

Commune de PONT-SCORFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

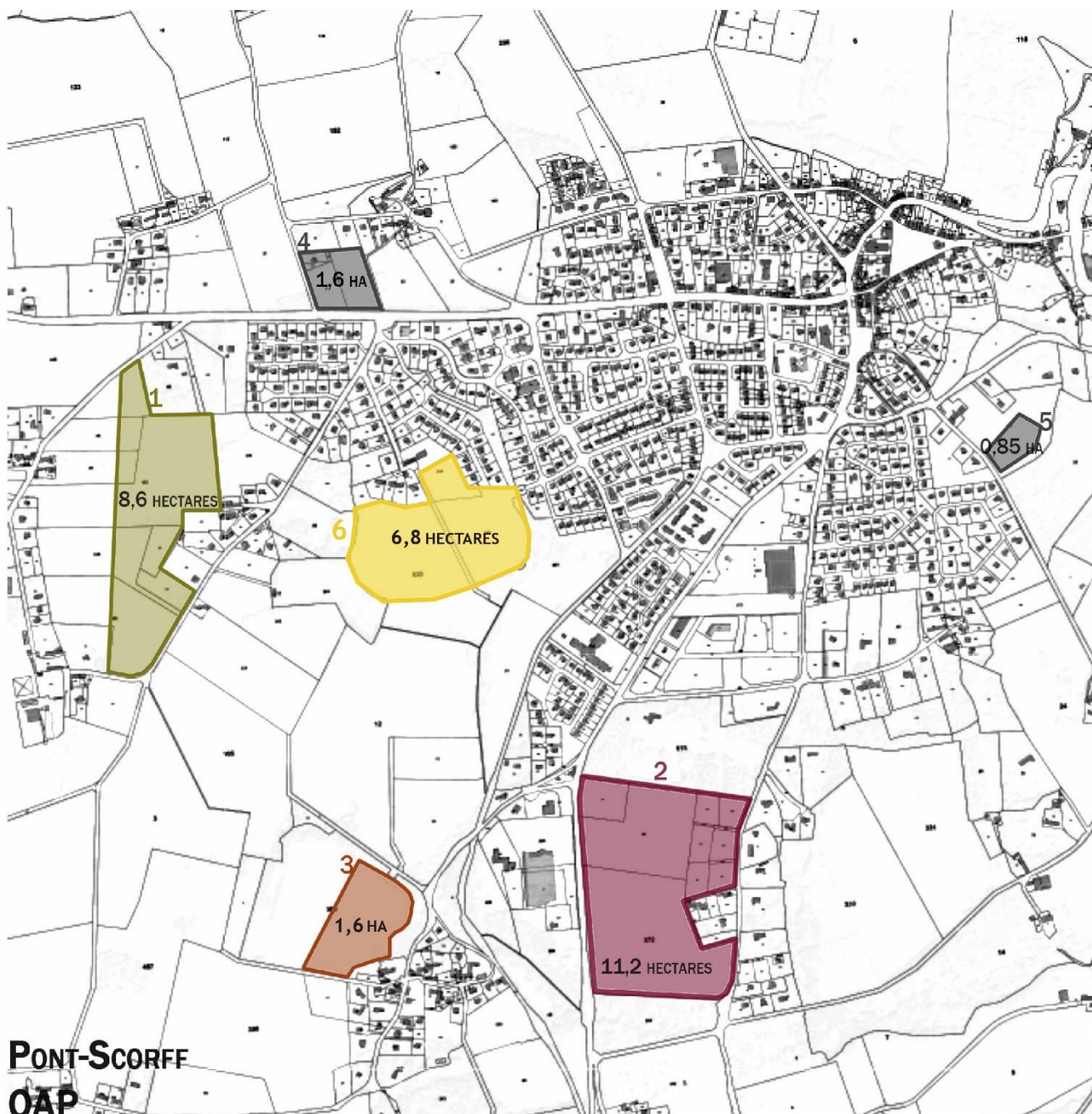
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal

En date du 2 juillet 2018

Le maire

  Le Maire
Pierrik NEVANNEN





1 Ty Nehué

Dans la continuité du centre aggloméré, un permis de construire a été délivré, proche de Ty Nehué pour une opération de 22 lots.

Cette zone AU de 8,6 ha a la particularité d'être proche du centre et d'être déjà desservie par les transports urbains situés à proximité.

Le projet vise à redessiner la zone AU afin de permettre des accès tant sur la voie de Ty Nehué au sud que sur la route de Gestel au nord.

Le parti pris est de créer des espaces bâtis à l'intérieur d'îlots arborés.

2 Mon Désir

Situé en bord de la route départementale et dans la continuité d'une zone d'activités et de commerces récente, le site de Mon Désir constitue un potentiel d'attractivité pour les artisans et primo-accédants.

Le projet est de conjuguer au sein de cet espace un parc artisanal et une zone d'habitation dans des proportions équivalentes, avec une mixité programmatique maîtrisée afin que les activités ne créent pas de gêne pour les futurs habitants de Mon Désir.

3 Keriaquel

Le village de Keriaquel est un espace urbanisé de près de 10 ha composé de 45 maisons sur une surface constructible de 6,3 ha ; deux extensions du village sont en cours d'achèvement : l'une au sud-est sur une surface de 1,2 ha pour 14 lots, l'autre au sud-ouest comptant 26 lots sur 1,7 ha.

Le projet est d'ouvrir à l'urbanisation le dernier espace constructible du village pour une superficie de 1,6 ha. L'extension sera limitée à 25% de la surface existante et le parti pris végétal et architectural favorisera la greffe avec le noyau du village.



A l'ouest du bourg s'étend progressivement le tissu pavillonnaire, en accroche avec la RD26 qui rejoint Quimperlé, et avec la route de Gestel.

Outre les hameaux et lieux-dits disséminés sur tout l'ouest du territoire en direction de Gestel, le site de Ty Nehué est le plus éloigné du centre-ville dans la direction Ouest. Il reste cependant à 5min des principaux services du bourg, car facilement desservi par deux routes qui rejoignent la RD26 : la RD306 et la route de Ty Nehué, la deuxième accueillant un trafic surtout interne aux secteurs d'habitation qu'elle parcourt tandis que la première est un véritable chemin de traverse depuis Gestel.

Le site de Ty Nehué est également à 5min à pied de l'arrêt Nénijo, halte sur le circuit de la ligne de bus régulière vers Lorient. Il fait aussi l'objet d'une desserte par les services de proximité pour les scolaires.



Le site de Ty Nehue est inséré entre deux accès principaux : le premier depuis la route de Ty Nehue (1) qui le borde en limite sud, et le second depuis la D306 qui longe son côté nord (3).

Chacune de ces routes dessert d'autres lieux-dits de Pont-Scorff : le Templo (6), la rue Surcoût (7), Kermorvan (9) ou encore le lotissement plus récent de Gwez Tilh (8).

Si le tissu résidentiel reste presque exclusivement individuel, les caractéristiques architecturales des groupements d'habitations varient du nord au sud ;

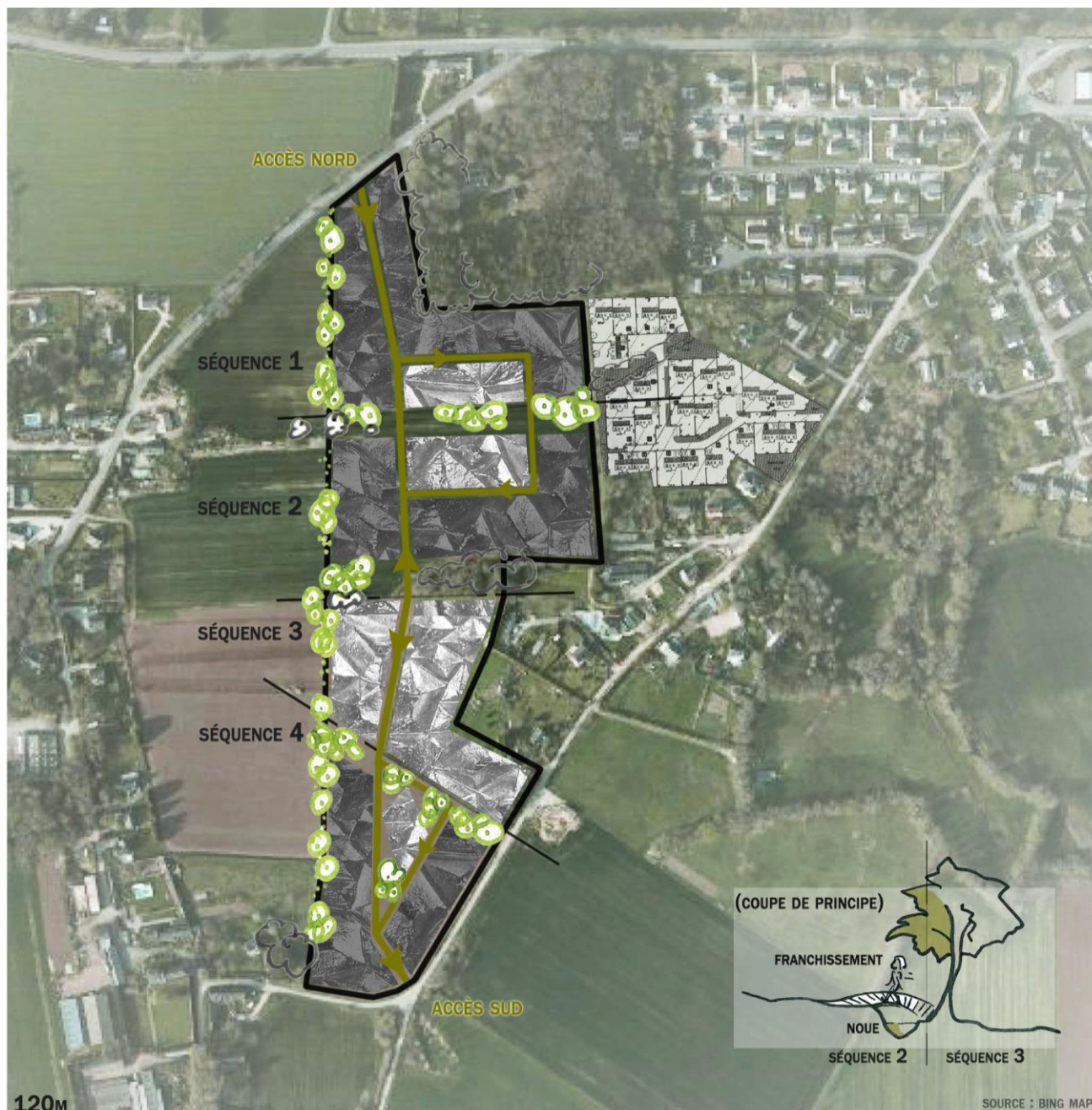
Les bâtisses en pierre renovées du hameau du Templo contrastent avec les maisons aux formes plus contemporaines du lotissement de la rue Gwez Tilh réalisé après 2006. Se démarquant des autres constructions, au sud du Templo le manoir de Kermorvan présente une identité architecturale et un intérêt patrimonial évidents.



La D26 venant de Quimperlé ralentit progressivement de 90 à 30km/h en entrant dans le bourg de Pont-Scorff. L'arrêt de bus Nénijo (5), le plus proche du site, se situe peu avant le panneau d'entrée d'agglomération.

Un arrêt de bus pour les services de proximité prenant en charge les scolaires se trouve aussi à hauteur du Templo (6).





Le site très vaste fera l'objet d'un découpage en 4 **séquences** donnant une **échelle humaine** aux projets. Les objectifs de construction de logements seront déclinables par séquence.

Des formes d'habitat plus denses pourront être privilégiées en cœur d'îlots, les franges du site favorisant la création de lots individuels, dans le respect des objectifs prévus par le PLH. Des jardins au sud seront à privilégier compte tenu de la topographie du site.



Une **trame verte** en continuité des **bosquets existants** aux abords du site (en noir) découpera les séquences sous la forme de chemins arborés ayant vocation à **permettre des franchissements** piétons et cycles d'une séquence à l'autre ; ces frontières arborées permettront des ruptures de perspectives entre le nord et le sud et contribueront de l'échelle humaine des lotissements. Pour prévenir le ruissellement des eaux de pluie du nord au sud avec le dénivelé, cette trame verte séparant les séquences sera **doublée de noues bocagères** le long des arbres, (coupe).



La limite ouest avec les terres agricoles sera plantée elle-aussi.

Une voie principale à double sens accessible à la fois par le nord et le sud du site sera la **seule voie automobile** permettant d'entrer et de sortir des **séquences aménagées** ; au sein de chaque séquence cette desserte principale sera doublée de ramifications ou de dérivations en boucle à sens unique.

INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

**OAP TY NEHUE
COMMUNE DE PONT-SCORFF**

Densité prévue par le PLH : **25 logements/ha.**
Superficie du site : 8,6 ha.
Nombre de logements estimés : 210.

Logement locatif social : 20%

Logement en accession à prix encadré : 20%



Le sud de Pont-Scorff est devenu au fil des années et des projets un véritable enjeu pour la commune avec des territoires qui s’ouvrent à l’urbanisation.

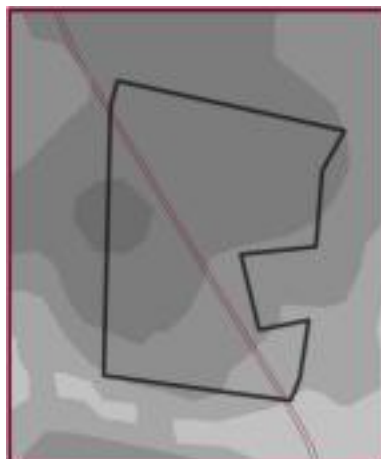
A quelques pas de Mon Désir, la zone d’activités de Kerjean regroupe de nombreux services et commerces (boulangerie, banque, salon de coiffure, pharmacie...) et la plus grande surface commerciale de la commune. Bénéficiant de l’impulsion donnée par les programmes de construction autour de la gendarmerie (lotissement Kroeze Forn), le site de Mon Désir (11,2 ha) permettra de répondre pour les dix prochaines années à la demande notamment d’implantation d’artisans.

Le site est bordé par deux axes nord-sud en direction de Quéven ou de Lorient (RD6 ou route de Kerdual), et la desserte automobile de la RD6 est doublée d’une desserte régulière en transports en commun à hauteur de deux arrêts de bus proches du site : Mané Kerjean et Nénèze.



Les points de vue sur le site depuis l'extérieur se limitent à quelques angles : nord-ouest (1), nord-est (2), depuis Mon Désir (3), sud-est (4). Ces postes sont autant d'entrées ou de sorties potentielles d'un futur réseau viaire.

Le terrain est naturellement protégé des vues sur la rd6 par un haut talus planté sur toute sa longueur. (5)



Le dénivelé de 15m sur le terrain sera une contrainte majeure pour l'aménagement, il faut en tirer parti. Autre contrainte : la conduite de gaz qui traverse le site dans sa diagonale.



Si la zone au nord du site est résolument tournée vers l'activité, il s'est développé à l'est un fin tissu résidentiel le long de la route de Kerduel (6), sur une profondeur de 2 à 3 terrains avec une voirie secondaire réduite au minimum, les terrains sont vastes et le gabarit des habitations supérieur à la moyenne, avec des styles hétéroclites allant du toit plat au mur de pierres.



A L'ECHELLE DU SITE : VISITE & ELEMENTS REMARQUABLES



Si le site de Mon Désir est bordé par deux routes à l'ouest et à l'est, au nord une zone boisée classée sert d'interface naturelle avec la ZA de Kerjean (7), et au sud une autre zone boisée et humide sépare le site du camping Ty Nenez (8).





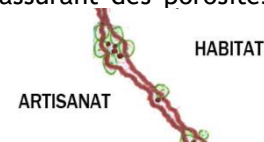
La partie du site dédiée à l'Artisanat (5,8ha) devra faire appel depuis la route et sera immédiatement accessible depuis le futur giratoire de kermisère ; ce parc d'activités permettra de faire le tampon avec les nuisances de la rd6. Les talus arborés le long de cette route représentés ci-contre devront être conservés. Sur le secteur est du site se déploiera la partie Habitation du projet (5,4ha), en greffe avec les terrains résidentiels déjà bâtis route de kerdual.

Le dénivelé important du site devra favoriser l'implantation d'habitations avec des expositions privilégiées (au sud).



La servitude d'inconstructibilité induite par la conduite de gaz sera mise à profit pour être support d'une voie verte transversale au site reliée à la voie verte de Keriaquel.

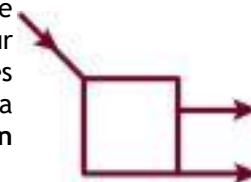
Plantée, avec des pincements et des élargissements, elle fera écran aux éventuelles nuisances générées par les activités, tout en assurant des porosités entre les deux parties du site.



Une mixité et une imbrication des programmes sera encouragée de part et d'autre de cette voie afin d'en faire un espace de frottements.

Le gabarit des constructions ainsi que la densité dans le secteur d'habitation pourront varier en diminuant avec l'éloignement de la voie verte (++) / (+). La densité minimale restera conforme aux objectifs du PLH.

Le principe de circulation en boucle trouvera son accès principal par le futur giratoire ; le secteur d'habitation sera desservi par des voies secondaires qui sortiront sur la route de kerdual, en connexion avec le tissu résidentiel existant.



INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

**OAP MON DESIR
COMMUNE DE PONT-SCORFF**

Densité prévue par le PLH : **25 logements/ha.**
Superficie du site : 11,2 ha.

Dont 5,4ha dédiés à l'habitation
et 5,8ha dédiés à l'activité
économique

Nombre de logements estimés : 125.

Logement locatif social : 20%

Logement en accession à prix encadré : 20%



Le sud de Pont-Scorff est devenu au fil des années et des projets un véritable enjeu pour la commune avec des territoires qui s'ouvrent à l'urbanisation.

A quelques pas de Keriaquel, la zone d'activités de Kerjean rassemble les services principaux d'un bourg, de la boulangerie au salon de coiffure en passant par la pharmacie ou encore le Super U qui est le plus grand supermarché de la commune.

A l'entrée du village est aussi implantée la Maison Turini dont la notoriété porte bien au-delà de la commune.

Le site est desservi depuis le bourg de Pont-Scorff et depuis Quéven par la RD6 ; sur cette route circulent également les transports en commun à hauteur de deux arrêts proches du site : mané kerjean et nénéze. Ce dernier est accessible à pied depuis la voie verte.

Bénéficiant de l'attractivité de la commune, deux lotissements sont en cours d'achèvement au village ; le futur secteur viendra clore l'espace et conforter la vie sociale à Keriaquel.



Le site se trouve à l'entrée du village, et est protégé par un haut talus arboré (1) ; le boisement s'étend sur toute la partie ouest du site qui longe la route de Keriakel, avant de s'estomper pour laisser place aux premiers murets et habitations (2).

A l'angle sud-ouest du terrain, les habitations récentes vont cohabiter avec le lotissement de 26 logements en cours d'achèvement (4).

Le village de Keriakel compte une quarantaine de lots qui se développent autour d'une placette aujourd'hui goudronnée sur laquelle est implantée la chapelle Saint Gildas (6). L'édifice est en pierre, matériau repris dans de nombreuses constructions alentours, à la fois en façade des habitations, en assemblage comme principe constructif, ou pour des murets. Ce matériau participe d'une identité du village. Le modèle de la longère est souvent repris.



Une voie verte aménagée passe à l'est du village de Keriakel. (5)



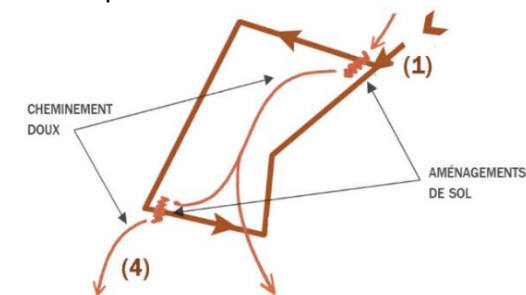
Un cours d'eau longe le côté nord du terrain avant de rejoindre le scorff qui passe à l'est de la commune. Sur son chemin, une fontaine, élément remarquable à conserver. (7)





L'aménagement du site ne devra pas porter préjudice au **caractère très boisé de l'entonnoir d'entrée** du village de Keriakel ; au nord-est le **principal accès sera ménagé par une trouée dans le talus** faisant l'objet d'un aménagement paysager qualitatif. (1)

La **boucle de circulation principale sera aménagée en 2 endroits au moins par des éléments de sol** (de type ralentisseurs, chicanes...) qui ralentiront le passage en voiture et donneront la priorité aux modes de circulation doux sur le site modélisés par un chemin transversal qui relie la fontaine et le village par 2 itinéraires au sud du site. Un accès sera conservé pour ne pas enclaver la partie ouest de la parcelle.



Au sud, en vue d'assurer une **covisibilité avec le reste du village**, des murets et plantes basses seront privilégiés en limite séparative (2). **Murets et clôtures sur voie privilégieront la pierre** pour s'intégrer à l'identité du village.

Le gabarit de l'habitat ne dépassera pas les gabarits existants à l'échelle du village. Une densité plus importante des constructions pourra être envisagée en cœur d'îlot. Des expositions sud et ouest seront recherchées pour l'implantation.

La limite ouest du site sera également plantée et dotée d'un talus (3) ; la végétation en limite sud sera densifiée afin de recréer une trouée paysagère menant au site (4).

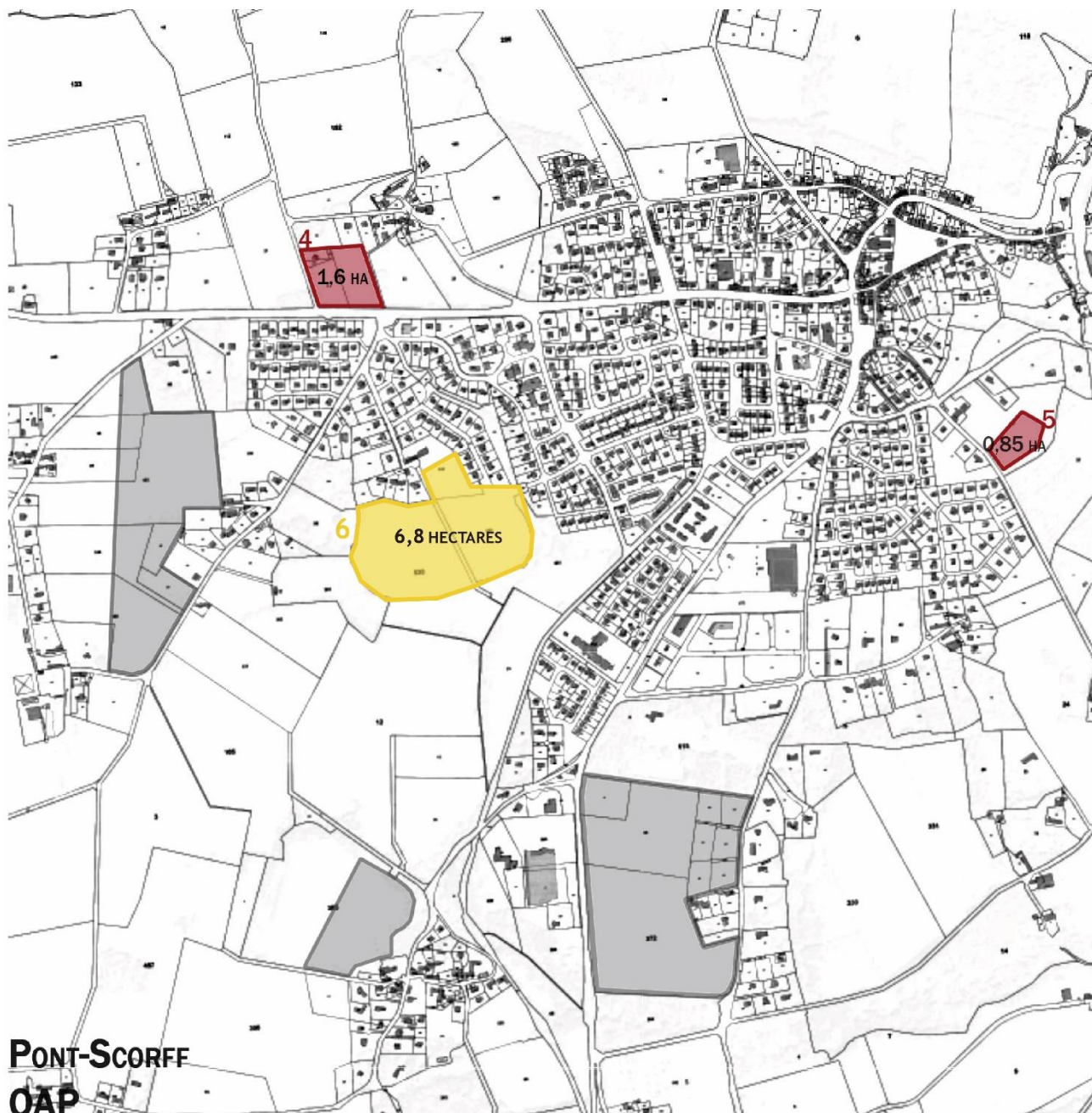
INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

OAP KERIAQUEL COMMUNE DE PONT-SCORFF

Densité prévue par le PLH : **25 logements/ha.**
Superficie du site : 1,6 ha.
Nombre de logements estimés : 40.

Logement locatif social : 20%

Logement en accession à prix encadré : 20%



4 Lesbin

Le site profite d'une vue dégagée vers le village de Lesbin au nord-ouest et en particulier vers le clocher de l'église, perspectives importantes à mettre en valeur par l'aménagement pour réussir la greffe à l'existant.

Le terrain est aussi protégé des nuisances visuelles et sonores dues au trafic de la RD26 vers Quimperlé par une frange arborée qui parcourt ses contours à l'est et au sud. Cette mise à distance contraste avec la proximité du bourg et de ses services à seulement 5min à pied, et à deux pas de l'aire de covoiturage.

5 Monplaisir

Le site proposé à l'urbanisation se situe sur une zone en marge du centre-bourg, occupée de manière diffuse par quelques habitations.

Malgré la faible densité de constructions apparente au lieu-dit Monplaisir, les services du bourg restent là aussi à quelques pas de distance ; cela constitue un argument majeur pour un public de primo-accédants souhaitant rester connecté aux principales routes et principaux équipements.

6 Nénijo

Le site prolonge le lotissement de Nénijo sur sa partie sud jusqu'au ruisseau situé en contre-bas. Il offre une orientation exposée plein sud.

Ce site fait d'ores et déjà l'objet d'une opération d'ensemble sur sa partie nord et est. Un permis d'aménager a été accordé pour un lotissement de 59 lots le 20 août 2015. En janvier 2018, 37 permis de construire étaient accordés (1 lot destiné à un projet d'habitat collectif de logement locatif social (41 logements) et 36 lots libres de constructeurs.

Un deuxième lotissement de 68 lots libres de constructeur est prévu sur sa partie sud. En janvier 2018, les travaux de VRD n'avaient pas commencé.



LESBIN / Le premier enjeu sur le site sera de conserver ses franges arborées existantes afin de tourner son aménagement vers le village de lesbins et le côté est sur lesquels la vue est dégagée.

Le bosquet existant en limite est du terrain devra également être préservé ; un espace piéton se développera autour et se déploiera sur toute la limite est jusqu'à créer un cheminement doux vers la chapelle du village. Un raccourci sécurisé sera envisagé jusqu'à l'aire de covoiturage.

La greffe au village de Lesbins sera encore facilitée par des perspectives depuis le site.

L'accès au site se fera par l'ouest sous la forme d'une trouée dans la frange arborée, et la desserte des habitations pourra s'effectuer selon un modèle en boucle. Une densité de logement supérieure sera préconisée sur l'îlot central ou en partie ouest du site, en mettant notamment en valeur des formes

d'habitat intermédiaires en vue d'obtenir une structure d'îlot assimilable à celle du hameau. Afin de profiter au maximum du panorama paysager à l'est du site, des orientations traversantes est-ouest devront être recherchées.

MONPLAISIR / La dimension «dans un écran boisé» du site devra être conservée et l'accès se fera comme indiqué sur le schéma (face à l'accès sud du nouveau lotissement), le système de circulation interne étant libre ; celui-ci devra cependant démontrer une desserte efficace au regard d'une économie maximale de la surface dédiée à la voirie.

L'aménagement du site ne devra pas ignorer ou tourner le dos aux constructions déjà existantes ; l'implantation des nouvelles constructions sera structurée par des percées visuelles et connexions avec l'espace qui se déploie à l'ouest de la parcelle.

INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

**OAP LESBIN
COMMUNE DE PONT-SCORFF**

Densité prévue par le PLH : **25 logements/ha.**
Superficie du site : 1,6 ha.
Nombre de logements estimés : 40.

Logement locatif social : 20%

Logement en accession à prix encadré : 20%

INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

**OAP MONPLAISIR
COMMUNE DE PONT-SCORFF**

Densité prévue par le PLH : **25 logements/ha.**
Superficie du site : 0,85 ha.
Nombre de logements estimés : 21.

Logement locatif social : 20%

Logement en accession à prix encadré : 20%



L'implantation des habitations devra profiter de la bonne orientation du site vers le sud.

Les accès routiers se feront, soit depuis les rues de Nénijo et Duguay-Trouin au Nord, soit par la rue des Genêts à l'est.

Des cheminements doux seront aménagés en direction de la voie verte au sud-est du site (emplacement réservé n°8) et en direction de l'arrêt de bus Nénijo au Nord (emplacement réservé n°1). La desserte du nouveau quartier pourra s'effectuer selon un modèle en boucle.

La topographie du site, relativement marquée sur sa partie sud pourra être gérée en favorisant des jardins exposés au sud.

La trame bocagère avoisinante devra être conservée afin d'assurer l'intégration paysagère du projet.

INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DU PLH

**OAP NENIJO
COMMUNE DE PONT-SCORFF**

Densité prévue : **25 logements/ha**. Superficie du site : 6,8 ha.

Nombre de logements estimés : 165 (y compris logements collectifs).