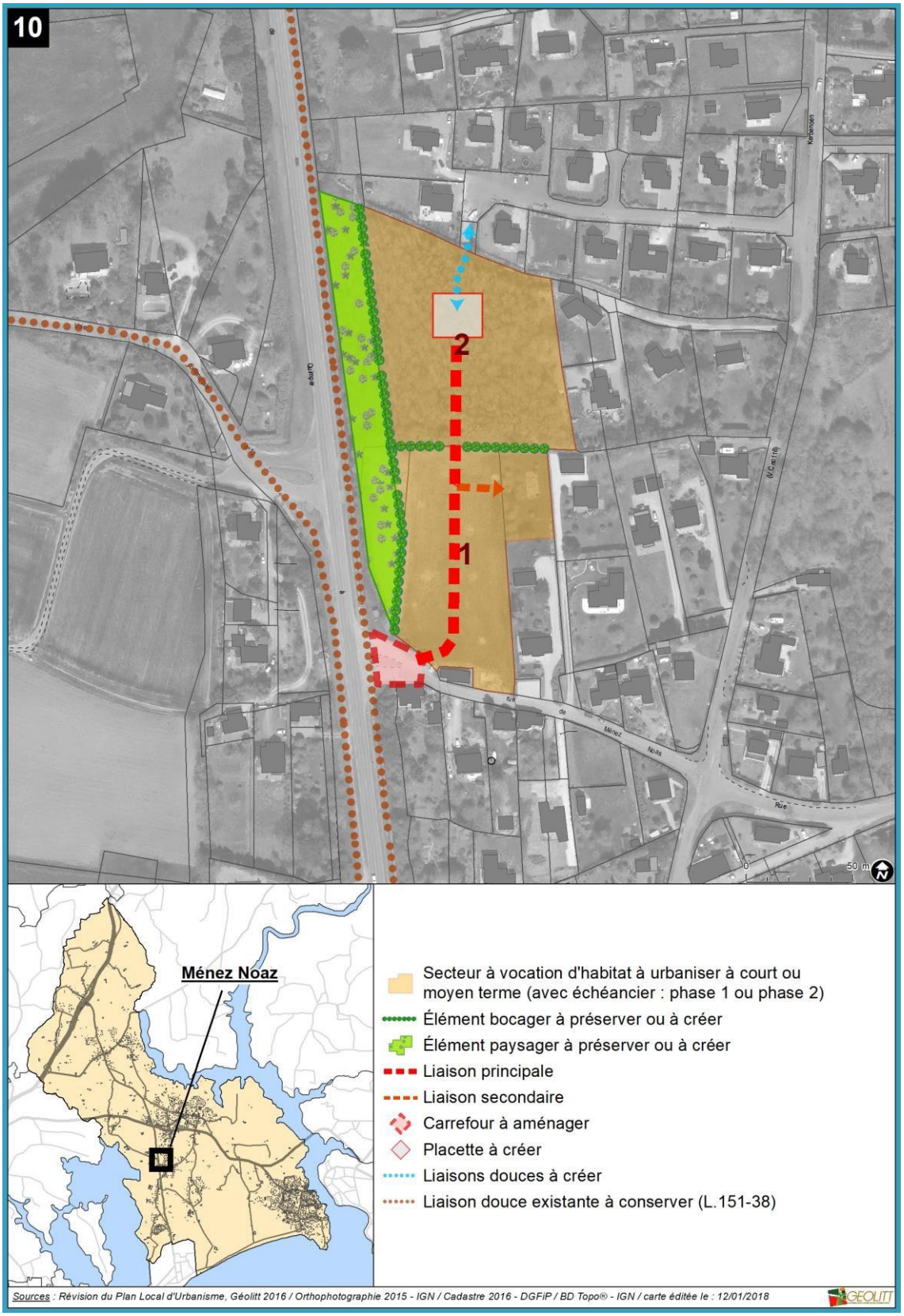
ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,83 ha (emprises mobilisables)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 15 logements** à réaliser, dont au minimum **4 logements locatifs sociaux**.	
SITUATION	Le site s'inscrit en portion Sud-Est de l'agglomération de Combrit, dans le prolongement du pôle sportif de Croas Ver. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une urbanisation.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir de la rue du Stade au Nord. Cet accès sera prolongé par une voirie interne qui permettre la distribution de l'ensemble des logements. **Liaisons douces** : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

10- Secteur de Menez Noaz

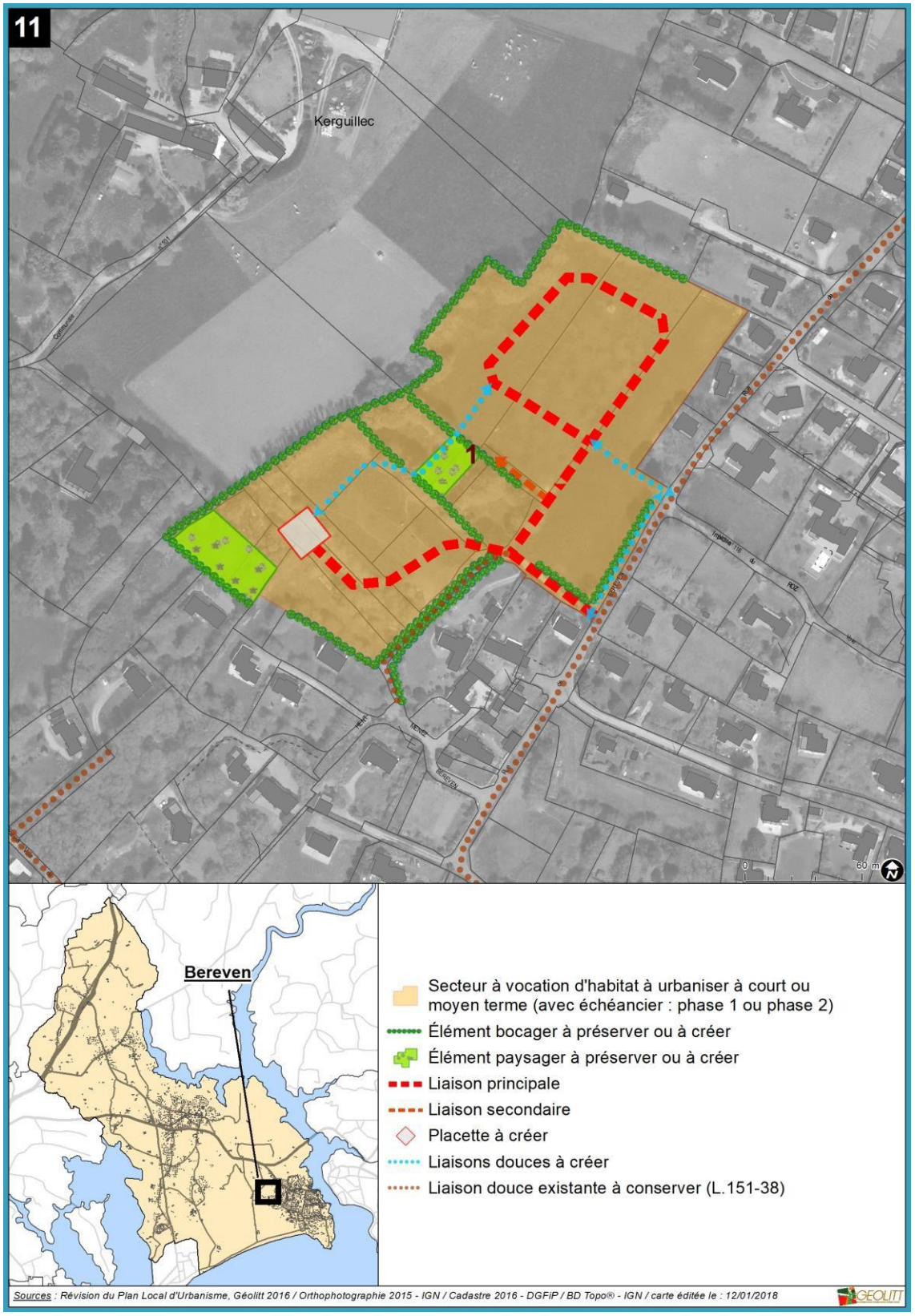
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 1,47 ha (emprises mobilisables)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur Sud inscrit dans la 1ère tranche** **Secteur Nord inscrit dans la 2ème tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 26 logements** à réaliser, dont au minimum **7 logements locatifs sociaux**.	
SITUATION	Le site s'inscrit en portion Sud-Est de l'agglomération de Combrit, dans le prolongement de l'urbanisation de Menez Noaz.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est concerné par la marge de recul inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD n°144.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la rue de Menez Noaz, au Sud de l'opération. Une voirie interne assurera la distribution interne des logements. **Liaisons douces** : il est prévu la réalisation d'une continuité douce en direction du lotissement voisin situé au Nord du secteur.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés ceinturant le site. Une bande paysagère de 20 mètres devra être réalisée en bordure de la RD n°144.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

11- Secteur de Bereven

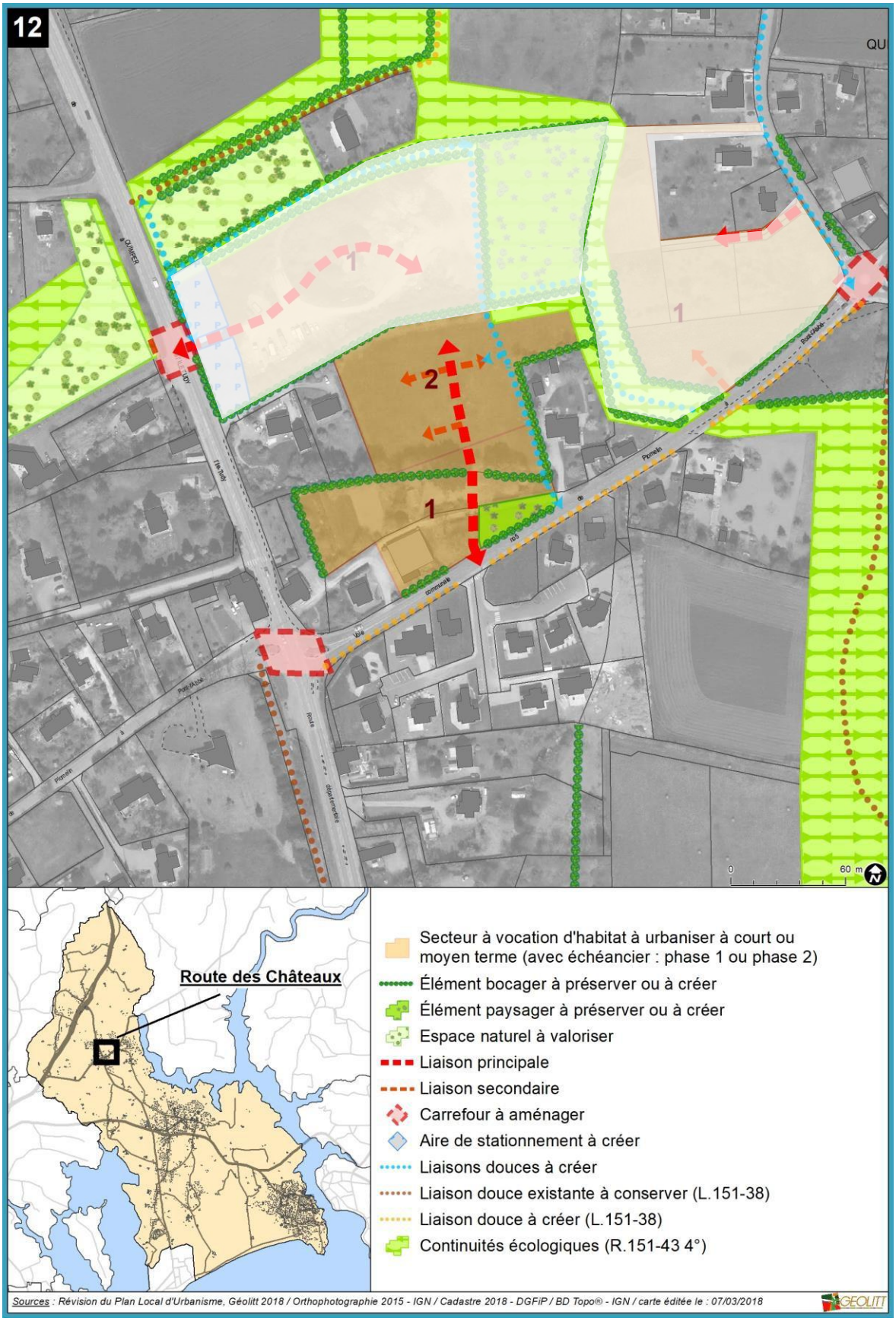
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 3,25 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 58 logements** à réaliser, dont **au minimum 17 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Localisé à l'Ouest de l'agglomération, ce site s'inscrit en position rétro littorale vis-à-vis de l'agglomération de SAINTE-MARINE, en dehors de l'enveloppe urbaine.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est en partie localisé au sein des espaces proches du rivage.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : création d'un accès unique à partir de la rue de Bereven positionné à l'Ouest du secteur. Le maillage viaire interne permettra d'assurer la distribution des deux rives du secteur. La rue de Bereven est une voie de desserte pour ce quartier, l'extension de l'urbanisation va accroître de manière sensible les flux de circulation. Il sera nécessaire de réaliser une sécurisation de la circulation automobile, cycliste et piétonne sur cette voie. Pourra y être aménagé un alternat de circulation pour les automobilistes, un cheminement sécurisé pour les piétons et cyclistes. Cet aménagement devra se réaliser dès la première autorisation d'urbanisme sur ce secteur. **Liaisons douces :** le caractère piétonnier de l'impasse Hent Menez Bereven devra être maintenu. Un prolongement de cette circulation devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur.	
PAYSAGE	Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique. Réaliser un espace public de convivialité au cœur du site, en appui sur les éléments boisés identifiés. Protéger le boisement situé en frange Sud-Ouest du secteur, par le biais d'un classement au titre des espaces boisés classés.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

12- Secteur de la route des Châteaux

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 1,38 ha (emprises mobilisables dont un hangar)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche pour le foncier bordant la route des Châteaux.** **Secteur inscrit dans la 2ème tranche pour le foncier situé au Nord du secteur.**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 25 logements** à réaliser, dont **au minimum 7 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Bordant la route des Châteaux, ce secteur s'inscrit au cœur du village de Kroas Hent.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est soumis à des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. La partie centrale du secteur bordant la route des Châteaux, devra comporter un habitat de densité moyenne.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : l'accès principal se fera à partir de la route des Châteaux. Celui-ci devra se positionner face à l'entrée du lotissement du Kroas Hent. Une second accès pourra se déployer en bordure de la RD n°144, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental. Le projet d'aménagement ne prévoit pas de jonction routière entre les deux entités, compte tenu de la topographique du site. Un espace dédié au stationnement pourrait être aménagé en bordure de la route départementale n°144. **Desserte piétonne** : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, permettant de relier les différentes entités du futur quartier de village.	
PAYSAGE	Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique. Préserver le bosquet d'arbres bordant la route des Châteaux. Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



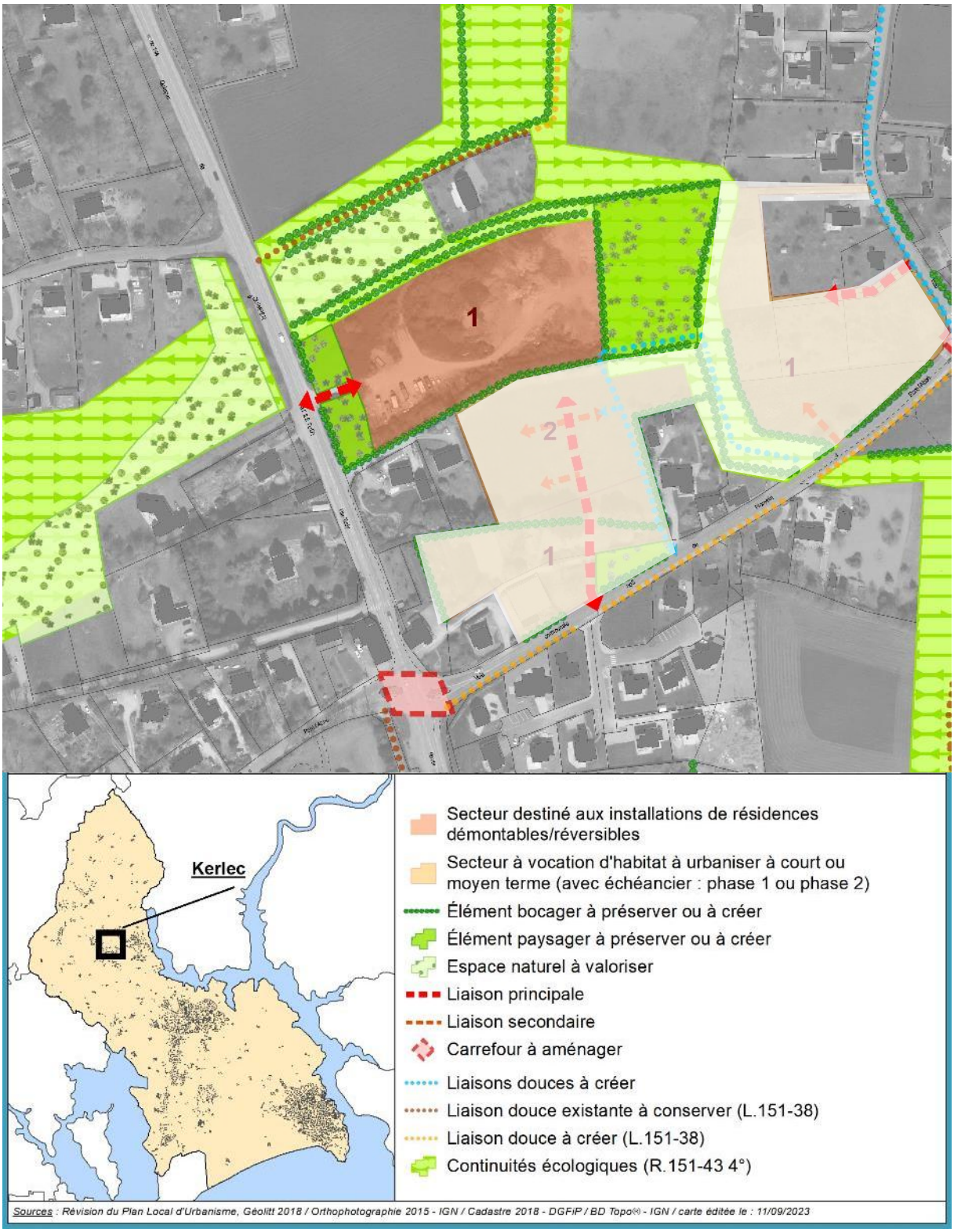
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

OAP mise à jour lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024

13- Secteur de Kroas-Hent

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc2 – 1 ha (emprises mobilisables).	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	Secteur destiné à de l'**habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux logements saisonniers (non touristique) et aux activités compatibles avec l'habitat.**	
DENSITE	25 logements/ha, soit **au minimum 25 logements** à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements.	
SITUATION	Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Une marge de recul de 20m depuis la Route Départementale devra être respectée. Le projet devra préserver les éléments paysagers et les continuités écologiques identifiés.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144. Implanter les constructions en fonction de la topographie du terrain et dans un souci de préservation des intimités, de performance énergétique du bâti et de bonne gestion des espaces libres de construction et plantés.	
ACCES ET DESSERTE	Aménager un accès unique par la RD144. Aménager une voie interne de préférence au sud de la parcelle. Prévoir des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site et entre le site et le lotissement au sud et la partie naturelle à l'est de la parcelle. Privilégier le stationnement mutualisé.	
PAYSAGE	L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant. Bordure Ouest : l'espace végétalisé sera repris et préservé. Un talus planté sera aménagé et constituera un espace tampon permettant de limiter l'impact sonore et visuel de la RD144 (bande de recul de 20m par rapport à l'axe routier imposée au PLU) et de créer une liaison avec le corridor écologique identifié au Nord de la parcelle.	

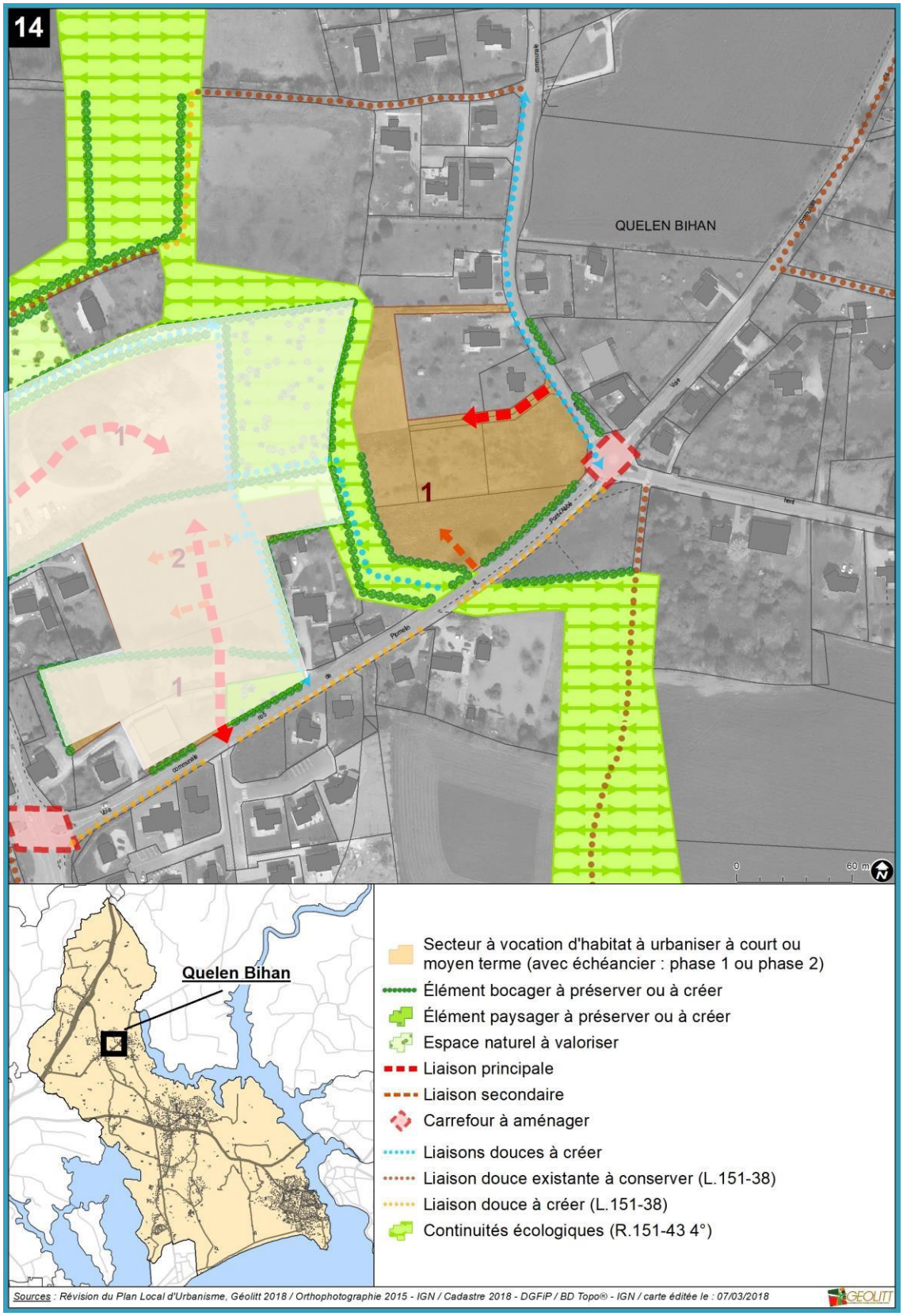
	Bordure Nord : Talus à préserver ou à créer, et corridor écologique à préserver. Bordure Est : Aménagement d'un talus végétal. Bordure sud : Plantation de haie vive. Les espaces libres de construction devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraicheur de l'ilot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité. La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...) Les projets seront étudiés de manière à être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux. Ils privilégieront l'emploi de matériaux locaux et durables avec traitement naturel. Les espaces de stationnement seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... proscription du bitume) et paysagés. L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis. Les revêtements imperméabilisants seront proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux). Les clôtures seront unifiées à l'échelle du site et feront l'objet d'un traitement paysager adapté.
RESEAUX	Raccordement au réseau collectif d'assainissement et eaux pluviales existant. Possibilité de mise en place à titre expérimental de systèmes individuels avec accord des gestionnaires et des autorités compétentes – sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet. Limiter l'impact de la viabilisation sur le terrain. Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site.



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

14- Secteur de Quelen Bihan

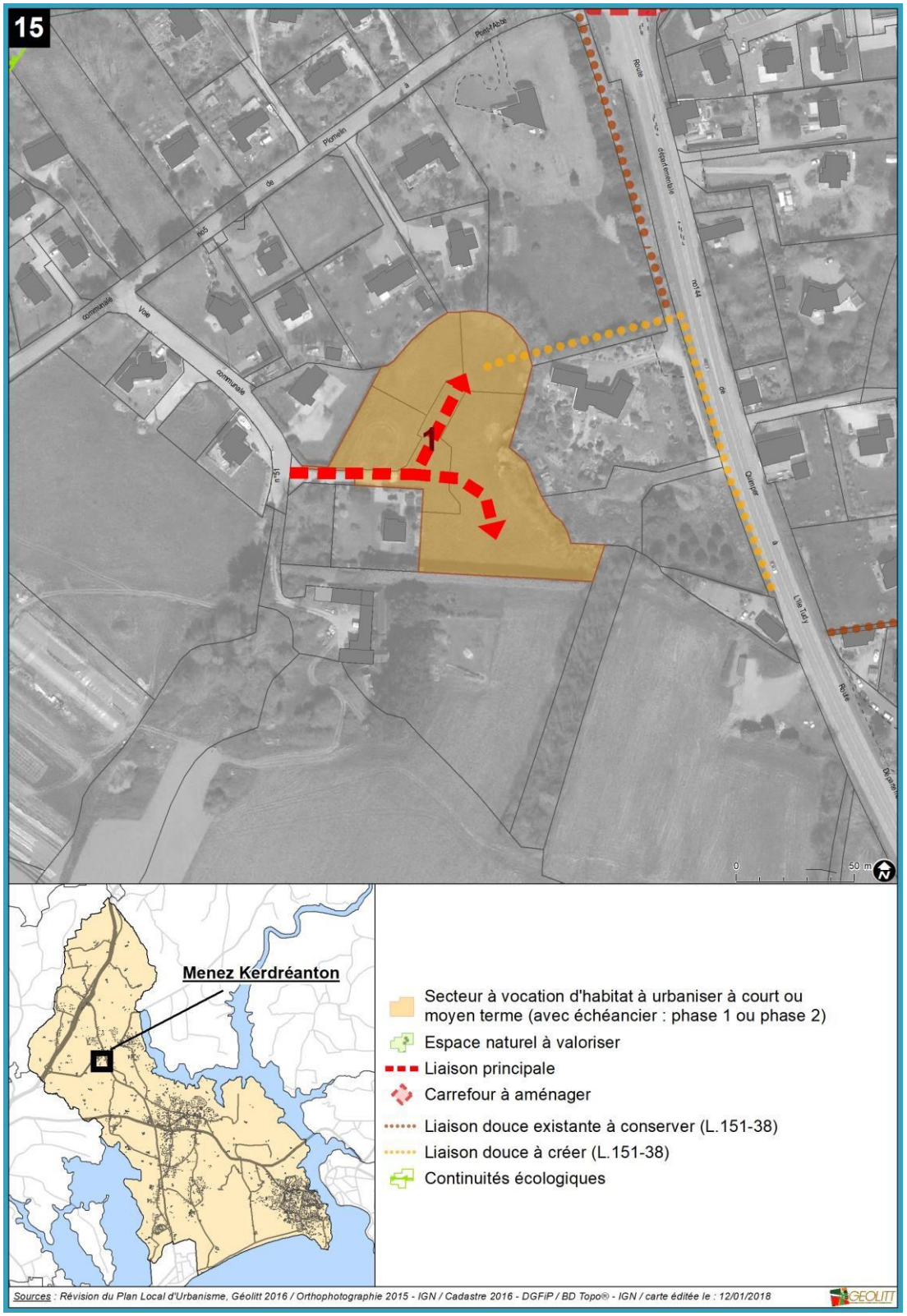
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 1,19 ha (emprises mobilisables)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche.**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 21 logements** à réaliser.	
SITUATION	Ce secteur est situé au cœur du village de Kroas Hent à l'interface entre la route des Châteaux et un tissu urbain à dominante pavillonnaire.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est soumis à des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : l'accès principal se fera à partir de la voie communale n°53 située en frange Est du site. Une amorce de voirie a déjà été programmée. Un accès secondaire est également retenu, en bordure de la route des Châteaux. Le carrefour de la route des Châteaux devra être aménagé de manière à sécuriser la traversée du village, notamment pour les déplacements doux. **Desserte piétonne** : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, notamment en frange Nord du secteur (en direction du futur espace public paysager de Kroas Hent).	
PAYSAGE	Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique. Aménager l'espace naturel situé à l'Ouest du secteur. Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

15- Secteur de Menez Kerdréanton

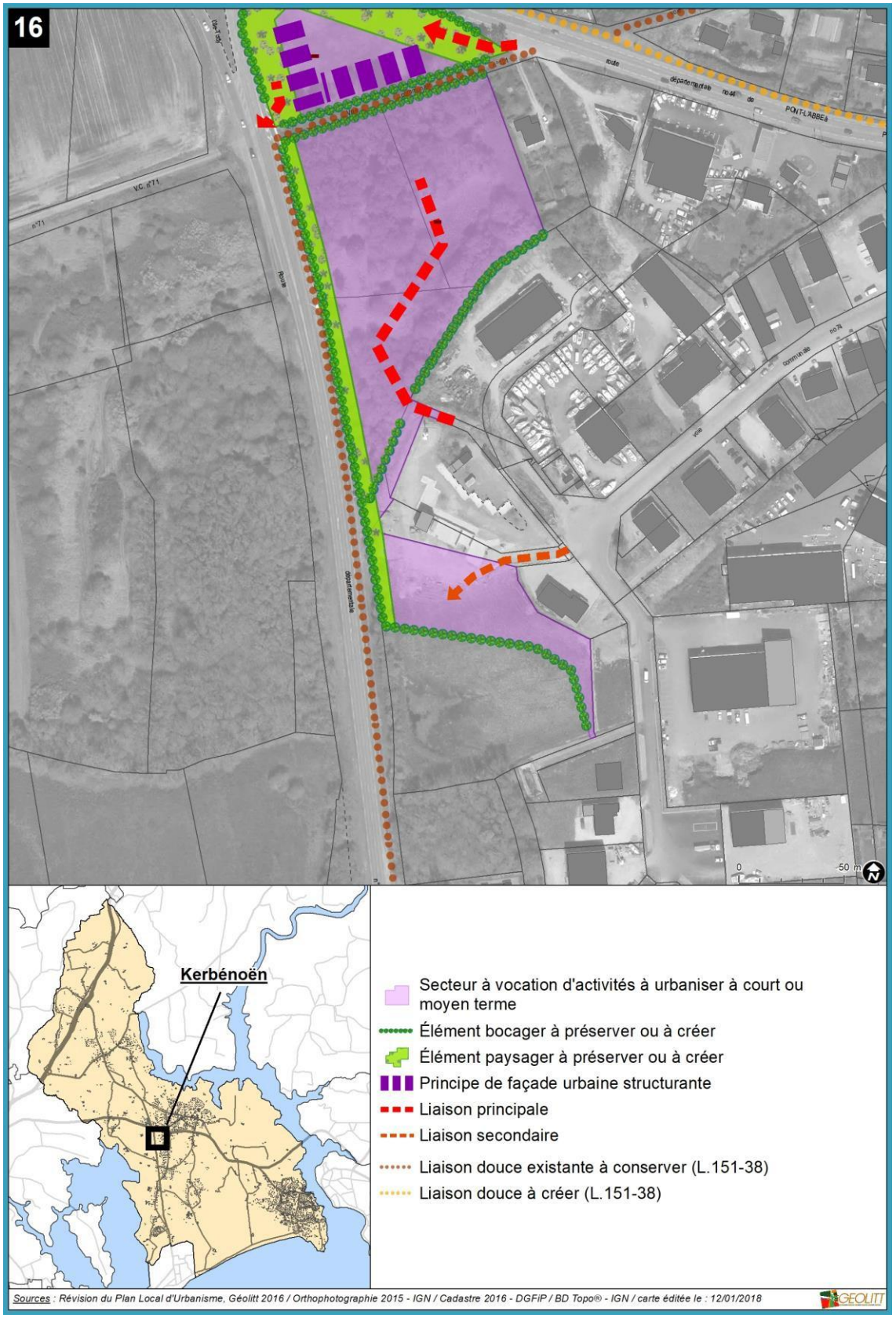
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 0,71 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	**Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** **Secteur inscrit dans la 1ère tranche**	
DENSITE	18 logements/ha, soit **au minimum 13 logements** à réaliser, dont **au minimum 4 logements locatifs sociaux.**	
SITUATION	Localisé au Sud-Ouest du village, ce secteur s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du village, dans un contexte urbain marqué par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à modérée.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est pas soumis à des contraintes règlementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : un accès unique sera prévu à partir de la voie communale n°51. Une voie de desserte interne desservira l'ensemble des lots et s'achèvera par une aire de stationnement. **Liaisons douces** : une circulation douce devra être aménagée à l'extrémité Est du site, de manière à relier la RD n°144.	
PAYSAGE	Maintenir les éléments de végétation et notamment la haie bocagère en bordure Nord du site.	
RESEAUX	**Eaux usées :** secteur non raccordé à l'assainissement collectif des eaux usées. Aptitude des sols favorables à l'assainissement non collectif (voir annexes sanitaires du PLU). **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

16- Secteur de Kerbénoën

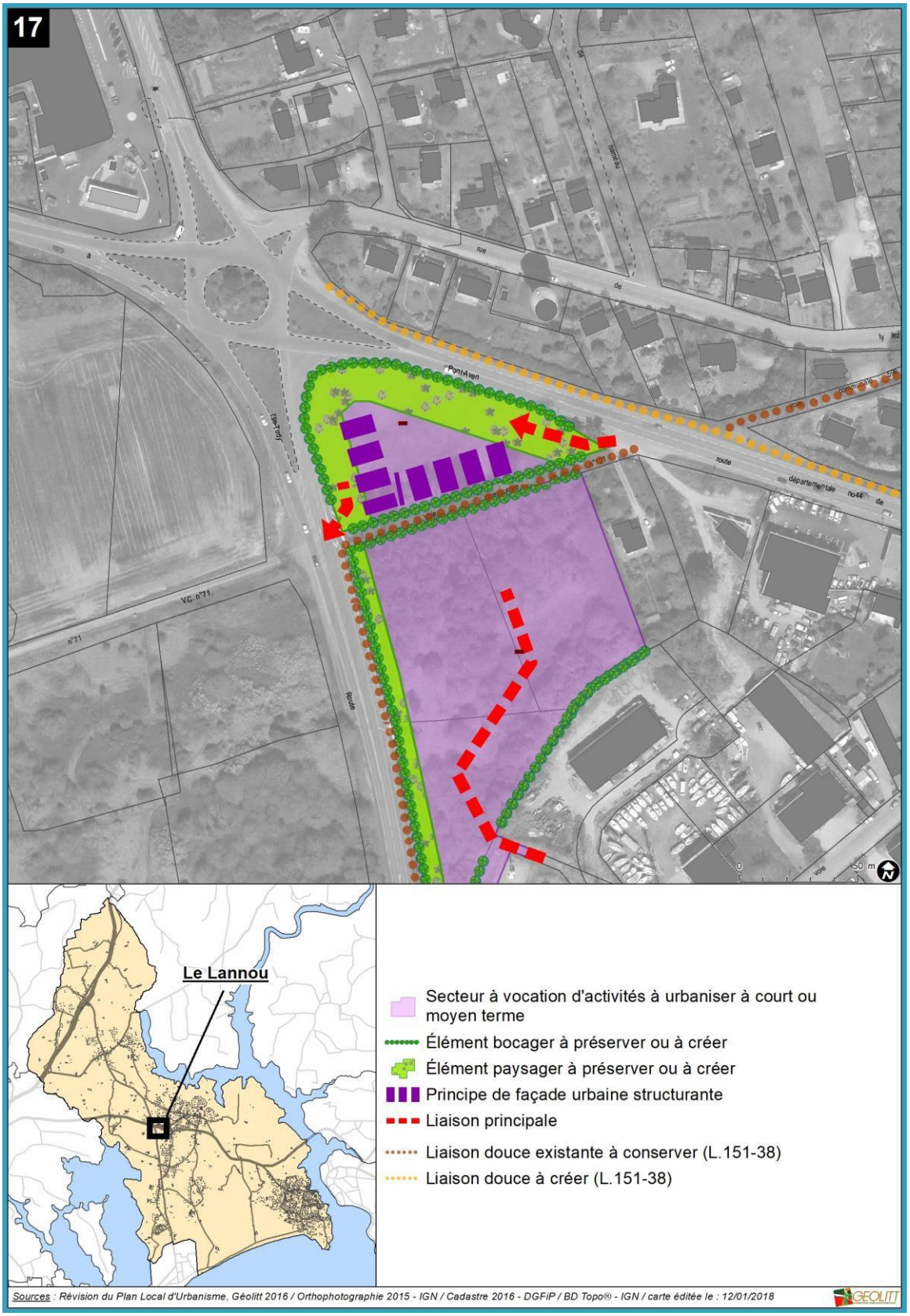
ZONAGE - SURFACE	1AUi – 1,61 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à des **activités économiques (artisanales, industrielles et de services), hors commerces.**	
SITUATION	Ce site s'inscrit en portion Sud de l'agglomération de COMBRIT, en continuité du pôle d'activités existant de Kerbénoën.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est concerné par une marge de recul inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la route départementale n°144.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Le bâti devra s'intégrer avec l'existant. Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale, urbaine et paysagère en bordure de la RD n°144 : implantation des bâtiments, hauteur… Le parti d'aménagement ménage une marge de recul inconstructible de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°144.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile :** création d'une voirie de desserte à partir de la voie communale n°74. Aucun accès direct ne pourra être autorisé à partir de la RD n°144 et de la voie communale n°121. Réalisation d'une voirie structurante assurant la desserte du futur secteur à vocation d'activités. En portion Nord du secteur, cette voirie s'achèvera par une aire de retournement. **Desserte piétonne :** une continuité douce devra être assurée entre l'opération et la voie communale n°121.	
PAYSAGE	Les haies bocagères bordant la route départementale n°144 et la voie communale n°121 devront être maintenues, voir renforcées, de manière à limiter les impacts visuels des futures constructions à vocation d'activités. Une bande inconstructible de 4 mètres devra être réservée en limite de la zone humide située au Sud du secteur.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

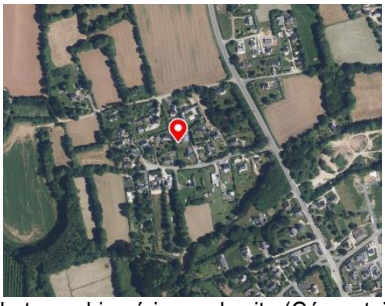
17- Secteur du Lannou

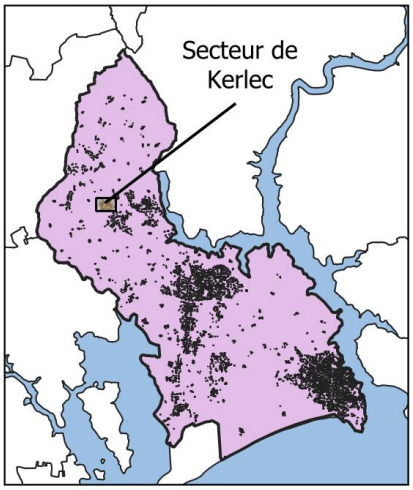
ZONAGE - SURFACE	1AUic – 0,53 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à des **activités commerciales et de l'hôtellerie**	
SITUATION	Localisé en portion Sud-Ouest de l'agglomération, le secteur 1AUic, à proximité du carrefour, nœud routier stratégique à la croisée de plusieurs axes routiers structurants.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur est concerné par des marges de reculs inconstructibles vis-à-vis de l'axe des routes départementales n°144 et 44.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	En raison de sa sensibilité paysagère du site, le projet d'aménagement devra être exemplaire d'un point de vue architectural, urbain et paysager. Une marge de recul inconstructible de 25 mètres, vis-à-vis de l'axe des RD n°44 et 144 devra être respectée.	
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile :** un accès unique sera prévu depuis la RD n°44 jusqu'à la RD n°144. La voirie structurante sera traitée de manière soignée et paysagère. **Desserte piétonne :** une continuité douce devra être assurée entre l'opération et la voie communale n°121.	
PAYSAGE	Les haies bocagères bordant la voie communale n°121 devront être maintenues, voir renforcées, de manière à assurer un arrière-plan boisé. Au sein de la bande inconstructible de 25 mètres par rapport aux RD n°44 et 144, il sera exigé la réalisation d'un aménagement paysager de qualité. Des aires de stationnements pourront y être implantées à la condition d'être accompagnées par des éléments végétaux.	
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

18- Secteur de Kerlec

ZONAGE – SURFACE	Zone Uhc2– 4,6 ha	 Photographie aérienne du site (Géoportail)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné aux **nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Secteur déjà urbanisé (SDU) comprenant une dent creuse et quelques parcelles disponibles en densification douce (division de grandes propriétés bâties)	
SITUATION	Le secteur UHc2 de Kerlec se situe au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Au Nord et à l'Est du site, se trouvent des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud, se trouvent un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti. Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples. Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...).	
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	Le site est concerné par une haie qui sera à conserver. Il faut également noter la proximité du site avec un espace naturel à valoriser et une continuité écologique à préserver.	
LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS	Le site est éloigné de toutes sources de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.	
LA RESSOURCE EN EAU	Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Les constructions seront reliées à l'assainissement individuel d'autant plus que les sols y sont favorables (cf. annexes sanitaires du PLU en vigueur).	



Périmètre SDU
Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
Espace naturel à valoriser
Continuités écologiques (R.151-43 4°)
Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme. Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / FLA - IGN / avril 2024

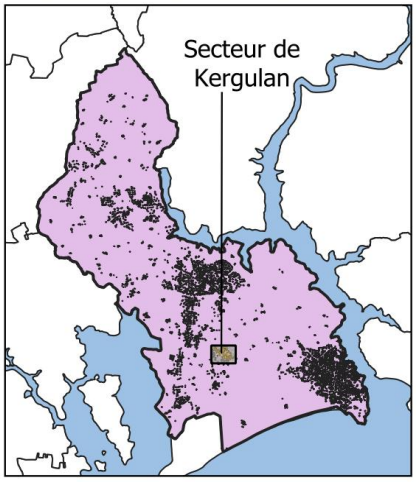
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

19- Secteur de Kergulan

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhc2– 6,5 ha	 Photographie aérienne du site (Géoportail)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné aux **nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.** Seuls les secteurs 1 à 6 pourront accueillir de nouveaux logements : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Un potentiel foncier mobilisable identifié d'environ 0.95 ha soit 10 nouveaux logements.	
SITUATION	Le secteur UHc2 de Kergulan est positionné entre le bourg et le Polder. Il est formé de noyaux anciens d'origine agricole denses et compactes et d'un habitat pavillonnaire plus lâche, d'une 60aine d'habitations au total.	
CONSOMMATION D'ESPACE	Le secteur dispose de 6 secteurs de dents creuses et le potentiel mobilisable de logements est identifié autour de 10 constructions nouvelles. Le nombre de logement maximum par OAP permet d'encadrer la densification sur le secteur : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	La densification du secteur, soumise à un nombre de logements maximum par dent creuse devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti. Les caractéristiques architecturales des constructions nouvelles feront majoritairement référence aux caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur (habitat rural et agricole). Les volumes de conception contemporaine peuvent être autorisés à condition de rester minoritaire dans l'ensemble des volumes réalisés, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la construction. Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants : • La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ; • La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ; • La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : la proportion façade/toiture sera approximativement de 50/50 Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle. Pour les clôtures : • Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter. • Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives. • La hauteur des clôtures devra être limitées afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis-à-vis sera géré par les végétaux. Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...). Les clôtures minérales ou maçonnées sont réalisées uniquement en pierre sèche de référence locale. La hauteur des clôtures maçonnées ou minérales est limitée à 0.80 m.	

BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	Le site n'est pas concerné par des éléments de la trame verte et bleue. Le nombre de logement maximum identifié sur le schéma de l'OAP par dent creuse permet de préserver au maximum l'environnement naturel du site. Les arbres de haute tige de Kergulan sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur un diamètre minimal de 3 m, les surfaces situées à l'aplomb des houppiers de ces arbres doivent rester hors fondations et tous travaux de maçonnerie et d'imperméabilisation. A ce titre, le chêne identifié dans le secteur 5 est protégé.
LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS	Le site est éloigné de toute source de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.
RESSOURCE EN EAU	Lorsque le terrain est relié au réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront s'y raccorder.

Une notice architecturale et paysagère du secteur de Kergulan a également été établie afin de poser un état des lieux des constructions existantes et de leurs abords et de définir les attendus en termes d'architecture et d'aménagements paysagers. Elle comporte des préconisations architecturales (volume, forme de la toiture, hauteurs, aspect extérieur) pour les extensions des constructions traditionnelles et les nouvelles constructions, ainsi que des recommandations sur l'aspect des clôtures et des abords des constructions. Cette notice vise à accompagner les porteurs de projet et ne constitue pas un règlement opposable même si quelques orientations architecturales et paysagères ont tout de même été traduites dans le règlement écrit du PLU afin de garantir l'insertion des constructions dans ce secteur à enjeux.



Périmètre SDU
SecteurDentCreuse
Bâtiment intéressant
Espace boisé classé
Espaces proches du rivage
Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
Chêne à protéger
Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme. Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / FLA - IGN / avril 2024

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PLU DE COMBRIT SAINTE-MARINE (29120)

NOTICE ARCHITECTURALE SECTEUR DE KERGULAN

Guide des bonnes pratiques pour les projets de construction et leurs abords

Cette notice architecturale n'est pas un règlement opposable, son rôle est d'exposer et d'illustrer les attentes en matière d'architecture sur un secteur qui présente un intérêt patrimonial et paysager

-

JUIN 2023

ETAT DES LIEUX - LES ENSEMBLES BÂTIS ANCIENS

Le hameau de Kergulan est un hameau ancien, composé d'ensembles bâtis traditionnels d'habitat rural. On retrouve une forme architecturale très spécifique avec une disposition des bâtiments en hameaux rangés ou organisés autour de cours. Les bâtiments sont tous de forme rectangulaire et allongée, couverts d'une toiture à deux pans (pente approximative de 40-45°). Les matériaux de construction traditionnels sont la pierre et l'ardoise. On trouve quelques couvertures en chaume et la tuile est utilisée uniquement pour les annexes (granges). Il y a souvent un volume principal, les autres sont accrochés sur les pignons, rarement accolés sur la façade arrière.

Le hameau rangé
Forme de hameau traditionnel majoritaire sur le secteur de Kergulan

Exemple d'architecture traditionnelle
un volume principal, un volume secondaire en continuité du pignon et un ensemble de clôtures assorti

L'importance de la végétation
Les constructions sont disposées le long de chemins creux, petites routes et bordées de végétation basse et d'arbres. Les sols ne sont pas imperméabilisés, bitumés. Cette ambiance végétale participe au caractère rural du secteur de Kergulan.

La cohérence des toitures
La hauteur des constructions est limitée, les faîtages dépassent rarement les 6m et les proportions toiture/façade sont plutôt constantes avec une hauteur de toiture équivalente à la hauteur de façade.

L'omniprésence des pignons maçonnés
Les pignons sont étroits, de faible hauteur et de proportions constantes. Les annexes sont de plus petits volumes accolés aux pignons et en reprennent la forme, ou alors s'inscrivent en alignement des volumes existants.

PRÉCONISATIONS - LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Globalement on privilégiera une volumétrie traditionnelle. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle.

Pour faciliter la lecture, sur cette page, les bâtis existants sont toujours représentés en vert

EXTENSION EN PIGNON

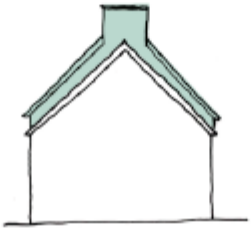
La volumétrie peut être traditionnelle mais d'expression contemporaine

EXTENSION EN «L»

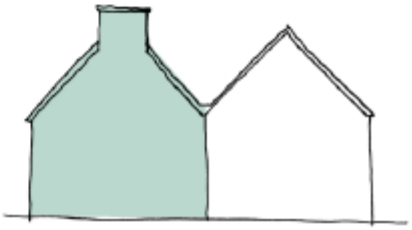
Extension disposée en «L», nécessite un volume de jonction

Exemples d'implantation d'extensions traditionnelles - accroche au pignon

L'extension décalée
Accrochée sur le pignon mais en léger décalage, l'extension peut alors revêtir des matériaux différents car les façades ne sont pas continues



La réduction
On peut inscrire une extension en continuité, accrochée sur le pignon, l'extension est légèrement plus basse pour permettre de distinguer le volume initial de celui de l'extension



Le volume accolé
Parfois il est plus simple d'accoler le volume à côté du volume initial, on peut alors reproduire la forme pour une meilleure harmonie de l'ensemble

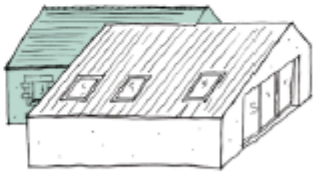
LE CAS DES EXTENSIONS CONTEMPORAINES

Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial.

Exemple à éviter

Extension trop faute qui fait passer le bâti initial au second plan attention à la hiérarchie des volumes

Extension «cube» peu harmonieuse, les toitures terrasses ne sont généralement pas adaptées car les murs sont plus hauts que les murs des façades des bâtis anciens, les raccords sont souvent peu heureux



Extension trop englobante qui masque le bâti initial

PRÉCONISATIONS - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les bases de hameaux anciens ont été étendues au fil du temps par l'adjonction de nouvelles constructions aux formes plus contemporaines. Les gabarits des maisons anciennes n'ont pas toujours été respectés et la multiplication des styles architecturaux a tendance à perturber la lecture du paysage rural.

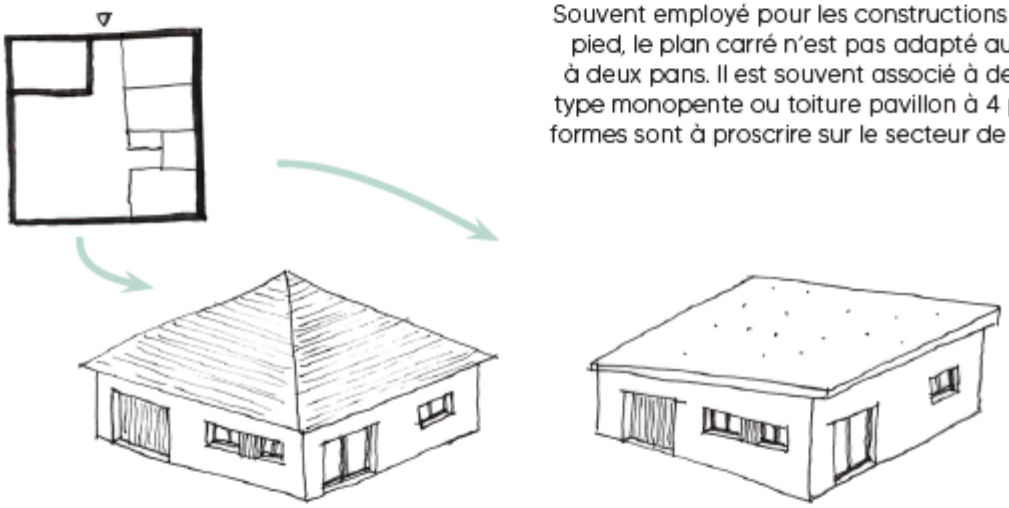
Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants :

- **La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ;**
- **La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ;**
- **La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : des façades plutôt basses, gabarit rez-de-chaussée + combles.**

LE PLAN DE LA CONSTRUCTION - LA FORME DES TOITURES

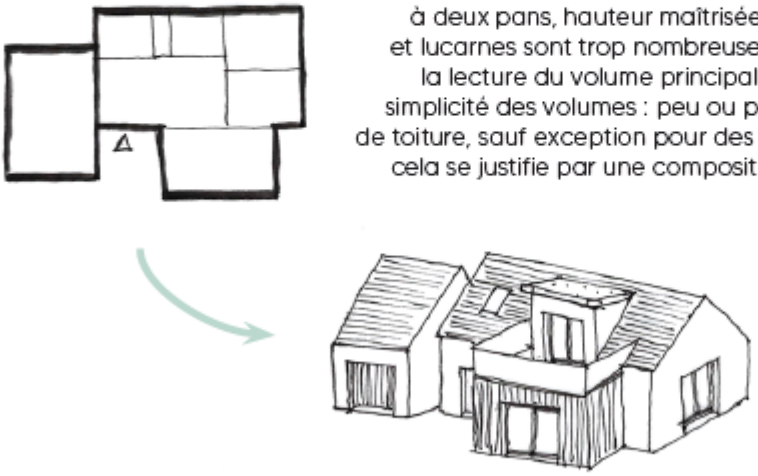
Le plan carré - à proscrire

Souvent employé pour les constructions de plain-pied, le plan carré n'est pas adapté aux toitures à deux pans. Il est souvent associé à des toitures type monopente ou toiture pavillon à 4 pans. Ces formes sont à proscrire sur le secteur de Kergulan.



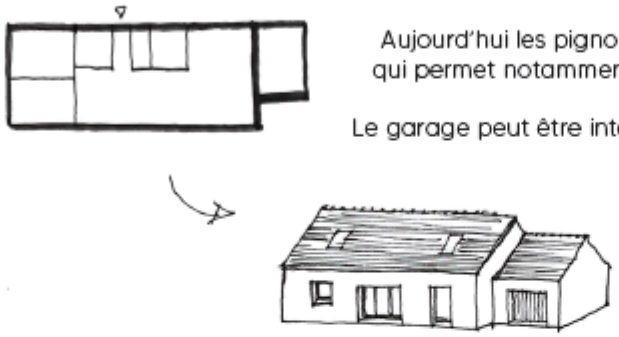
Le plan éclaté - à éviter

Si le volume de base est cohérent (un plan rectangulaire, toiture à deux pans, hauteur maîtrisée), les «extensions» ou avancées et lucarnes sont trop nombreuses et disparates. Cela complique la lecture du volume principal. Globalement, on privilégiera la simplicité des volumes : peu ou pas d'avancées, une seule forme de toiture, sauf exception pour des volumes secondaires et lorsque cela se justifie par une composition architecturale cohérente ou pour contrainte technique.



Le plan rectangulaire - à privilégier

C'est la forme de plan traditionnelle qui permet de mettre en œuvre une couverture en ardoise. Traditionnellement les bâtiments avaient une largeur très réduite (environ 6m).
Aujourd'hui les pignons sont souvent plus larges (au moins 7m) ce qui permet notamment de positionner deux pièces dans la largeur de la maison.
Le garage peut être intégré dans le plan ou être accolé à la maison en continuité ou en annexe sur la parcelle.

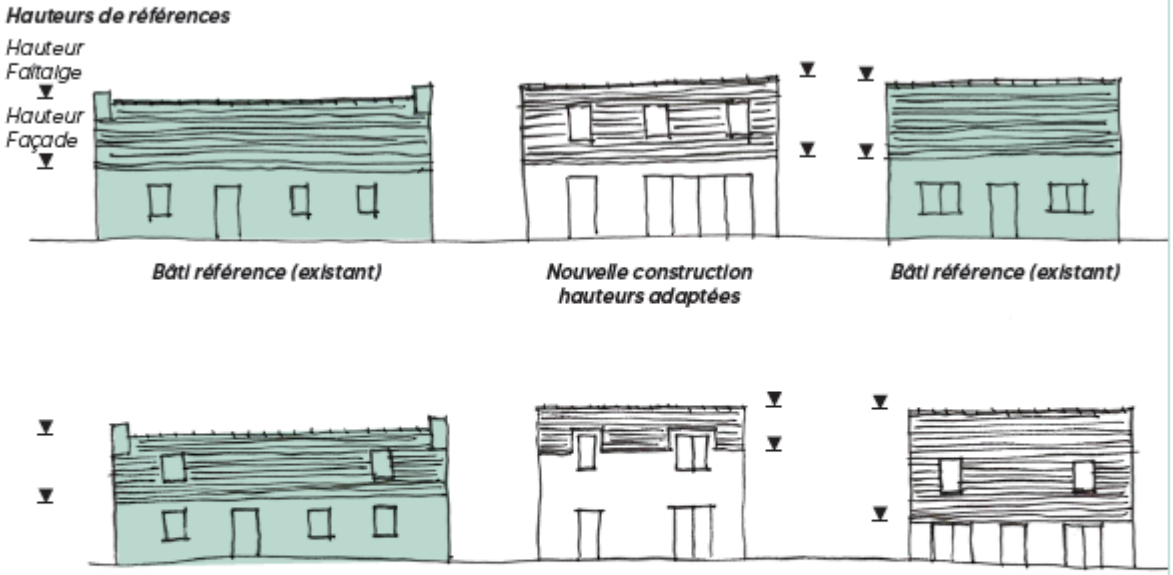


LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il faudra tenir compte de l'environnement et pour chaque projet de construction, au-delà des faibles hauteurs observées sur les bâtis traditionnels du hameau, il conviendra de tenir compte de la hauteur des bâtis voisins, que l'on pourrait appeler «hauteur de référence». Sans être identique, la hauteur des nouvelles constructions devra s'en approcher.

De plus, la hauteur des constructions n'est pas à prendre au sens strict de la hauteur maximale, on prendra en compte également la proportion façade/toiture. Traditionnellement, la proportion est approximativement de 50/50.

Hauteur des constructions - exemples



EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS ADAPTÉES AU SECTEUR DE KERGULAN

La longère contemporaine

La volumétrie est très simple et reprend tous les codes des constructions traditionnelles. Le dimensionnement des ouvertures et les matériaux employés lui donnent un aspect contemporain.

Le pavillon d'inspiration traditionnelle

La construction est assez simple, de plan rectangulaire, les matériaux sont traditionnels (ardoises, enduits clairs).
À noter que les lucarnes peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent de dimension modeste et qu'elles ne compromettent pas l'allure générale de la construction (à apprécier au cas par cas).

PRÉCONISATIONS - LES ABORDS, LES CLÔTURES

Les clôtures et les aménagements participent à l'ambiance générale du hameau. Aussi, un soin est à apporter à leur traitement. De même que pour les constructions, il s'agit de privilégier des aménagements ruraux, champêtres et de limiter les éléments trop urbains.
la végétation occupe une place très importante dans le hameau, les projets de constructions et leurs aménagements devront intégrer une dimension végétale.

Exemple
Sur cette photo, deux types de clôture :
- à gauche, un muret en pierres sèches doublé d'une haie + un arbre,
- à droite, une clôture en maçonnerie enduite surmontée d'un claustra en PVC blanc.

L'une s'intègre parfaitement dans un environnement rural, l'autre fait plutôt référence à des milieux urbains et est très présente dans le paysage.

PRINCIPES POUR LES CLÔTURES
> Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter.
> Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives.
> La hauteur des clôtures devra être limitées afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis à vis sera géré par les végétaux