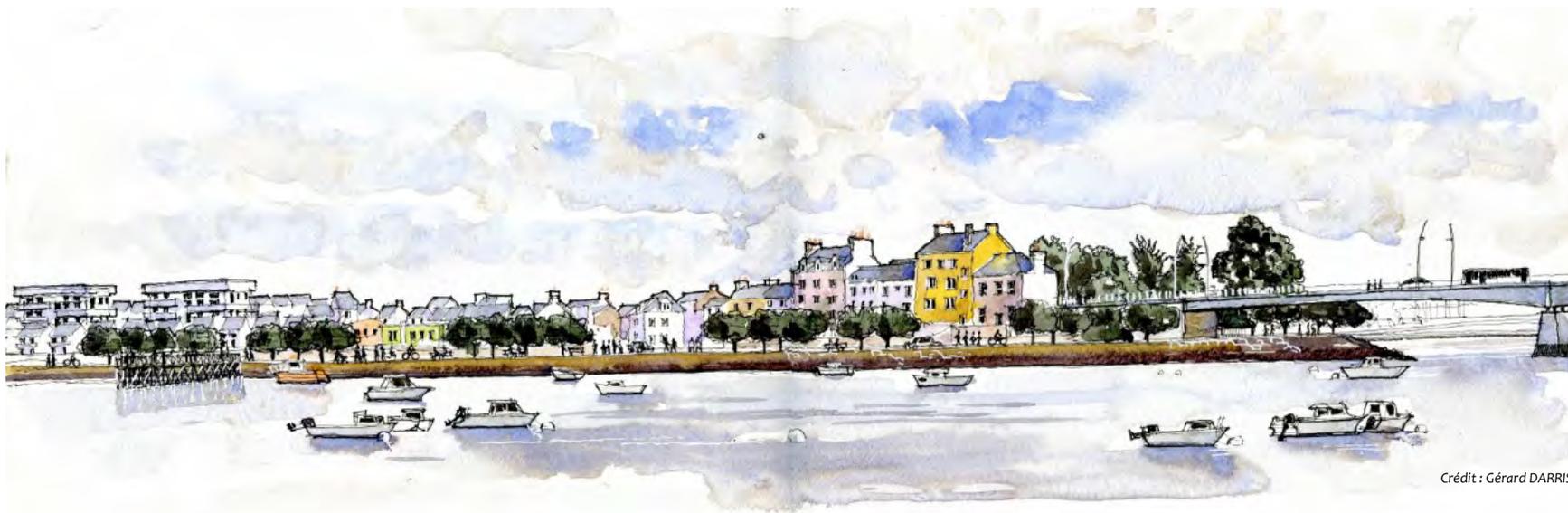


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Crédit : Gérard DARRIS

Ville de Lanester  
1 rue Louis Aragon  
CS 20779  
56607 LANESTER Cedex  
Téléphone: 02 97 76 81 81  
Télécopie : 02 97 76 81 65  
Messagerie: [mairie@ville-lanester.fr](mailto:mairie@ville-lanester.fr)

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LES OAP SECTORIELLES

1. SCARH
2. CENTRE-VILLE / RUE SEMBAT
3. PARC À HUILES / PENHER
4. COSQUER
5. BOL D'AIR
6. KERALIGUEN
7. KERFREHOUR

## LES OAP THÉMATIQUES POUR LA VILLE

1. OAP THÉMATIQUE DENSIFICATION
2. OAP THÉMATIQUE NATURE EN VILLE
3. OAP THÉMATIQUE GUIDE ENERGIE

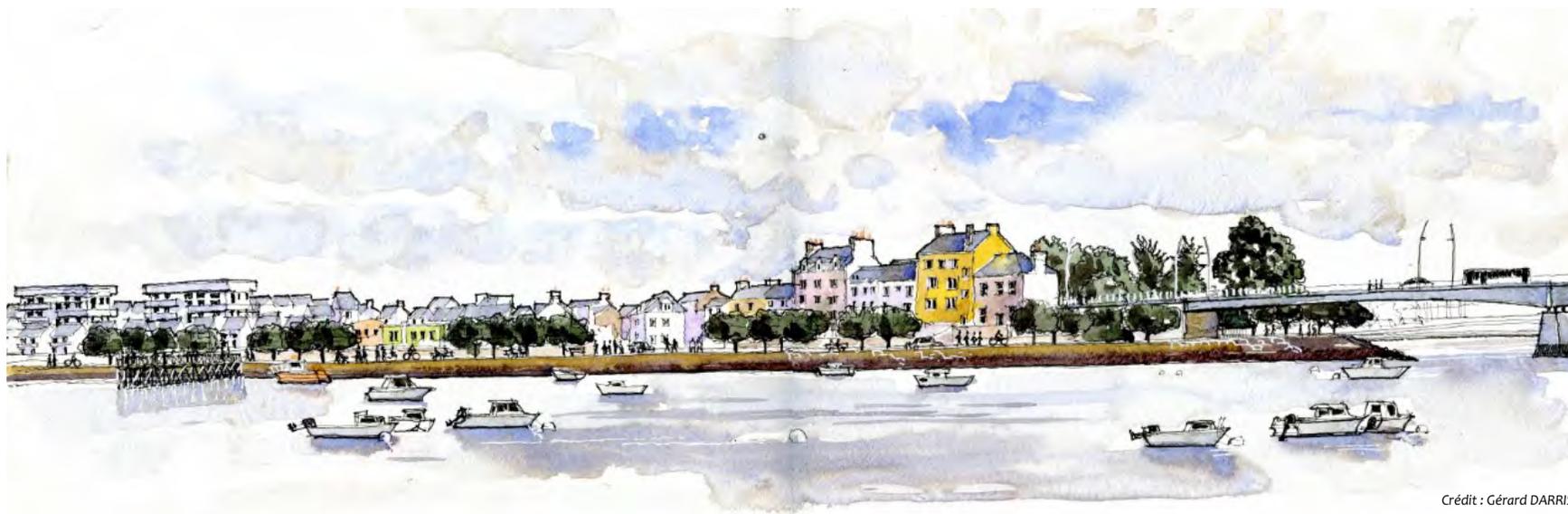
## LES OAP THÉMATIQUES POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS

1. OAP THÉMATIQUE PAYSAGE DES ZONES D'ACTIVITÉS
2. OAP THÉMATIQUE ENERGIE ET MOBILITÉ

## L'OAP THÉMATIQUE POUR LE PATRIMOINE



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **SECTORIELLES**



Crédit : Gérard DARRIS

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



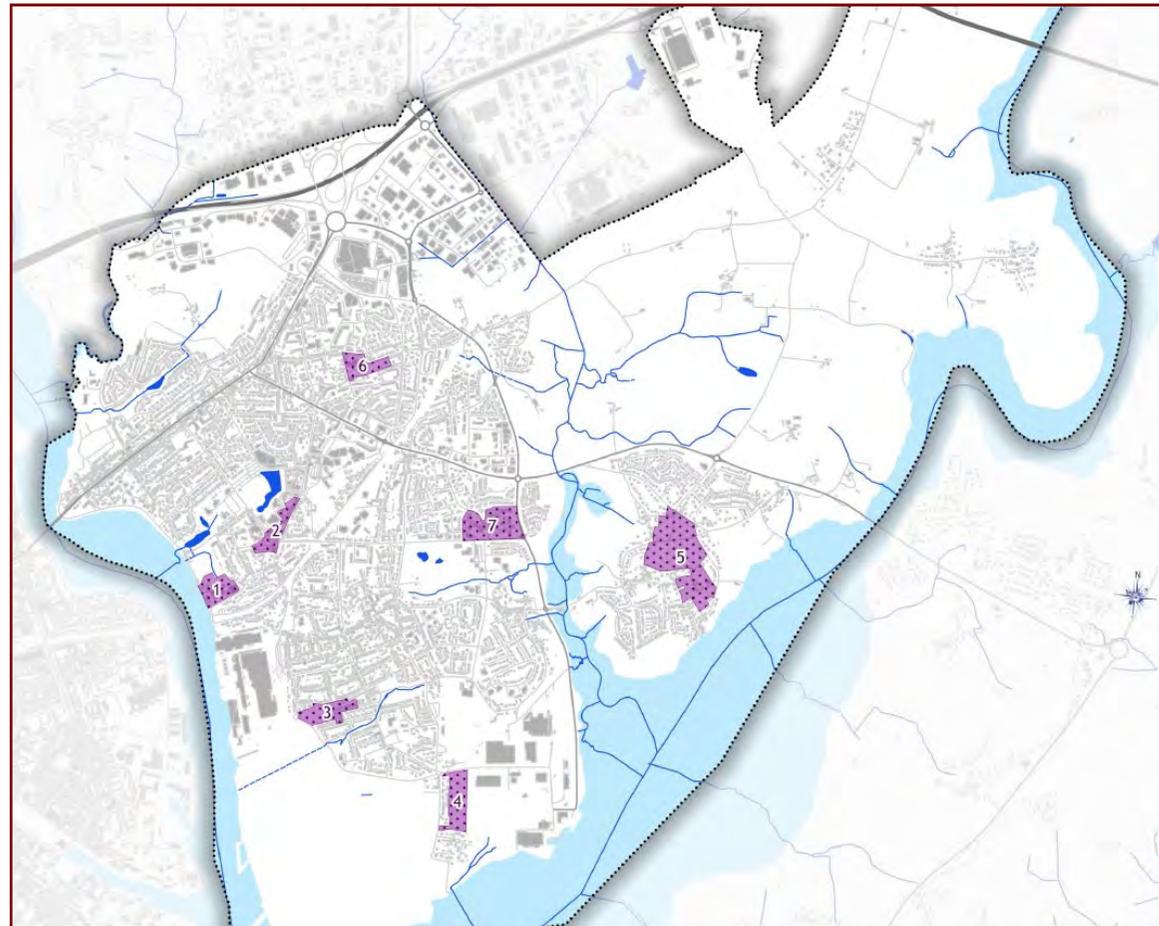
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## OAP à dominante d'habitat et d'aménagement urbain

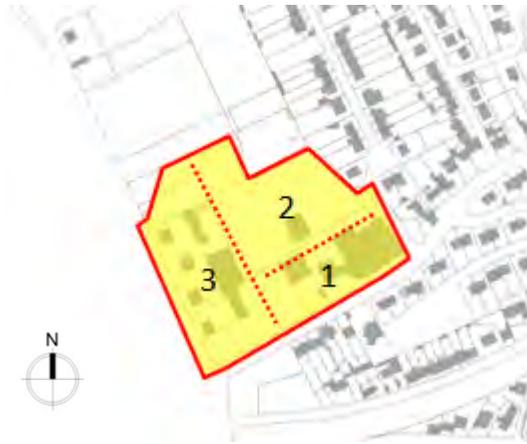
Ce document identifie et décrit le développement de 7 secteurs stratégiques.

Le potentiel foncier optimal s'élève à environ 17,6 hectares pour une réceptivité théorique nette de 1070 à 1150 logements.

1. **OAP SCARH**
2. **OAP CENTRE-VILLE / RUE SEMBAT**
3. **OAP PARC À HUILES / PENHER**
4. **OAP COSQUER**
5. **OAP BOL D'AIR**
6. **OAP KERALIGUEN**
7. **OAP KERFRÉHOUR**



# OAP 1 - SCARH



## Programmation

Emprise d'opération : 2,6 ha  
 Emprise comptable maximale : 1,4 ha (soit les secteurs 1 et 2)  
 Exclusions : rives du Scorff (secteur 3) et parc urbain (extrême nord du secteur 2)

Réceptivité totale : 110 à 140 logements

Soit une densité nette de 78 à 100 logements/ha.

Secteur 1 : 55 à 70 logements  
 Secteur 2 : 55 à 70 logements  
 Secteur 3 : aménagement de l'espace public

Logements locatifs sociaux : 20 à 30% minimum

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

## Objectifs

Requalifier un site industriel en mutation

Façonner une importante entrée de ville et affirmer le centre-ville :

- par la qualité de l'espace public
- par l'architecture

Permettre un projet résilient en zone de submersion

Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture, en cœur du centre d'agglomération

Reconquérir et valoriser les rives du Scorff pour apporter plus de maritimité à la Ville

Être ambitieux en matière d'énergie

## Orientations

Le futur quartier participe du tracé d'un grand axe citoyen entre le Point multimodal de Lorient et la Mairie de Lanester, consacré aux modes doux (voire aux transports collectifs). La composition urbaine a un impact sur le carrefour d'entrée de ville par le Pont des Indes, support quotidien d'un important trafic ; le carrefour est donc redessiné par les projets.

À proximité des berges du Scorff, du parc urbain du Scarh, des axes circulés et des axes doux, l'architecture peut signaler l'entrée de la ville et se démarquer volontairement, par certains aspects, des autres constructions.

L'ensemble des projets doit offrir une façade homogène, affirmée et rythmée depuis Lorient, faite de strates et de porosités visuelles. (cf. *Principe de façade*). Il cadre les rues principales, existantes et à créer, par un front bâti dense et discontinu. Les projets doivent prendre en compte les gabarits du tissu d'habitat individuel aux abords du site (en moyenne 3 niveaux de type R+1+C) en envisageant une gradation des gabarits au sein du futur quartier (cf. *Schéma des gabarits*).

Les volumétries et les matériaux (cf. *Références*) doivent :

- intégrer les nouvelles constructions à une architecture assumée digne d'un centre-ville à affirmer ;
  - appréhender le risque de submersion marine et limiter les éventuels dommages prévisibles (architectures résilientes) ;
  - privilégier les couleurs franches en jouant avec leurs reflets sur le Scorff et l'exposition sud des façades ;
  - tenir compte du vocabulaire architectural du site voisin de constructions navales de Naval Group pour répondre à cet ensemble urbain majeur, au-delà de la voie ferrée.
- Enfin, les murs et clôtures favorisent l'écoulement des eaux.

Entre le lavoir de Kerhonno, la zone humide du Scarh et le Scorff, le thème de l'eau est le support d'un maillage de liaisons douces sur le site qui participe également à la gestion des eaux pluviales ; les aménagements sont paysagés.

Une desserte principale permet de joindre la rue Albert Thomas et le carrefour du Pont des Indes ; les ramifications de cette desserte prennent la forme de voiries partagées et/ou à sens unique aux abords paysagés. Des aires d'arrêt courte durée doivent être positionnés aux abords de la voie de desserte principale, en stationnement réglementé avec exemption pour les résidents, pour permettre la dépose des personnes, des courses, etc.

Au-delà de ces voiries, les voitures sont cachées :

- dans un parking silo attenant à la voirie principale, inclus dans les secteurs A ou B et reprenant notamment le vocabulaire des constructions navales ;
- en rez-de-chaussée inondables des constructions d'habitations ;

Les stationnements sont limités à environ 1 place/logement ; en cas de parking silo, des places supplémentaires peuvent être prévues, favorisant la location éventuelle aux résidents des quartiers avoisinants.

Le quai est exclusivement consacré aux modes doux et à des usages liés au Scorff ; les trois maisons existantes sont conservées en vue d'accueillir des services ou activités liés à ces usages ; le traitement du sol et la scénographie révèlent cette nouvelle appropriation des rives du Scorff.

De même, un traitement de sol marque une zone de circulation apaisée contenue entre des espaces de nature et de patrimoine à préserver.

Le parc urbain du Scarh est également intégré à la composition urbaine ; de nouveaux contours peuvent être imaginés.

Pour les secteurs d'habitat, les besoins en chauffage complémentaires aux apports naturels peuvent être assurés par une chaufferie collective utilisant des énergies renouvelables ou par un équipement performant. Voir également l'article G3 du règlement écrit.

## Représentation graphique de l'OAP



principe :  
une façade rythmée sur le Scorff



### Façonner l'entrée de ville

- participer du tracé de l'Axe Doux Lorient-Lanester
- redessiner le carrefour d'entrée de ville
- affirmer l'entrée de ville depuis la rive opposée
- principe : cadrer les rues principales par un front bâti dense et discontinu ; des architectures résilientes : dédier les rdc au stationnement
- principe : réinterpréter la thématique de l'eau comme support des liaisons douces
- phasage indicatif

### Limiter l'impact de la voiture

- flux majeur TC + VL
- principe de desserte VL ; garder la voiture aux abords d'une rue principale et cachée en rdc bâtis
- envisager une optimisation des stationnements par des silos reprenant le vocabulaire des constructions navales

### Valoriser les bords du Scorff

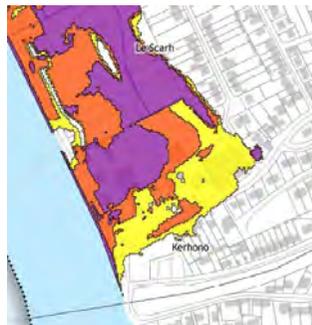
- rendre la voie sur berge à des circulations exclusivement douces afin de développer des usages liés au Scorff
- une zone de circulation apaisée et paysagée entre deux espaces de nature qui font tampon
- ré-imaginer les contours du parc / zone humide

## Le risque de submersion marine

Le site du Scarh est concerné par le risque de submersion marine, que ce soit en zone d'aléa fort (secteurs en violet), d'aléa moyen (orange) ou faible (jaune).

A ce titre, les constructions projetées doivent respecter les règles liées à ce risque, sauf dérogation exceptionnelle due à des principes innovants : ces règles sont explicitées dans le règlement écrit et notamment dans son annexe E.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRL) a été prescrit en 2019 ; à l'issue de cette procédure, le PLU fera l'objet d'une modification pour prendre en compte d'éventuelles nouvelles dispositions.



## Plan de principe de gradation des gabarits sur le site

Les emprises notées R+1+c correspondent aux linéaires d'habitat individuel existant le long des rues Casanova et Albert Thomas. Ces emprises n'ont ici qu'un rôle de référence en termes de gabarits.

Il peut être imaginé des gabarits plus importants à proximité du carrefour du pont des Indes afin de marquer l'une des principales entrées de la ville.



## Références architecturales

Les jardins Boileau, à Saint-Pierre-des-Corps, par l'Agence Jean-Yves Barrier.

Dans cet immeuble-pont situé sur d'anciens terrains maraichers, les niveaux inondables sont dédiés aux parkings quand les logements sont eux surélevés.

Le bardage métallique choisi pour la façade permet de limiter les dégradations en cas de crue.



# OAP 2 - CENTRE-VILLE / SEMBAT



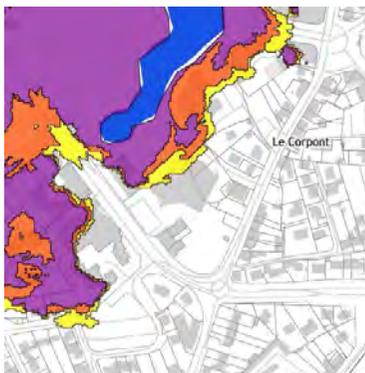
## Programmation

Emprise d'opération : 2,2 ha  
 Emprise comptable max. : 1,9 ha  
 Exclusions : voirie principale et parc urbain

Réceptivité totale : 230 logements  
 Soit une densité nette de 120 logements/ha.  
 Logements locatifs sociaux : 0 à 20%

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

Programmation mixte ; commerces permis au sein du secteur repéré



## Objectifs

Identifier l'une des portes principales du centre-ville

Affirmer le centre-ville par la densification du tissu urbain et l'architecture ;

Structurer la rue Sombat en créant un front de rue tenu mais poreux vers Mandela

Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture

Requalifier l'îlot Général Petit (parking, « Point Bleu » et ancien atelier de menuiserie)

Intégrer la vocation commerciale dans le projet

Être ambitieux en matière d'énergie

## Le risque de submersion marine

## Orientations

Les projets participent du tracé d'un grand axe citoyen entre le Point multimodal de Lorient, le Scorff et la mairie de Lanester, consacré aux modes doux (voire aux transports collectifs). En ce sens, en particulier sur l'emprise au sud de l'avenue Billoux, les projets ménagent des porosités pour permettre à leurs futurs habitants de raccrocher ce grand axe.

Les projets doivent concourir à :

- créer des fronts bâtis structurants sur les rues principales (Sombat et Billoux) qu'ils bordent ;
- créer des îlots urbains à la mesure de ces rues et des ensembles urbains existants en hyper-centre ;
- créer des porosités visuelles et de déplacements entre les rues principales et les espaces publics.

Enfin, les projets veillent à maintenir une perspective visuelle depuis le carrefour des rues Billoux, Sombat et Colonel Fabien, vers le Quaig.

Les accès VL aux îlots depuis les rues principales sont limités à leur strict minimum et mutualisés entre les projets, afin de minimiser les risques liés aux entrées/sorties de véhicules sur les rues principales. Les dessertes VL internes qui prolongent ces accès font l'objet d'un dimensionnement et d'un traitement de sol révélant leur caractère partagé et apaisé (enrobé noir proscrit par exemple).

Le nombre de stationnements est fixé à environ 1 place /logement.

Les espaces de stationnement sont gérés à l'intérieur des constructions; les éventuels rez-de-chaussée dévolus au stationnement font l'objet d'un traitement de façade qualitatif minimisant l'impact visuel des véhicules depuis l'espace public.

Les espaces de stationnement sont en partie mutualisables .

Un espace de stationnement public doit être conservé et intégré à proximité de l'Hôtel de Ville et du Quaig ; un parking en silo est envisagé sur l'îlot du Général Petit, en accroche à l'avenue Billoux.

Les projets doivent dessiner, sur leur emprise, des cheminements sécurisés vers les arrêts de transport en commun les plus proches du réseau Triskell.

Le tissu existant au sud de la rue du Général Petit présente des habitations individuelles de gabarit moyen 2 niveaux de type R+1. Les futurs volumes face à ces habitations présentent des gabarits cohérents avec le tissu existant (3 niveaux maximum) ; les volumes plus éloignés de cette rue peuvent présenter des ruptures d'échelles avec les premiers, ruptures traitées et justifiées par un projet architectural cohérent sur l'îlot.

Directement visibles depuis les rues principales au sein du secteur repéré (voir schéma), des rez-de-chaussée commerciaux peuvent enrichir la centralité commerciale du centre-ville de Lanester .

Voir a minima les prescriptions de l'article G3 du règlement écrit.

L'OAP est très ponctuellement concernée par le risque de submersion marine, au nord-ouest du parking du Général Petit, en zone d'aléa faible (jaune). A ce titre, les constructions projetées doivent respecter les règles liées à ce risque; ces règles sont explicitées dans le règlement écrit et notamment dans son annexe E. Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRL) a été prescrit en 2019 ; à l'issue de cette procédure, le PLU fera l'objet d'une modification pour prendre en compte d'éventuelles nouvelles dispositions

## Représentation graphique de l'OAP



-  participer du tracé de l'axe citoyen (doux) Lorient-Lanester
-  des espaces publics accessibles et en réseau, garants de respirations naturelles et paysagères en centre-ville, et relais du grand espace Mandela
-  des poches de stationnement évidentes et signalées sur les abords du centre-ville
-  recréer des fronts bâtis et des îlots urbains à l'échelle des rues majeures qu'ils bordent
-  construire la perspective vers le Quai9
-  penser des gabarits en transition avec le tissu individuel résidentiel avoisinant
-  accès principaux des projets
-  conserver un accès principal à la mairie et au Quai9
-  envisager une optimisation du stationnement par un silo participant d'un front urbain de qualité
-  possibilité de rez-de-chaussée commerciaux confortant la centralité





# **OAP 3 - PARC À HUILES / PENHER**

# OAP 3 - PARC A HUILES / PENHER



## Programmation

Emprise d'opération : 2,7 ha  
Emprise comptable max. : 2,7 ha

Secteur Parc à huiles : 80 à 90 logements  
Secteur Penher : 60 à 70 logements  
Secteur Place Maurice Thorez : 20 à 30 logements

Réceptivité totale : 175 à 200 logements

Soit une densité nette de 65 à 75 logements/ha.

Logements locatifs sociaux : 20 à 40% minimum  
(dont ceux inclus dans la reconstruction)

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

## Objectifs

Travailler l'interface de la ville face aux quartiers militaires et navals et unifier deux sites majeurs, réclament pour l'un une requalification complète d'une friche militaire et pour l'autre l'achèvement du renouvellement urbain du quartier, autour d'une logique d'aménagement unique

Traiter les flux de déplacements générés par les activités militaires et navales

Et faciliter les liaisons inter-quartiers, vers le centre-ville et vers les espaces publics

Implantations du bâti et stationnements

Reconstruire la centralité commerciale identifiée au PLU sur une emprise stratégique

Être ambitieux en matière d'énergie

## Orientations

Une grande percée verte constitue la colonne vertébrale du projet dans son ensemble. Composée de plusieurs essences arborées et arbustives, elle assure, notamment par un traitement de sol approprié (pas de matériaux routiers par exemple) une continuité :

- visuelle ;
- des déplacements doux voire en transports collectifs, et usages de loisirs ;
- écologique (faune, flore, gestion de l'eau pluviale..).

Des principes d'entrée/sortie sont indiqués sur le schéma. Ceux-ci peuvent se prolonger en voies de desserte principale (véhicules légers VL) des sites de projet.

Les voies transversales mixtes se distinguent des dessertes principales par leurs dimensions réduites (sens unique envisageable), leur traitement de sol et leur caractère partagé.

Un grand soin est apporté aux carrefours entre la grande percée verte et les voies. Ces carrefours sont traités comme des zones de rencontres entre VL et modes doux et sont paysagés.

Les projets matérialisent les cheminements doux sur la base des tracés indicatifs figurant sur le schéma.

De la rue de Musset à l'avenue Stosskopf, un corridor urbain matérialisé par son traitement de sol connecte les cheminements doux comme un raccourci entre le nord et le sud du site ; il s'adapte à la topographie pour être accessible à tous.

Emprise d'habitat essentiellement individuel : en accroche aux quartiers environnants, le découpage des lots favorise la mitoyenneté. Les stationnements sont mutualisés aux abords de l'emprise ; des implantations structurantes sont imposées sur les venelles maillant le parcellaire ; le gabarit minimal est fixé à 2 niveaux.

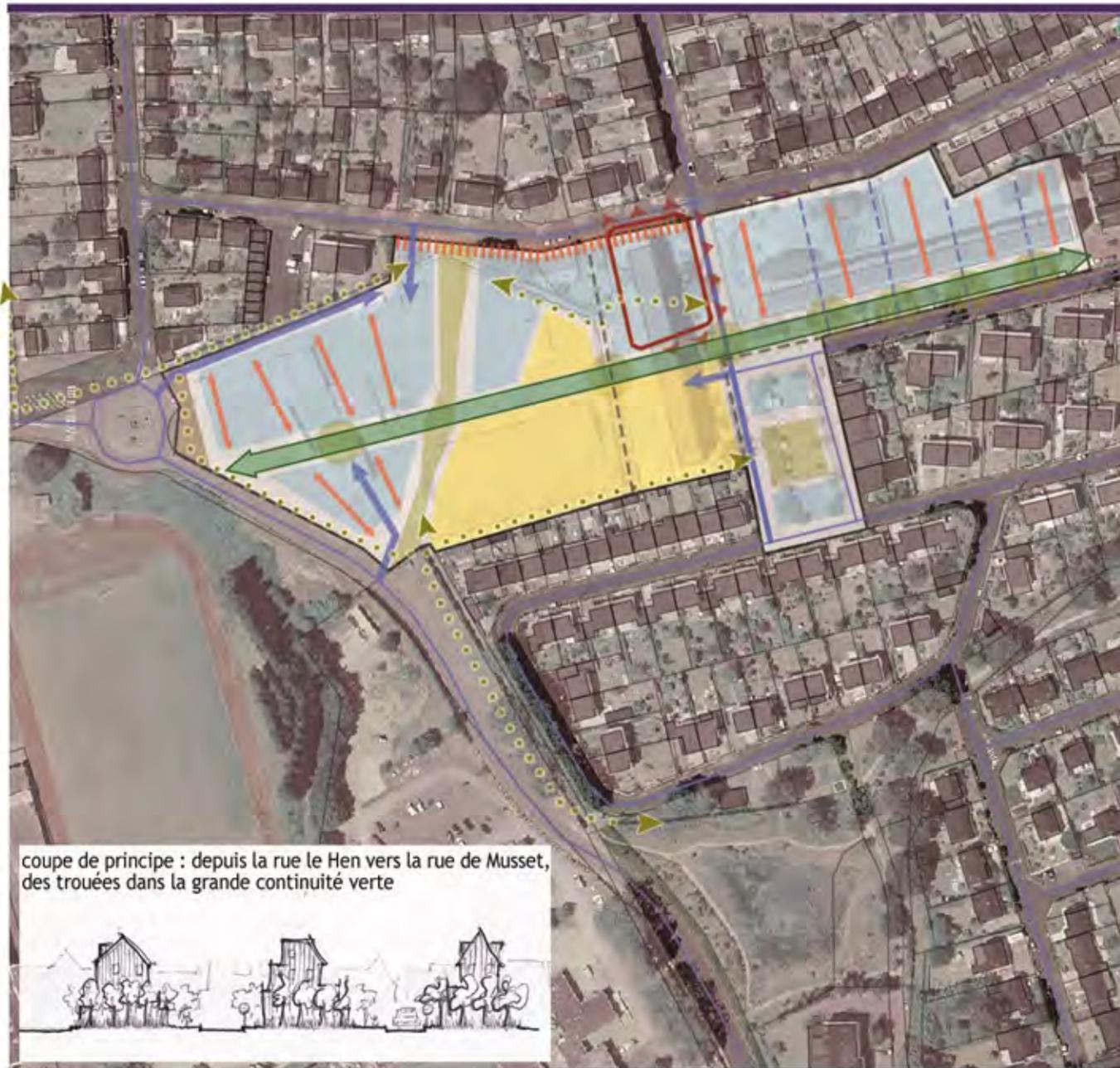
Emprise d'habitat essentiellement intermédiaire à collectif : l'implantation principale des constructions intègre le dénivelé du site : elle est pertinente et recommandée tantôt le long des lignes de topographie pour ménager des vues sur le Scorff (site du Parc à huiles), tantôt en travers pour créer des porosités entre les rues de Musset et le Hen (site du Penher, cf *Coupe de principe*). Les stationnements sont majoritairement gérés en rez-de-chaussée ou en sous-sol des constructions.

Les implantations contribuent enfin à structurer la rue de Musset par le sud.

Un secteur est privilégié pour l'implantation de commerces : ces derniers s'intègrent dans des constructions en partie dédiées à d'autres programmes (habitat) et sont visibles depuis l'espace public ; les espaces de stationnement sont paysagés et mutualisables avec les programmes d'habitat voisins.

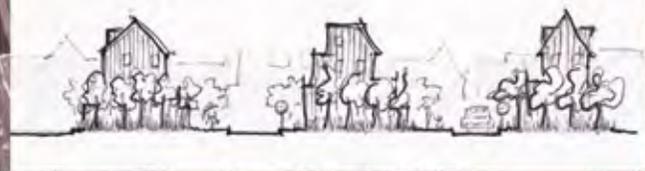
Voir a minima les prescriptions de l'article G3 des Dispositions générales du Règlement écrit

## Représentation graphique de l'OAP



-  Principe de grande percée verte visuelle, écologique, d'usages, de déplacements
-  principe d'entrée/sortie/desserte VL
-  principe de voies transversales partagées
-  des trouées paysagères aux carrefours de la grande percée verte
-  principe : un corridor urbain, raccourci nord-sud qualifié par son traitement de sol
-  cheminements doux à tracer
-  emprise d'habitat essentiellement individuel en accroche sur le quartier des Chantiers
-  emprise d'habitat essentiellement intermédiaire à collectif
-  structurer la rue de Musset
-  implantations principales du bâti
-  implantation possible de commerces
-  rayonnement des commerces
-  phasage indicatif

coupe de principe : depuis la rue le Hen vers la rue de Musset, des trouées dans la grande continuité verte





# OAP 4 - COSQUER



## Programmation

Emprise d'opération : 3,4 ha  
 Emprise comptable max. : 2,9 ha  
 Exclusions : zones d'accès nord et sud

Réceptivité totale : 115 logements

Soit une densité nette de 40 logements/ha.

Logements locatifs sociaux : 20 à 30% minimum

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP.

## Objectifs

Optimiser le foncier municipal, dans le cadre de la mutualisation d'équipements sportifs

Donner une cohérence spatiale à un secteur peu structuré

Travailler l'interface entre le quartier et la zone du Rohu

Désenclaver cette parcelle en la reliant à la ville

Concevoir une liaison plus lisible et séduisante vers le littoral et la future zone naturelle de l'ancienne emprise des sabliers et valoriser les boucles de randonnée et de promenade (emprise voie ferrée, cheminements vers le Rohu...)

Être ambitieux en matière d'énergie

## Orientations

Entre les deux accès véhicules légers à créer, la place de la voiture (circulation et stationnement aérien) est cantonnée à une desserte principale unique, ponctuellement élargie sous la forme de *courées*; La circulation doit être plus mesurée sur l'accès sud, l'accès nord restant l'entrée principale du quartier.  
 Les jardins partagés doivent être maintenus ou être déplacés et retrouver une nouvelle place, idéalement structurante, au sein du nouveau quartier.

Ces *courées* sont des espaces partagés qui se démarquent par leur traitement de sol et leurs qualités paysagères, et organisent la répartition des constructions. Elles sont structurées par le bâti qui les borde. Elles sont enfin les points d'étapes entre les liaisons douces qui connectent les projets/îlots entre eux.

(ci-contre exemple à Douai)



Une gradation des gabarits tisse le projet entre :

- le tissu individuel bas en limite ouest ; le minimum est de 2 niveaux ;
- la trame verte en limite est ; le maximum est de 4 niveaux.

Le rideau arboré existant en limite nord du site est maintenu en qualité de filtre visuel entre la voirie menant aux activités du Rohu et l'urbanisation prévue sur le site.

De même, le rideau arboré entre la limite est du site et le cheminement qui occupe l'emprise de l'ancienne voie ferrée est affirmé et étoffé pour devenir une trame verte de largeur variable ; cette trame verte doit s'infiltrer entre les opérations, transversalement au site. Elle est garante de la qualité paysagère et écologique du site.

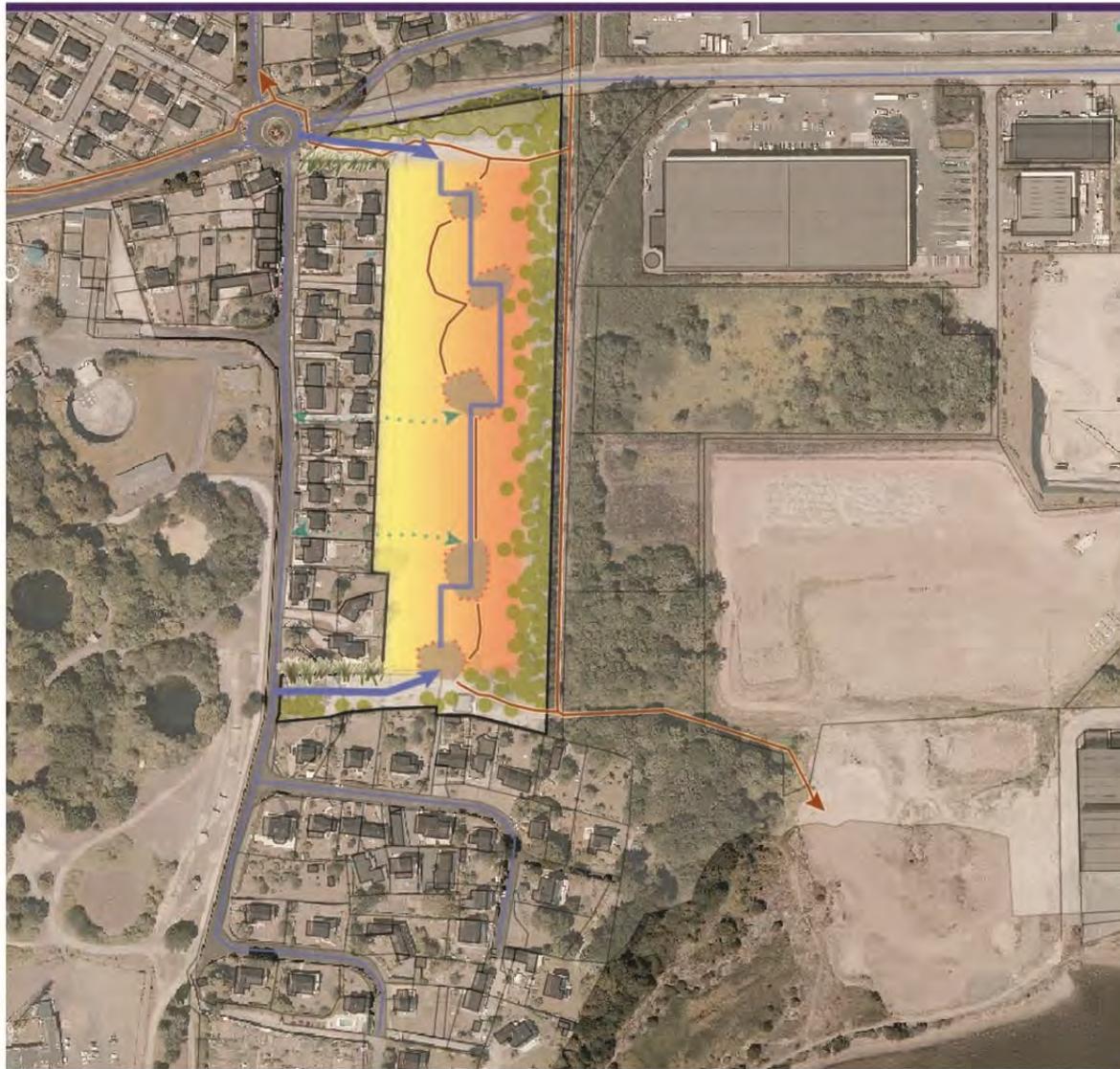
Les nouvelles liaisons douces créées forment avec les cheminements existants un réseau continu pouvant mener du Cosquer vers :

- le Rohu (emprise voie ferrée direction sud) ;
- les arrêts de transports en commun les plus proches ;
- le Parc à huiles puis le centre-ville par l'avenue Stoskopf ;
- Locunel (emprise voie ferrée direction nord).

Enfin, des porosités sont recherchées entre le site et la Route de la Grande Lande.

Voir a minima les prescriptions de l'article G3 des Dispositions générales du Règlement écrit.

## Représentation graphique de l'OAP



Rideau arboré à maintenir en limite nord du site



trame verte à affirmer, de largeur variable, entrelacée avec les constructions, en accroche sur le chemin existant en limite est



principe d'accès VL à créer



filtre paysager arbustif à planter



principe de gradation des gabarits : R+c/R+1 en accroche au tissu existant depuis l'ouest vers R+2+c intégrés à la trame verte en partie est



principe : la voiture (circulation et stationnement) se cantonne à une desserte principale ponctuellement élargie sous forme de courées ;



ces courées, qui se démarquent par leur traitement de sol et leurs qualités paysagères, organisent la répartition des constructions ;



les courées sont structurées par le bâti qui les borde ;



elles sont enfin les points d'étapes entre des liaisons douces qui connectent les projets/ilôts entre eux



Chemins existants et nouveaux forment un réseau continu vers : -le Rohu -les arrêts TC les plus proches -le parc à huile par l'avenue Stosskopf.

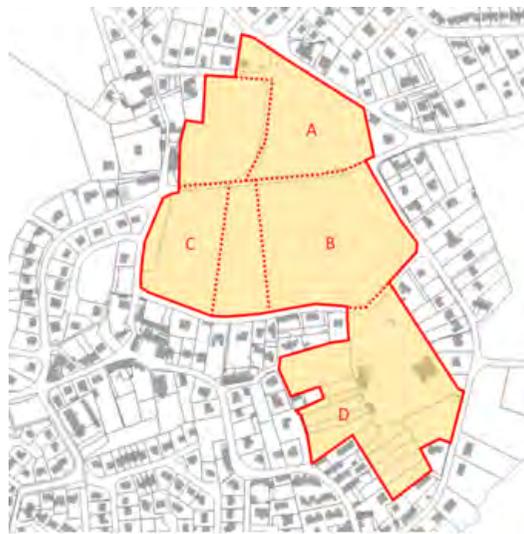


principe : ménager des porosités à travers le tissu d'habitat existant





# OAP 5 - BOL D'AIR



## Programmation

Emprise d'opération : 11,0 ha  
 Emprise comptable max. : 6,9 ha  
 Exclusions : zone agricole Aas (1,1 ha), secteur des blockhaus (1,1 ha), voirie existante (0,4 ha), centre de loisirs (1,4 ha), dévers nord-ouest secteur C (0,1 ha)

Réceptivité par secteurs :

- Secteur A (1,6ha) : 65 logements minimum soit une densité minimale > 40 log/ha
- Secteur B et C (2,6ha + 0,9ha) : 120 logements minimum soit une densité minimale > 35 log/ha
- Secteur D (1,8 ha) : 40 logements ; 22 log/ha

La densité moyenne des 3 secteurs A, B et C (hors secteur D) doit être égale à 40 log/ha environ.

Réceptivité totale approximative (4 secteurs) : 225 logements, soit une densité nette de 32,5 logements/ha.

Logements locatifs sociaux : 20 à 30% minimum

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

## Objectifs

Poursuivre l'urbanisation de la ville en investissant le cœur « vide » et de vastes fonds de jardins ou parcelles du secteur Saint Guénaël/Bol d'Air

Intégrer l'agriculture de proximité dans un quartier urbain nouveau

Construire un quartier original (architecture, urbanisme, centralité commerciale...), intégré dans le paysage et proposant un cadre de vie de grande qualité

Limiter l'emprise de la voiture sur l'espace public et greffer le quartier à la ville par les modes doux et les transports collectifs

Imaginer un quartier ambitieux en matière énergétique

## Orientations

Profiter des caractéristiques du site pour articuler les projets, en particulier :

- Entre les secteurs B et C, la zone de blockhaus favorise des espaces libres et de respiration dans le tissu bâti périphérique, aux usages variés ;
- En secteur D, les franges, bosquets et éléments de patrimoine doivent être maintenus et intégrés aux opérations comme points de départ.

Une emprise d'environ 1 hectare est réservée pour un projet d'agriculture urbaine, sur la partie nord-ouest du site, à l'emplacement d'un ancien maraîchage. Cette emprise sera dédiée à l'accueil des installations nécessaires à la production (serres notamment) et aux bâtiments nécessaires à l'activité (stockage du matériel et de la production, lieu de conditionnement voire de vente...).

Tout projet sera obligatoirement précédé d'une concertation avec les habitants riverains.

De manière générale, les cheminements doux créent des continuités vertes qui franchissent les routes et tiennent lieu, dans leur traitement paysager, de dénominateur commun au site entier.

Le périmètre de projet n'est pas subdivisé en fonction de typologies de logements attendues ; les opérations doivent plutôt afficher une mixité sociale et architecturale. Les gabarits peuvent varier entre 2 et 4 niveaux ; avec les architectures, matériaux et couleurs, les gabarits contribuent à créer des ambiances différentes au sein des îlots.

Les carrefours stratégiques repérés au schéma doivent être structurés par des formes urbaines plus denses que sur le reste des emprises, de même que les principales rues à créer jouant le rôle de dessertes internes.

Le traitement des carrefours stratégiques peut devoir répondre à d'autres enjeux (voir schéma), en particulier en matière de déplacements ou de programmation commerciale en lien avec la centralité commerciale identifiée au règlement graphique.

La voirie principale reliant le quartier au reste de la commune est indiquée en violet. Ainsi :

- la rue de Kermorvan doit être aménagée pour rejoindre la rue de Perros à double sens ;
- une partie de la rue de Perros devient une desserte interne aux futurs riverains et doit faire l'objet d'un traitement de sol et paysager à la mesure d'un trafic atténué ou dédié prioritairement au transport collectif par exemple.

De manière générale, les voies de desserte internes aux îlots sont partagées et de dimensions réduites (< 6m environ de large). Elles bénéficient par ailleurs d'un traitement paysager (sol, plantations...). Elles privilégient l'absence de trottoir au sein d'une zone 20 km/h, voire 10 km/h.

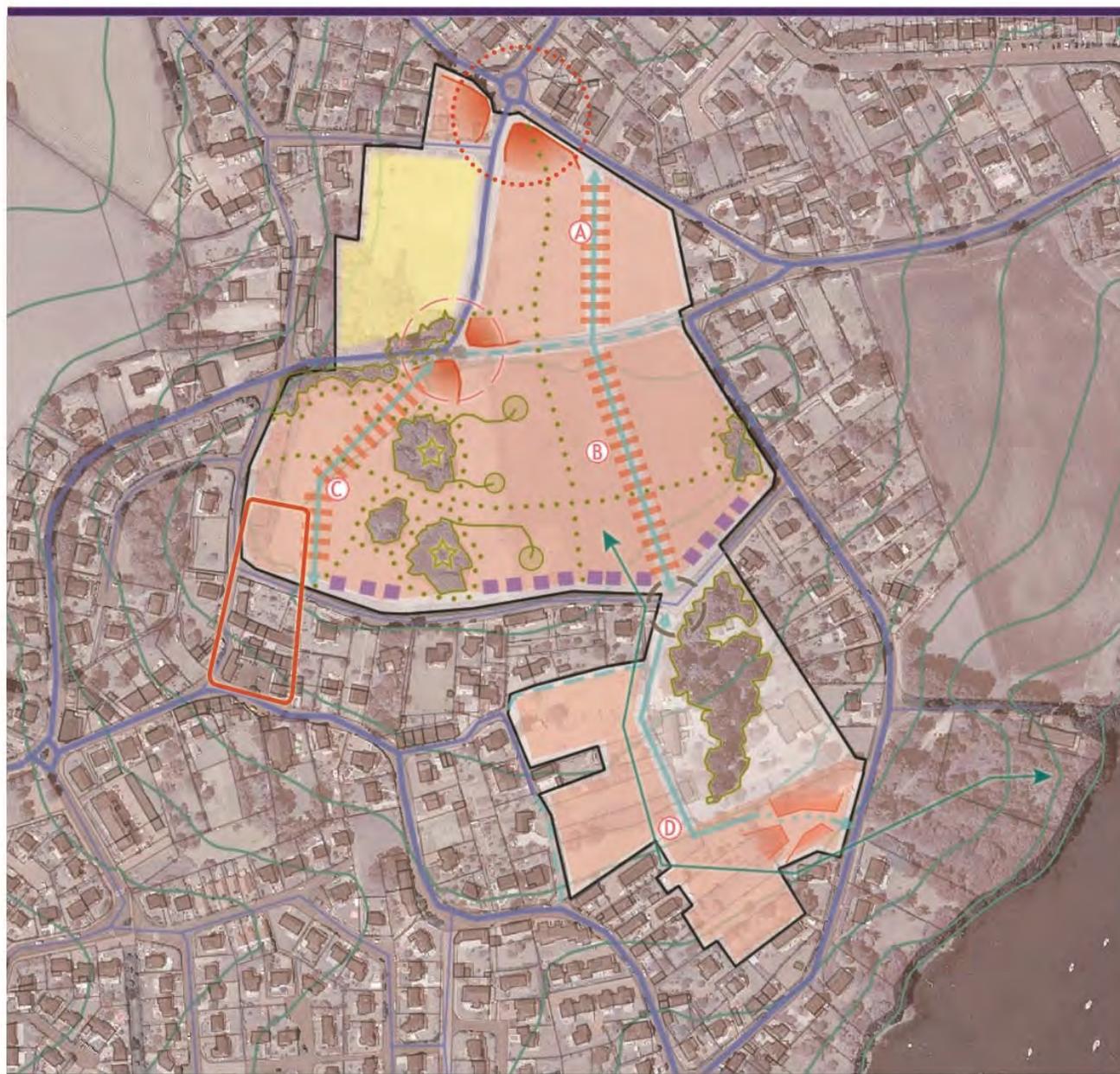
Le projet d'ensemble favorise la desserte des aires ou parcs de stationnement en bordure du quartier dans le but de limiter la pénétration de la voiture dans les cœurs d'îlots et conserver ces espaces pour des usages extérieurs d'agrément et de convivialité.

Des principes de connexions douces avec le quartier du Bol d'Air sont indiqués au schéma.

Les carrefours giratoires Léon Blum/ Pen Mané et sur la D194 au nord sont aménagés afin de sécuriser les vélos. Des voies cyclables sont aménagées sous forme de bandes protégées le long de ces axes pour assurer la continuité cyclable inter-quartiers et jusqu'au centre-ville.

Voir a minima l'article G3 des Dispositions générales du Règlement écrit.

## Représentation graphique de l'OAP



-  valoriser les bosquets existants comme supports d'espace public et d'usages
-  secteur d'agriculture urbaine (1,1ha)
-  entremêler les espaces publics, agricoles et les espaces bâtis par des cheminements doux qui créent des continuités vertes et franchissent les routes
-  principe : aménager une liaison douce du Bol d'Air au centre nautique
-  secteur d'habitat mixte
-  intégrer la topographie dans les aménagements
-  créer des espaces libres en continuité des bosquets existants, respirations dans le tissu bâti, aux usages variés (verger, aire de jeux, jardins partagés...)
-  principe de desserte VL interne aux îlots riverains uniquement
-  structurer les rues par des formes groupées
-  des gabarits plus mesurés pour s'intégrer au bâti opposé en frange sud
-  structurer les carrefours stratégiques des îlots par des formes denses
-  ancien noyau bâti compact à conforter
-  un carrefour au croisement de tous les types d'espaces : priorité aux modes doux
-  améliorer l'entrée du centre de loisirs
-  îlotage possible
-  vocation commerciale ; centralité type 5





# OAP 6 - KERALIGUEN



## Programmation

Emprise d'OAP : 2,10 ha  
Emprise comptable max. : 1,12 ha

Exclusions : 0,64 ha (parc de la Libération), 0,23 ha (emprise complète du manoir et des dépendances XIXe, cour sud et cour nord), 0,1 ha (parcelle sud rue Pierné, emprise le long de la rue Robespierre (aménagement de voirie), secteurs de dévers à l'ouest du parc), emprise du blockhaus.

Réceptivité du secteur nord de Keraliguen actuellement en friche :

- 0,53 ha
- 50 à 60 logements environ, dont 20% de LLS
- soit une densité d'env. 100 logements/ha

Réceptivité totale du secteur sud de Keraliguen :

- 0,60 ha
- 80 hébergements environ (considérés comme LLS)
- soit une densité d'env. 130 hébergements/ha

Les procédures d'aménagement d'ensemble doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

## Objectifs

Organiser la mutation d'un des derniers manoirs de la commune

Accueillir un programme mixte regroupant un établissement d'hébergement spécialisé, de l'habitat locatif social et des logements individuels à intermédiaires

Composer avec un topographie marquée et veiller au bien vivre ensemble grâce à la végétation

Améliorer les déplacements et le stationnement sur la rue Robespierre et favoriser la porosité pour la mobilité douce

Mutualiser certains espaces et fonctions (stationnements, énergie...)

## Orientations

L'emprise foncière repérée sur le schéma intègre un manoir ainsi qu'une entrée majestueuse ; cette emprise doit être préservée et intégrée avec soin aux projets adjacents. Les éléments patrimoniaux bâtis ou d'enceinte repérés sont protégés au titre de la loi Paysage, ainsi que des éléments du petit patrimoine aux abords directs du lieu.

L'emprise colorée (orange) au nord du site a vocation à accueillir de l'habitat, avec des typologies pouvant aller du logement individuel groupé au logement intermédiaire ou collectif. La production de logement intègre du logement social (voir onglet *Programmation*). Les constructions doivent contribuer à créer un îlot global affirmant un front urbain sur les rues qui le bordent (rues Robespierre, E. Combes notamment). L'emprise colorée (bleue) au sud a vocation à accueillir un établissement public ou parapublic d'hébergement spécialisé.

La topographie et le dénivelé notable du nord au sud du site impliquent que les projets, quels qu'ils soient, tirent profit de la pente : gestion des accès VL, rez-de-chaussée semi-enterrés, dissimulation des espaces de parkings dans la topographie, ajustements des gabarits des bâtiments en fonction de la pente sur la rue Robespierre notamment.

D'autre part, les projets doivent contribuer à la mise en place d'une sous-trame verte à l'échelle du site, prenant appui sur le parc de la Libération. Cette sous-trame sert de filtre entre les programmes (nord/sud), peut être support d'usages de loisirs et est praticable pour les modes de déplacements actifs. Elle se ramifie en continuités douces plantées pour rejoindre les chemins existants, les rues principales ou arrêts de transports en commun les plus proches. Ces continuités constituent des porosités /percées visuelles au sein de l'îlot global.

L'impact visuel de la voiture doit être minimisé dans les opérations. En particulier :

- des solutions de parkings souterrains ou semi-enterrés seront privilégiées, en exploitant la topographie favorable ainsi que des accès par la rue Robespierre ;
- la rue Robespierre doit être dévolue en priorité au bus et non au stationnement linéaire de véhicules.

Les continuités douces précédemment évoquées constituent des ramifications du corridor vert principal.

Pour les secteurs d'habitat et les équipements médico-sociaux présentant des appels de puissance souvent importants, les besoins en chauffage complémentaires aux apports naturels peuvent être assurés par une chaufferie collective utilisant des énergies renouvelables ou par un équipement performant. Voir également à minima l'article G3 du règlement écrit.

## Représentation graphique de l'OAP



-  emprise foncière préservée : bâtiment patrimonial + entrée principale à mettre en valeur
-  valoriser tout ou partie des éléments patrimoniaux d'enceinte
-  maintenir le parc, un espace vert plebiscité au sein du quartier
-  continuités douces /vertes /porosités
-  accès à favoriser
-  front urbain à créer
-  habitat groupé à collectif
-  équipement public ou parapublic

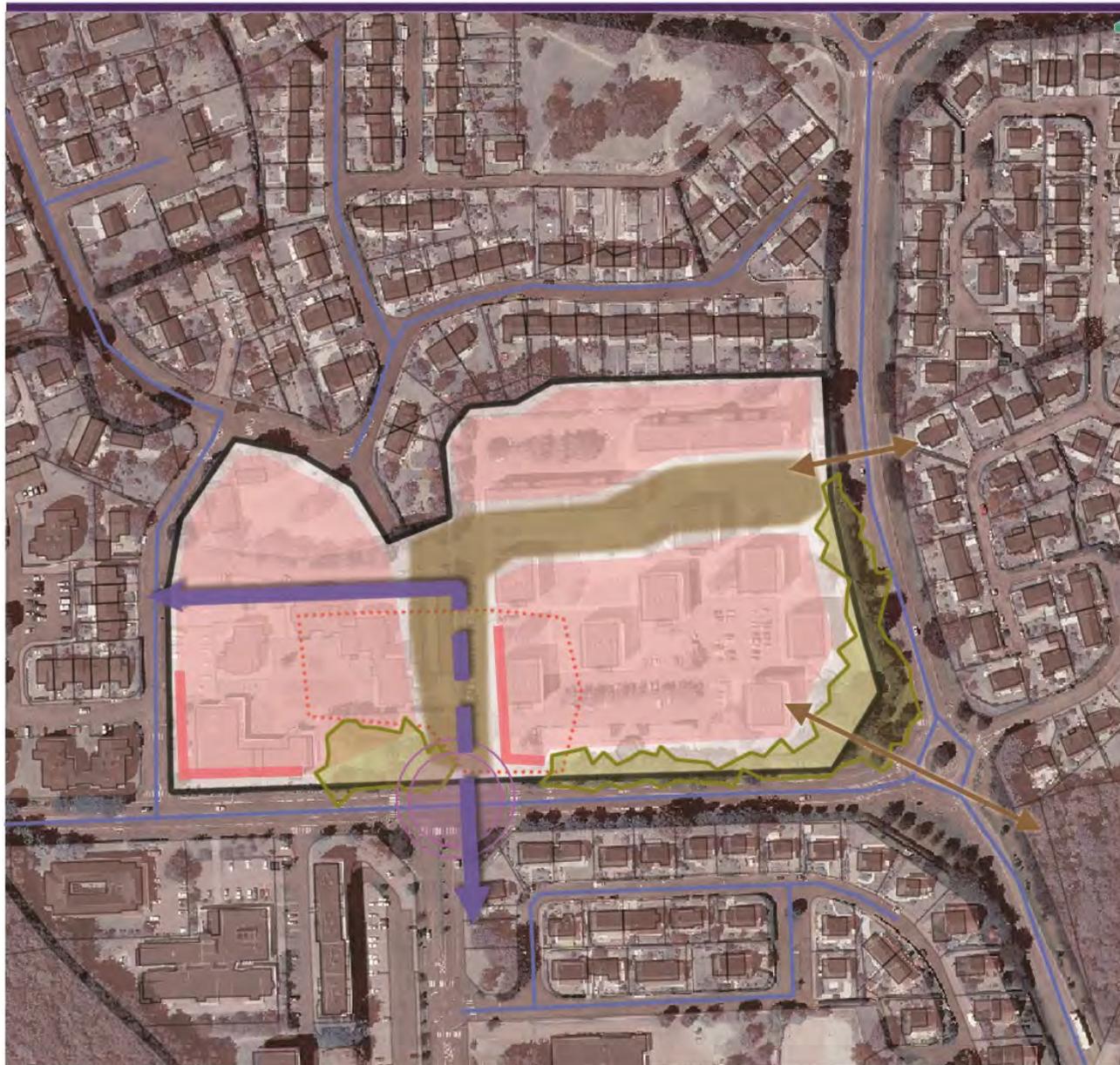




# OAP 7 - KERFRÉHOUR



## Représentation graphique de l'OAP



-  une grande trame de jardins, support principal d'un espace public partagé et ouvert au sein du quartier
-  une entrée de ville apaisée maillant une voie interquartiers au bénéfice de déplacements doux sécurisés ;
-  le carrefour bénéficie d'un soin particulier (signalétique, mobilier, revêtement de sol...)
-  une frange boisée combinant une esthétique paysagère et un affaiblissement acoustique
-  l'aménagement ménage de nouvelles liaisons piétonnes rompant l'insularité du quartier (vers le Plessis...), en connexion avec le maillage doux existant
-  renouvellement urbain : dominante d'habitat
-  des accroches bâties structurent certaines rues et angles de rue
-  "Pôle unique" : des équipements, services et commerces, voire des logements, peuvent s'implanter au sein du périmètre de la centralité commerciale de quartier

## Programmation

- Environ 100 logements détruits
- Environ 80 à 100 logements nouveaux créés ;
- 70 à 90 places en hébergement personnes âgées





# LES OAP THÉMATIQUES POUR LA VILLE



Crédit : Gérard DARRIS

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

## 1. OAP THÉMATIQUE DENSIFICATION

PAGE 3

## 2. OAP THÉMATIQUE NATURE EN VILLE

PAGE 5

## 3. OAP THÉMATIQUE GUIDE ÉNERGIE

PAGE 23

# 1. OAP DENSIFICATION

## 1. OAP THÉMATIQUE DENSIFICATION

**Préalable :** Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Permis d'aménager, Déclaration préalable...) dont le terrain d'assiette est situé en

zones « U » au règlement graphique.

**Objectif :** Les projets réalisés au sein du tissu urbain existant doivent concourir à densifier celui-ci en vertu de critères minimum. Si ces

projets n'occupent qu'une partie d'un foncier non bâti et potentiellement densifiable, ils sont conçus de manière à permettre des opérations ultérieures de densification du foncier restant.



### IMPLANTATIONS

- ✓ S'approcher au maximum des limites des unités foncières voisines.
- ✓ Favoriser les apports de lumière naturelle dans le projet
- ✓ Ne pas porter de préjudice manifeste à l'ensoleillement des constructions des unités foncières contiguës.



### VOLUMETRIES

- ✓ Favoriser des constructions rapprochées, groupées, compactes, au sein du projet.



### DESSERTE

- ✓ Minimiser l'emprise de la desserte interne véhicules légers.
- ✓ Raccrocher les éventuels cheminements doux bordant ou débouchant sur le terrain d'assiette du projet, à un maillage doux interne à l'opération.
- ✓ Maintenir un accès possible aux espaces non encore urbanisés pour des opérations ultérieures.



### DENSITE DES PROJETS

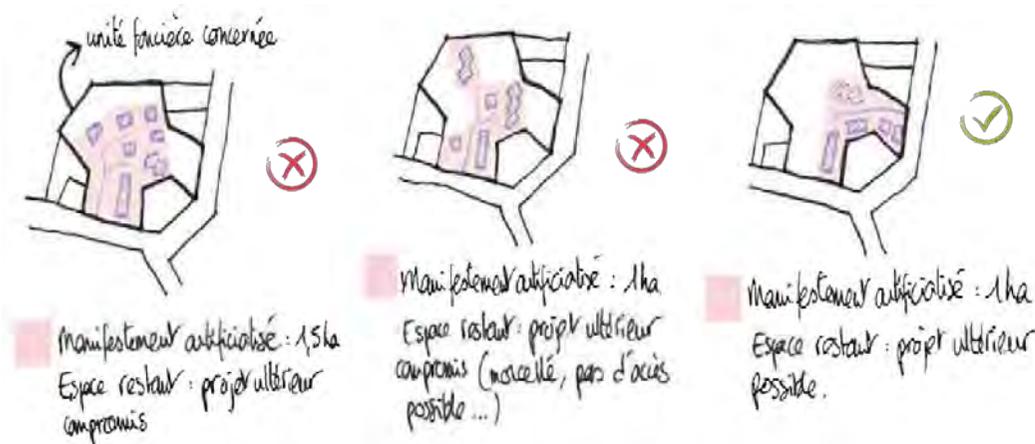
Cette prescription s'applique aux projets comportant la réalisation d'au moins 10 logements.

- ✓ Quelle que soit la superficie l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, la superficie de l'espace *manifestement artificialisé* par le projet (construction, imperméabilisation, stationnement...) doit être compatible avec le seuil de densité affiché dans le sous-secteur Urbain concerné.

En outre, l'espace restant doit permettre, dans sa configuration et dans sa géométrie, de faire l'objet d'un projet de densification ultérieur obéissant à la même règle de calcul.

- ✓ Les seuils de densité réglementés (en log./ha) sont en Ua : 60, en Ub : 40 et en Us/Ud : 75

*Exemple :* projet de 60 logements en Ua sur une unité foncière de 2ha. La surface *manifestement artificialisée* ne doit donc pas excéder 1 ha.



## 2. OAP NATURE EN VILLE

## 2. OAP THÉMATIQUE NATURE EN VILLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, qui permettent d'assurer la qualité de vie de la commune. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

### Pourquoi une OAP Nature en Ville ?

La nature en ville est un enjeu particulièrement important pour les territoires. Elle permet de répondre à des enjeux globaux de préservation de l'environnement, de protection de la faune et la flore, de réduction de gaz à effet de serre... La nature contribue également à l'amélioration de la qualité de vie de la commune à travers le paysage, l'agrément et le côté ludique qu'elle peut apporter.

### Ce que dit le PADD à ce sujet, les principaux objectifs :

#### **Orientation 2 : Lanester, ville engageante, fidèle à sa culture humaniste**

3. Affirmer la place de la nature en ville

#### **Orientation 3 : Lanester, ville active dans la transition écologique, mobilisée face au changement climatique**

1. Valoriser les ressources naturelles locales
2. Amplifier les efforts en matière de transition énergétique

## GRILLE D'ÉVALUATION

**AMÉNAGER ET ENTRETENIR LES ESPACES DE MANIÈRE ÉCOLOGIQUE****ADOPTER UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE**

- limiter la tonte des espaces verts
- laisser courir la végétation sauvage
- préférer les produits biologiques labellisés aux pesticides
- apposer du paillage au pied des plantations et les arroser en fin ou en début de journée

**PLANTER DES ESPÈCES LOCALES**

- limiter les espèces invasives
- Choisir des espèces locales
- limiter les espèces allergènes

**DIVERSIFIER LES PLANTATIONS**

- varier les hauteurs de plantations
- opter pour des plantes mellifères
- planter des arbres fruitiers et des aromates
- autres ...

**PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS****MAINTENIR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**

- éviter de scinder les espaces naturels
- préférer l'élagage des abords

- reconstituer des espaces naturels

**ORGANISER SENSIBLEMENT LE BÂTI**

- conserver au maximum les éléments naturels existants
- créer des ouvertures visuelles
- prolonger la trame verte et bleue dans les projets de construction
- préserver des cœurs d'îlots verts
- autres ...

**CRÉER DES ZONES DE TRANSITION**

- maintenir ou créer des espaces de transition
- créer des zones de loisirs et d'agrément
- autres ...

**CONNECTER LES ESPACES NATURELS****COMPOSER LES LISIÈRES NATURELLES****LES LISIÈRES AGRICOLES :**

- réhabiliter les anciens chemins
- inciter à l'implantation de clôtures agricoles type « poteaux bois - fil de fer »
- utiliser les haies bocagères
- créer des talus bocagers

**LES FONDS DE JARDIN :**

- les boisements
- les haies multistrates
- les murets en pierres sèches
- des clôtures qui laissent passer la petite faune

**APPORTER DES ÉLÉMENTS PONCTUELS DE NATURE****VÉGÉTALISER LES FAÇADES SUR RUES**

- végétaliser les murs, balcons et rebords de fenêtres
- planter en pieds de murs à l'aide de supports (treille, ombrière...)
- autres ...

**« VERDIR » LES ESPACES PUBLICS**

- végétaliser les parkings, ronds-points et terre-pleins
- intégrer un mobilier urbain plus naturel

**RÉDUIRE LA POLLUTION LUMINEUSE**

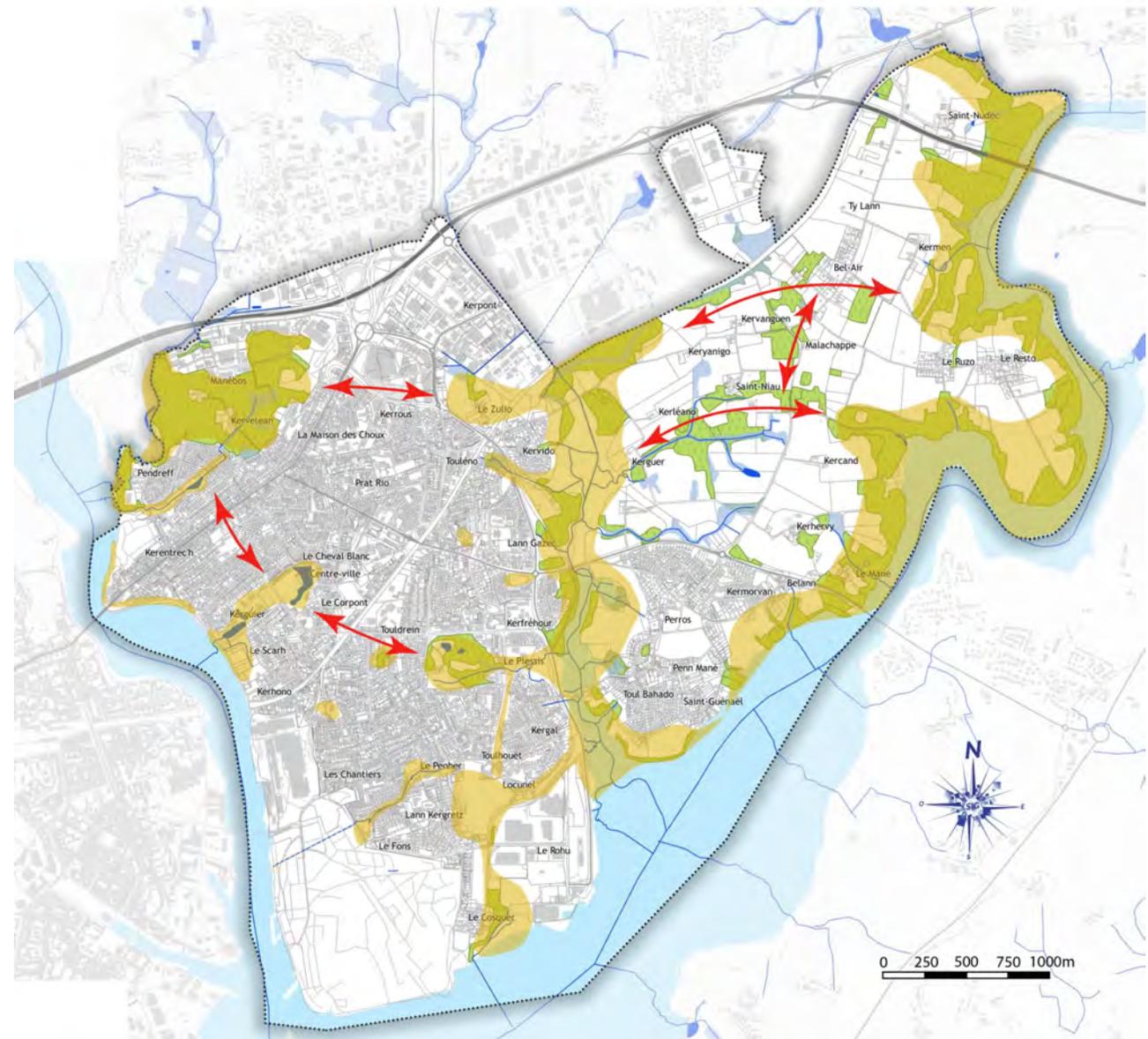
- cibler les zones à éclairer
- réduire le temps de fonctionnement
- préférer les ampoules jaunes
- éviter les éclairages au sol
- choisir des lampadaires dirigés vers le bas
- préférer les candélabres à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection

## SOMMAIRE

**AMÉNAGER ET ENTREtenir LES ESPACES DE MANIÈRE ÉCOLOGIQUE**  
**ADOPTER UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE**  
**PLANTER DES ESPÈCES LOCALES**  
**DIVERSIFIER LES PLANTATIONS**

**PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS**  
**MAINTENIR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**  
**ORGANISER SENSIBLEMENT LE BÂTI**  
**CRÉER DES ZONES DE TRANSITION**

**CONNECTER LES ESPACES NATURELS**  
**COMPOSER LES LISIÈRES NATURELLES**  
**APPORTER DES ÉLÉMENTS PONCTUELS DE NATURE**  
**RÉDUIRE LA POLLUTION LUMINEUSE**



# AMÉNAGER ET ENTRETENIR LES ESPACES DE MANIÈRE ÉCOLOGIQUE

Préserver la biodiversité est intimement lié à notre façon d'aménager et d'entretenir les espaces. En amont de chaque projet, il est nécessaire de choisir les bonnes espèces végétales qui répondront aux besoins identifiés (intimité, paysage ...) tout en créant des habitats

floristiques favorables au développement de la faune. Des gestes simples sont à connaître et à adopter pour compléter cette démarche écologique, bénéfique pour la nature et pour l'humain.

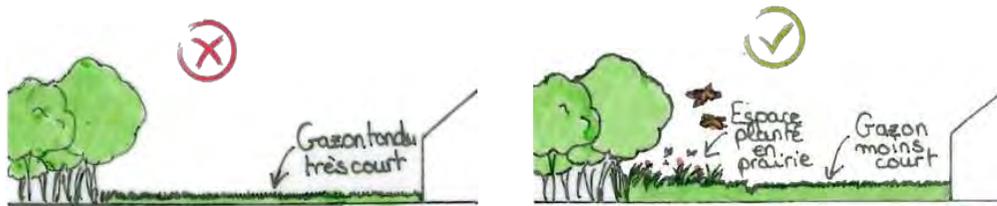
## ADOPTER UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

La gestion différenciée des espaces verts consiste à entretenir différemment parcs, jardins, massifs... selon l'usage et la fréquentation des sites, leurs caractéristiques géographiques, écologiques et paysagères afin d'adapter les interventions. Ce mode d'entretien favorise les espaces de nature ainsi que la faune et la flore présentes dans ces espaces.

Elle permet notamment de :

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- préserver la ressource en eau ;
- réduire la pollution des sols ;
- optimiser les coûts d'entretien (agents, produits ...).

### ⚙️ Limiter la tonte des espaces verts



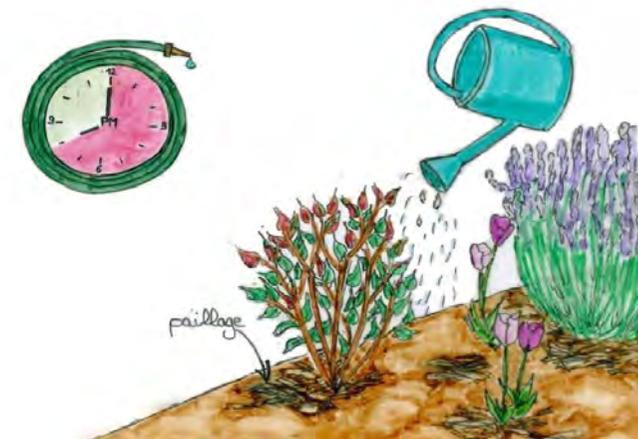
### ⚙️ Laisser pousser la végétation sauvage



### ⚙️ Préférer les produits biologiques labellisés aux pesticides



### ⚙️ Apporter du paillage au pied des plantations et les arroser en début ou en fin de journée



## CHOISIR DES ESPÈCES LOCALES

Les espèces végétales locales sont à favoriser dans les aménagements afin de préserver la biodiversité présente tout en conférant une identité propre au territoire. Les espèces exotiques envahissantes sont à éviter car elles menacent les écosystèmes, les habitats et les espèces indigènes.

- préserver l'équilibre biologique du territoire ;
- conforter l'identité de la commune.

Pour tout renseignement complémentaire, consulter les sites suivants :

<http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>

<http://www.pollens.fr/le-reseau/doc/Guide-Vegetation.pdf>

### Proscrire les espèces invasives



Crassule de Helms



herbe de la Pampa



Séneçon en arbre

### Limiter les espèces allergènes



Ambroisie



Platane



Cyprès



Bouleau



Frêne



Hêtre



Chêne



Noisetier



Érable

### Choisir des espèces feuillues



Châtaignier



Chêne pédonculé



Genêts



Charme



Viorne obier



Prunier sauvage



Bouleau pubescent



Aubépine

## DIVERSIFIER LES PLANTATIONS

Diversifier les plantations permet d'enrichir la biodiversité tant au niveau faunistique que floristique. Cette action contribue également à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager.

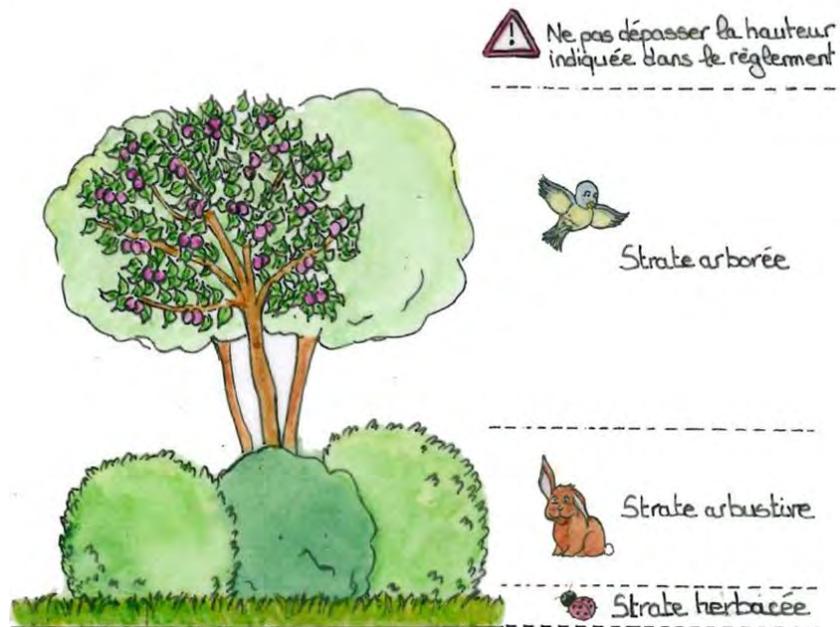
- multiplier les habitats naturels ;
- varier les ressources alimentaires pour l'homme et la faune ;
- développer les connexions écologiques ;
- créer un cadre de vie agréable.

## ⚙️ Penser aux plantes mellifères

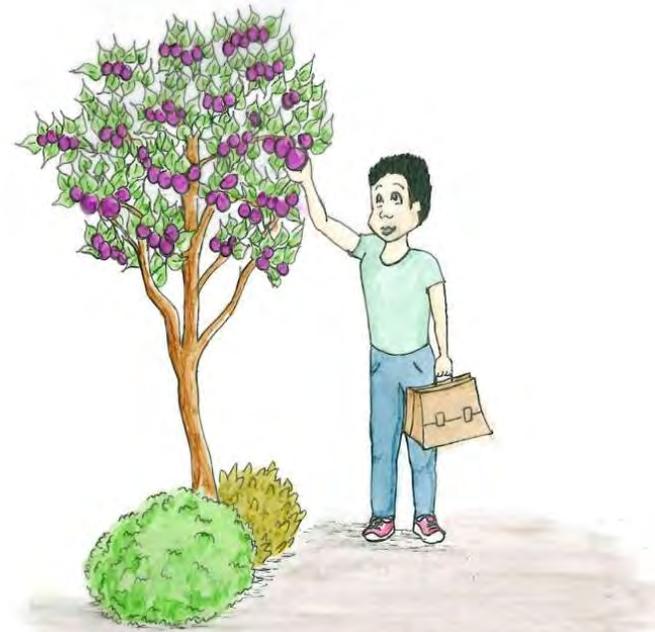
Cerisier, Peuplier  
Pommier  
Saule, Prunier  
Abricotier



## ⚙️ Varier les hauteurs de plantations



## ⚙️ Planter des arbres fruitiers et des aromates



# PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des réservoirs de biodiversité à l'intérieur desquels les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos). Ces espaces peuvent abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ces noyaux sont aussi susceptibles de

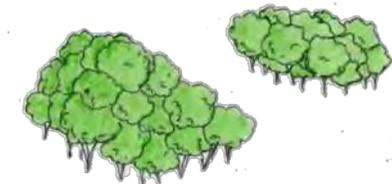
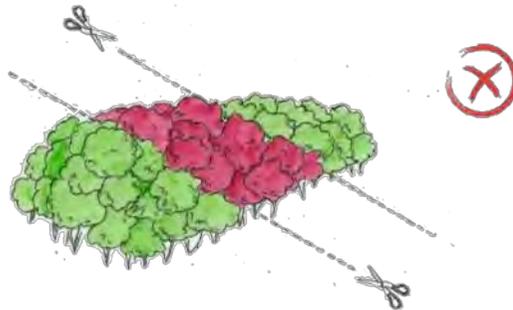
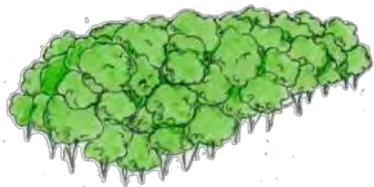
d'accueillir de nouvelles populations. Il est donc indispensable de prendre en compte leur préservation lors de nouveaux aménagements. Plus encore, des mesures de protection peuvent être déployées pour les espaces de nature les plus sensibles.

## MAINTENIR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

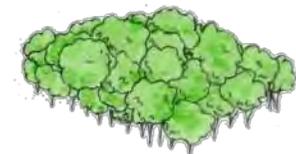
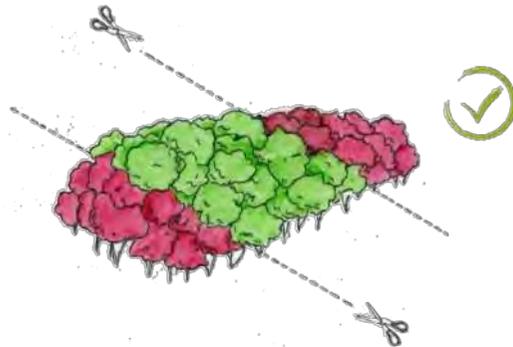
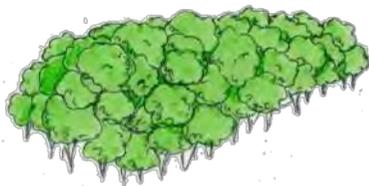
Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.

- permettre le développement de la faune et la flore au sein des espaces naturels ;
- maintenir au maximum l'étendue des sites concernés ;
- conforter l'identité rurale de la commune.

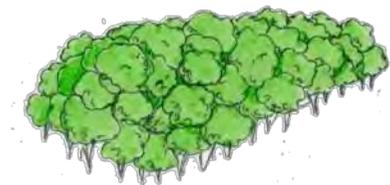
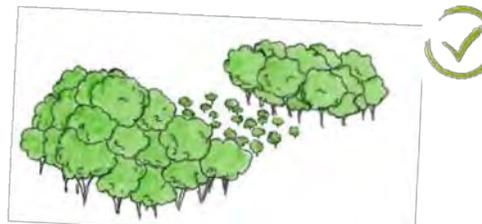
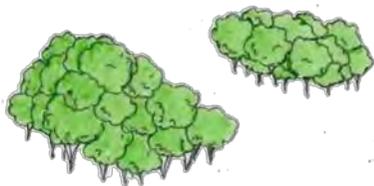
### ⚙️ Éviter de scinder les espaces naturels



### ⚙️ Préférer élaguer les abords



### ⚙️ Reconstituer les espaces naturels

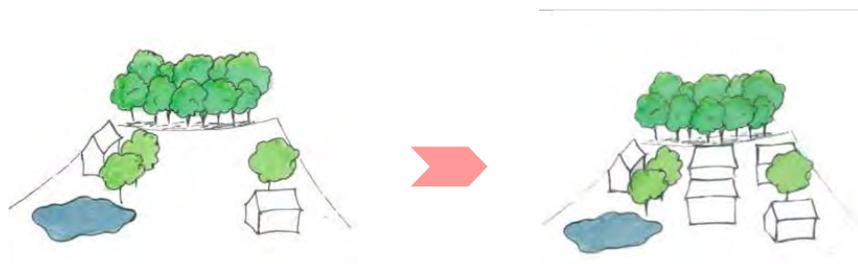


## ORGANISER SENSIBLEMENT LE BÂTI

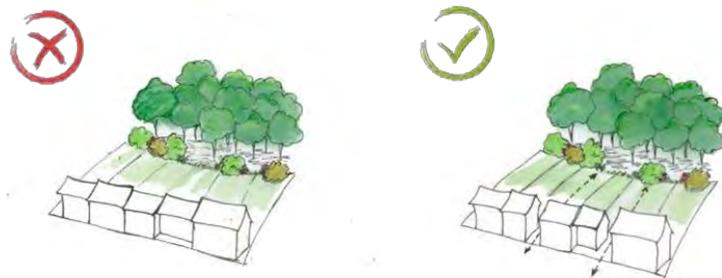
Les nouvelles constructions et aménagements s'étendent peu à peu sur l'espace naturel ou agricole. Les implantations de constructions doivent être attentives aux éléments de nature existants ainsi qu'au maintien des connexions entre ces espaces, essentielles aux cycles de vie des différentes espèces présentes sur le territoire.

- préserver les habitats naturels et les ressources alimentaires ;
- permettre les déplacements de la faune entre les différents habitats naturels ;
- valoriser les espaces naturels.

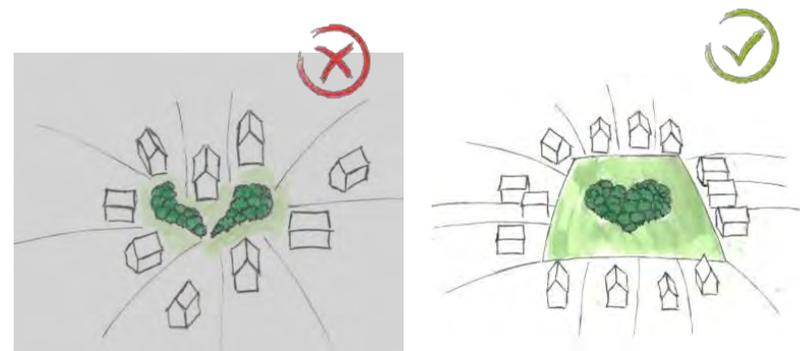
### ⚙️ Conserver au maximum les éléments naturels existants



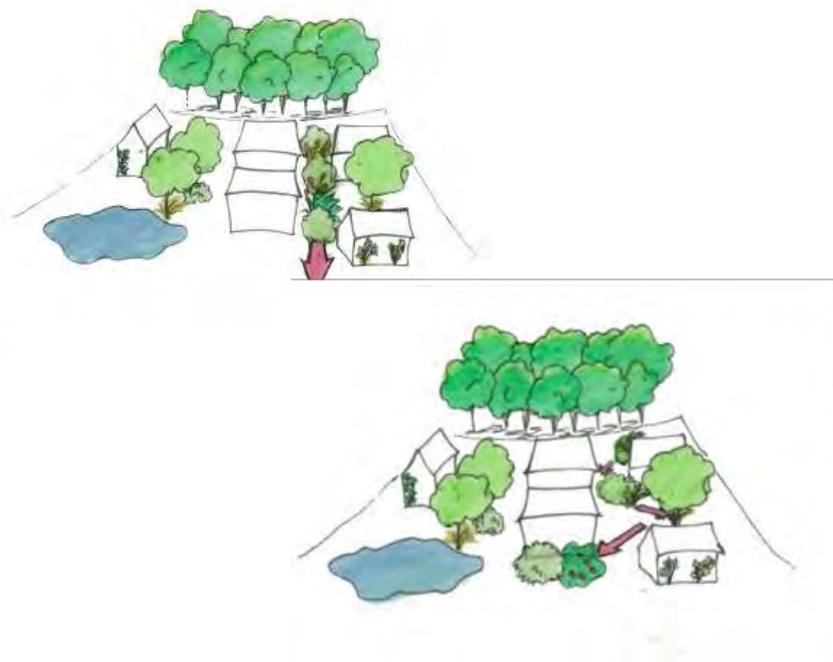
### ⚙️ Créer des ouvertures visuelles sur vers les espaces verts



### ⚙️ Préserver des cœurs d'îlots verts



### ⚙️ Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



## CRÉER DES ZONES DE TRANSITION

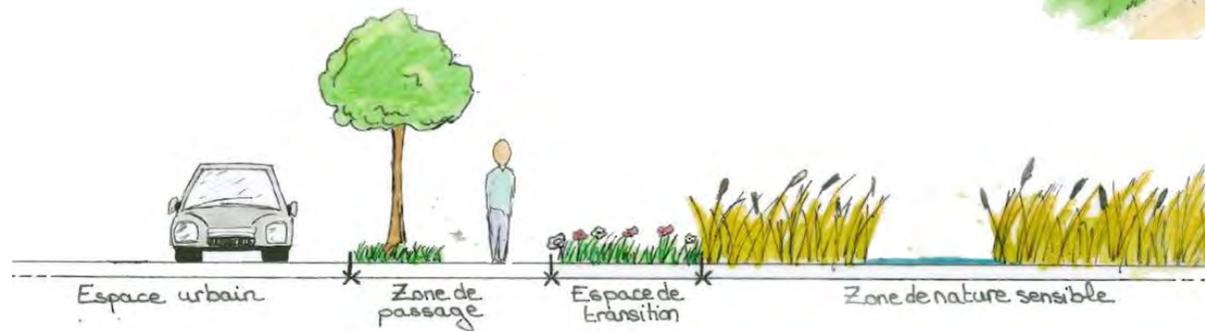
Le traitement des lisières permet de protéger les zones naturelles sensibles, notamment des piétinements humains. Elles permettent également de valoriser ces espaces, parties intégrantes du paysage de Lanester.

- protéger les zones de nature sensible ;
- valoriser les espaces naturels en tant qu'entités paysagères ;
- améliorer le cadre de vie.

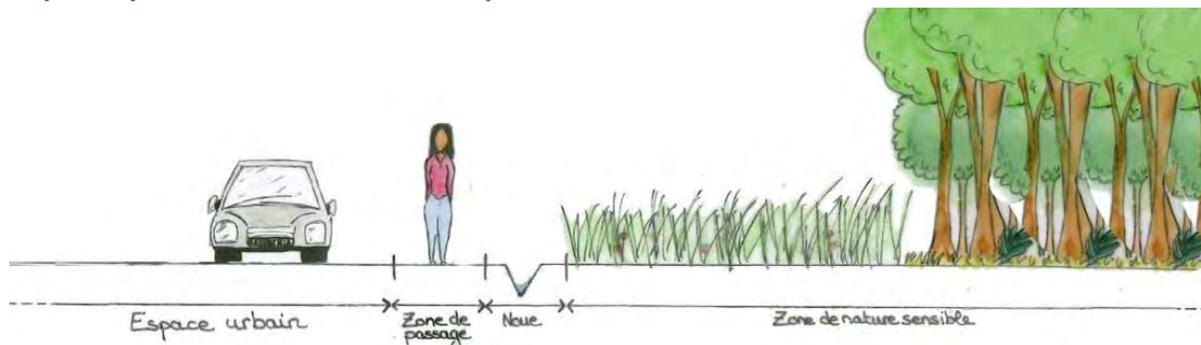
### ⚙️ Créer des zones de loisirs et d'agrément



### ⚙️ Maintenir ou créer des espaces de transition



### ⚙️ Lorsque l'espace est restreint, une noue peut servir de transition



# CONNECTER LES ESPACES NATURELS

Certaines espèces animales doivent pouvoir se déplacer entre différents espaces naturels pour pouvoir accomplir leur cycle de vie. C'est le cas du crapaud épineux par exemple. Cette espèce se réfugie à l'abri de la forêt pour passer l'hiver et rejoint sa mare de reproduction l'été. Les jeunes crapauds rejoindront à leur tour le milieu terrestre et ainsi de suite. D'autres espèces ont simplement besoin de se déplacer pour chercher de la nourriture

et rejoindre leur refuge, notamment les abeilles. Pour permettre ces déplacements faunistiques, on doit limiter au maximum les ruptures de continuités écologiques. Pour ce faire, l'ensemble des acteurs du territoire sont concernés puisque les actions possibles s'appliquent à tous les espaces existants (jardins, rues, stationnements ...).

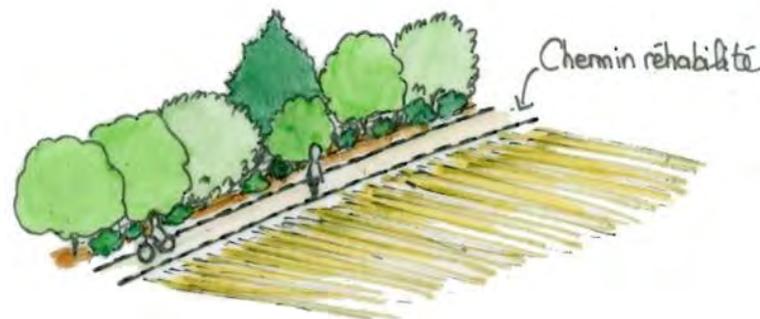
## COMPOSER DES LISIÈRES NATURELLES

### LES LISIÈRES AGRICOLES

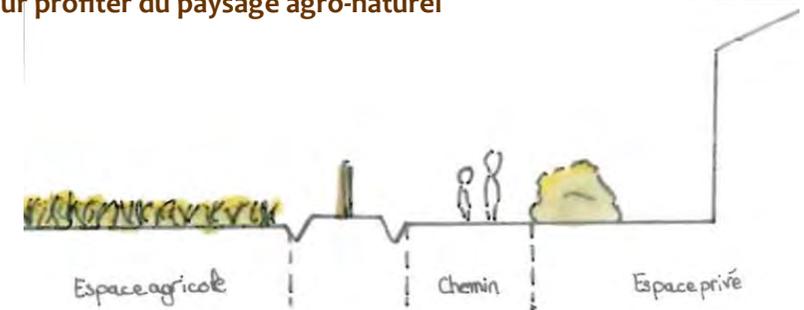
Les lisières agricoles peuvent avoir de multiples fonctions : protéger les cultures du vent, valoriser le paysage, atténuer le bruit ...

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- améliorer les continuités écologiques ;
- améliorer le cadre de vie ;
- conforter l'identité agricole de la commune ;
- optimiser les différentes fonctions des lisières.

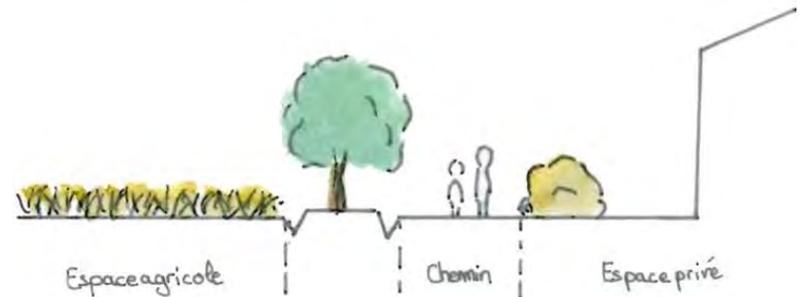
### ⚙️ Réhabiliter les anciens chemins



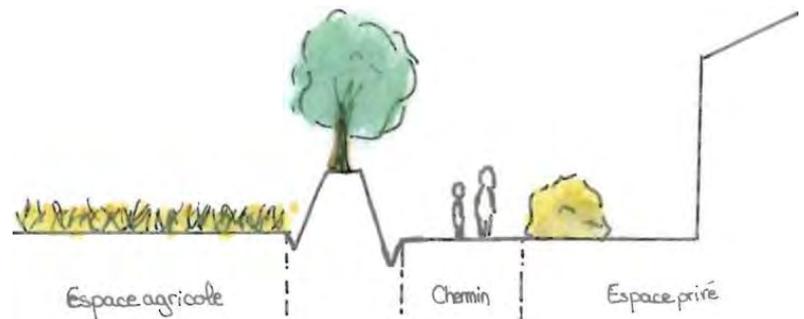
### ⚙️ Préférer des clôtures basses et transparentes (clôtures agricoles) pour profiter du paysage agro-naturel



### ⚙️ Utiliser les haies bocagères pour protéger les cultures du vent



### ⚙️ Créer des talus bocagers pour retenir le ruissellement de l'eau



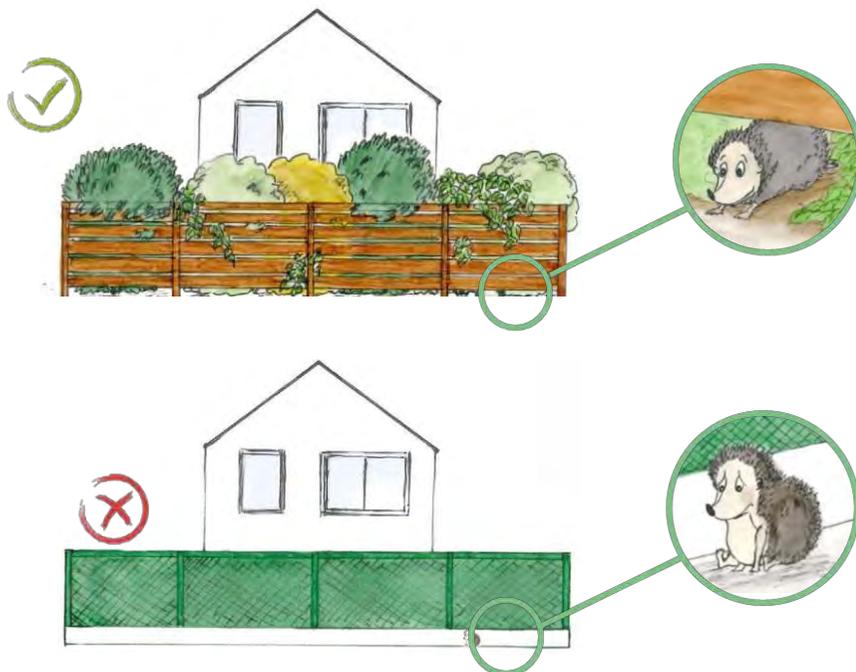
## COMPOSER DES LISIÈRES NATURELLES

### LES FONDS DE JARDINS

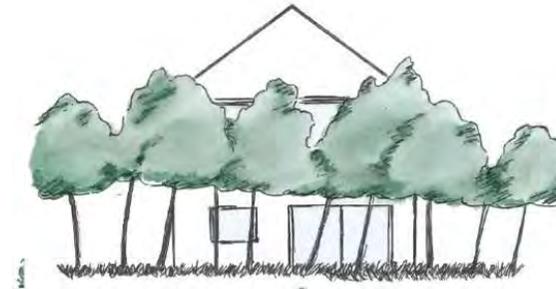
Les fonds de jardins préservent l'intimité des parcelles privées. Leur aménagement doit prendre en compte le passage des espèces et notamment de la petite faune.

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- améliorer les continuités écologiques ;
- améliorer le cadre de vie ;
- conforter l'identité agricole de la commune ;
- optimiser les différentes fonctions des lisières.

- ⚙️ Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



- ⚙️ Les boisements offrent une lecture agréable et aérée du paysage



- ⚙️ Les haies multistrates préservent l'intimité et diversifient la flore



- ⚙️ Les murets en pierres sèches, supports pour la flore et passages pour la petite faune



## APPORTER DES ÉLÉMENTS PONCTUELS DE NATURE

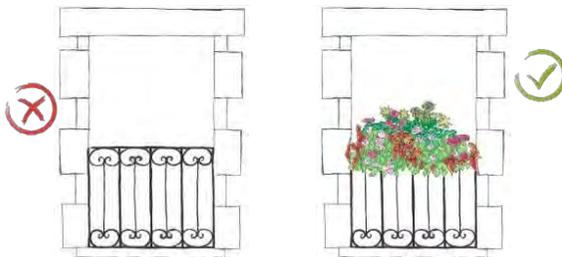
### VÉGÉTALISER LES FAÇADES SUR RUES

Les façades sur rues font, visuellement, parties intégrantes de l'espace public. Il appartient donc à chacun de les entretenir et de les végétaliser afin de rendre le cadre de vie plus agréable dans les espaces urbanisés.

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- améliorer les continuités écologiques ;
- améliorer le cadre de vie ;
- conforter l'identité agricole de la commune ;
- optimiser les différentes fonctions des lisières.



### ⚙️ Végétaliser les murs, balcons et rebords de fenêtres ...



### ⚙️ Planter en pieds de murs grâce à des supports de type treille ou ombrière



### ⚙️ ... Mais veiller à ne pas gêner les circulations



## APPORTER DES ÉLÉMENTS PONCTUELS DE NATURE

### « VERDIR » LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics constituent de véritables lieux de cohésion sociale qui contribuent au cadre de vie de la commune. Ce sont aussi des espaces qui profitent à la biodiversité, pour peu qu'ils accueillent de la végétation.

- multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- améliorer les continuités écologiques ;
- améliorer le paysage de la commune ;
- mettre en valeur les espaces publics ;

### ⚙️ S'appuyer sur le mobilier urbain



### ⚙️ Végétaliser les stationnements, ronds-points, terre-pleins ...

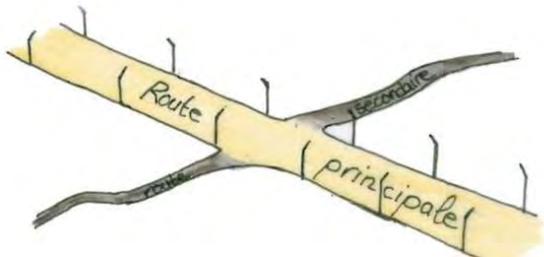


## RÉDUIRE LA POLLUTION LUMINEUSE

La pollution lumineuse est nocive pour l'humain comme pour d'autres espèces faunistiques. La disparition de l'obscurité entraîne des dérèglements biologiques (comme la reproduction des lucioles empêchée par la lumière) mais aussi des dérèglements du parcours migratoire de certaines espèces (chauves-souris notamment).

- préserver la biodiversité ;
- améliorer le cadre de vie ;
- réduire les nuisances lumineuses.

### ⚙️ Cibler les zones à éclairer



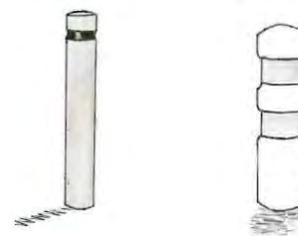
### ⚙️ Réduire les temps de fonctionnement



### ⚙️ Préférer les ampoules jaunes



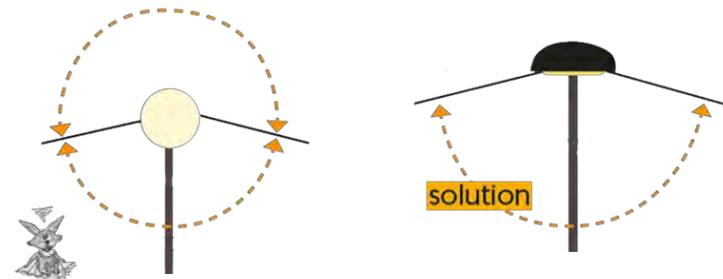
### ⚙️ Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



### ⚙️ Eviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



### ⚙️ Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



## 3. OAP ENERGIE

# 3. OAP THÉMATIQUE ENERGIE

## POUR UNE BONNE PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE DANS VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION

Vous avez un projet de rénovation ou de construction à Lanester ? La ville et Lorient Agglomération souhaitent vous accompagner pour une meilleure prise en compte de l'énergie. L'objectif est de réduire vos factures énergétiques et les impacts environnementaux (polluants atmosphériques, gaz à effet de serre, etc.) liés aux consommations d'énergie.

Cette OAP est une synthèse des possibles et des bonnes pratiques, en matière d'énergie, afin de vous aiguiller dans vos choix de conception.

Une fois votre projet défini, n'hésitez pas à contacter l'Espace Info Habitat qui saura l'évaluer et vous conseiller davantage. Ce service gratuit, proposé par Lorient Agglomération, réunit dans un même lieu les différents dispositifs d'aide pour l'énergie et l'habitat.

Par mail : [eih@agglo-lorient.fr](mailto:eih@agglo-lorient.fr) | Par téléphone : 0800 100 601 (N° Gratuit)

S'y rendre : 6, rue de l'Aiglon, Peristyle Lorient

## BIOCLIMATISME ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : BIEN CONCEVOIR SON LOGEMENT POUR UN CONFORT MAXIMAL

Un bâtiment bioclimatique est un bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie (source : Légifrance).

La conception bioclimatique permet ainsi de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement hivernal tout en ne compromettant pas le confort d'été. Un aménagement végétal extérieur peut, de façon complémentaire permettre de limiter naturellement les apports solaires en été. Le logement est donc confortable toute l'année, sans entraîner de dépense énergétique supplémentaire !



Principes du bioclimatisme (Conception : ADEME, Atelier des Giboulées)



Le PLU de Lanester invite à une meilleure prise en compte du bioclimatisme dans les projets. Bien souvent, une conception bioclimatique permet des économies d'énergie sans occasionner de surcoût. (voir article G3-I du PLU)

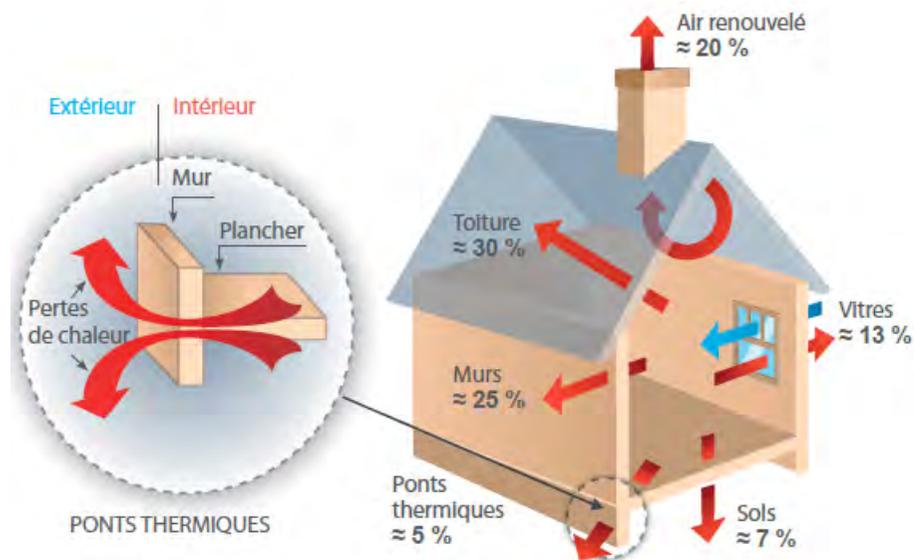
Pour en savoir plus :

Construire une maison économe – Bretagne Énergie : [http://www.bretagne-energie.fr/ressources/expositions/Expo\\_construire-maison-econome\\_v12\\_BD.pdf](http://www.bretagne-energie.fr/ressources/expositions/Expo_construire-maison-econome_v12_BD.pdf)

## Isolez votre bâtiment pour réduire ses consommations d'énergie

La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage (1).

Dans un « logement standard », les déperditions thermiques proviennent essentiellement de la toiture et des murs. Ce sont les principaux leviers d'actions pour réduire vos consommations.



Déperditions thermiques d'un logement individuel  
(source: expo Rénovation thermique, Bretagne Energie, ADEME)

*Privilégiez une isolation très performante pour diminuer vos coûts*

Dans l'existant, il est techniquement et économiquement préférable de réaliser l'ensemble de ces actions en une seule fois (2). Cependant, dans la majorité des cas, souvent pour des raisons financières, il n'est pas possible d'envisager simultanément la totalité des travaux ; il est alors possible d'effectuer le projet en différentes étapes cohérentes, grâce à des bouquets de travaux.

Pour en savoir plus :

Le guide « Travaux de rénovation dans le logement » :

<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-travaux-renovation-logement-reglementation-thermique.pdf>

Pour être accompagné dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez le service public de la rénovation énergétique au 0 808 800 700 (service gratuit +prix de l'appel). Site internet : [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)

(1) <http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/rt-existant-dispositif-general/presentation-generale-dispositif.html>

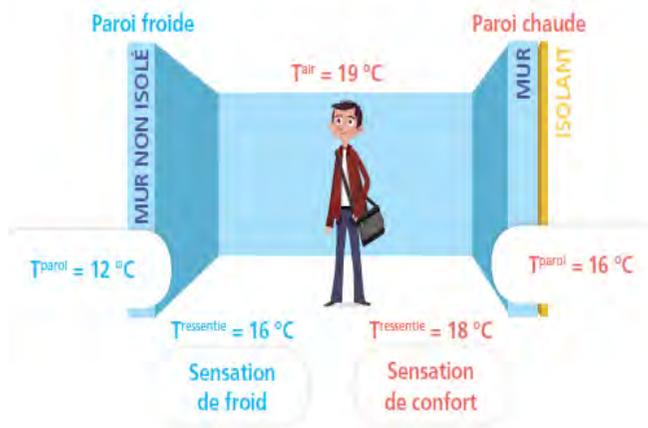
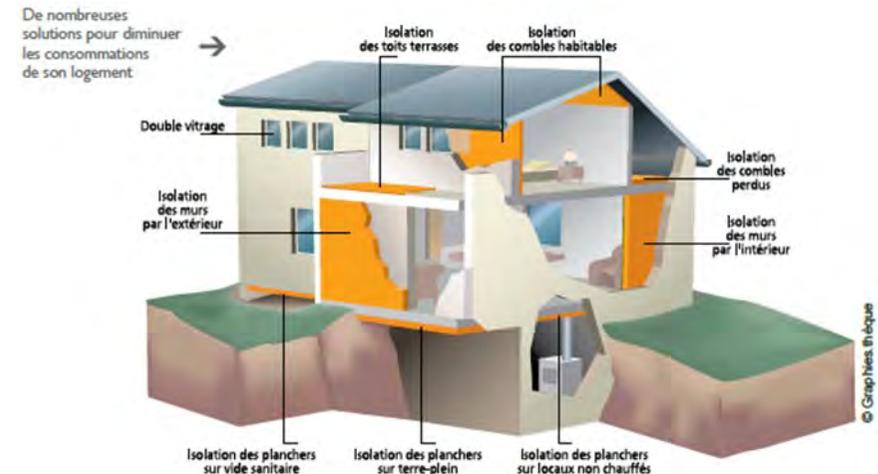
(2) Source : Les clés pour réussir son projet de rénovation, ADEME, Info Énergie Rhône Alpes

## Rénovez dans le bon ordre

Si la chaudière est remplacée avant la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, elle sera par conséquent surdimensionnée une fois les travaux accomplis. Au final, l'investissement sera plus important et l'équipement fonctionnera avec un rendement moins élevé qu'une chaudière correctement dimensionnée.

## Les combles

Une part importante de l'énergie s'échappe par le toit du fait d'une mauvaise isolation. L'isolation des combles est souvent la première mesure préconisée. En plus d'être très efficace, elle pose peu de difficultés d'un point de vue technique. L'article XXX du PLU prévoit la possibilité de surélever la toiture des bâtiments dans la limite de 60 cm au-dessus du gabarit réglementaire à des fins d'isolation thermique.



## Les murs

Pour diminuer la facture énergétique et bénéficier d'un confort ressenti pendant la période hivernale, il est souvent nécessaire d'isoler les murs du logement. La solution privilégiée, pour les logements occupés à l'année, est l'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE). L'article XXX du PLU permet de réaliser cette ITE en saillie des façades dans la limite « de 20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée ».

## Les ouvertures

Suite aux travaux sur l'enveloppe, il est également parfois nécessaire de remplacer les ouvertures pour améliorer l'étanchéité à l'air du logement ou du local.



### DANS L'EXISTANT

« Conformément aux décrets n°2016-711 du 30 mai 2016 et 2017-919 du 9 mai 2017, les travaux de rénovation lourde [...] rendent obligatoires les travaux d'isolation thermique afin d'assurer la performance énergétique des logements. »

Voir article G3-I du PLU

### DANS LE NEUF

« Dans les secteurs d'OAP sectorielles, les projets de constructions à destination de commerces ou d'activités tertiaires doivent afficher une performance énergétique supérieure de 10% à la Réglementation Thermique 2012 ; et les logements neufs une performance supérieure de 20% ».

Voir article G3-I du PLU

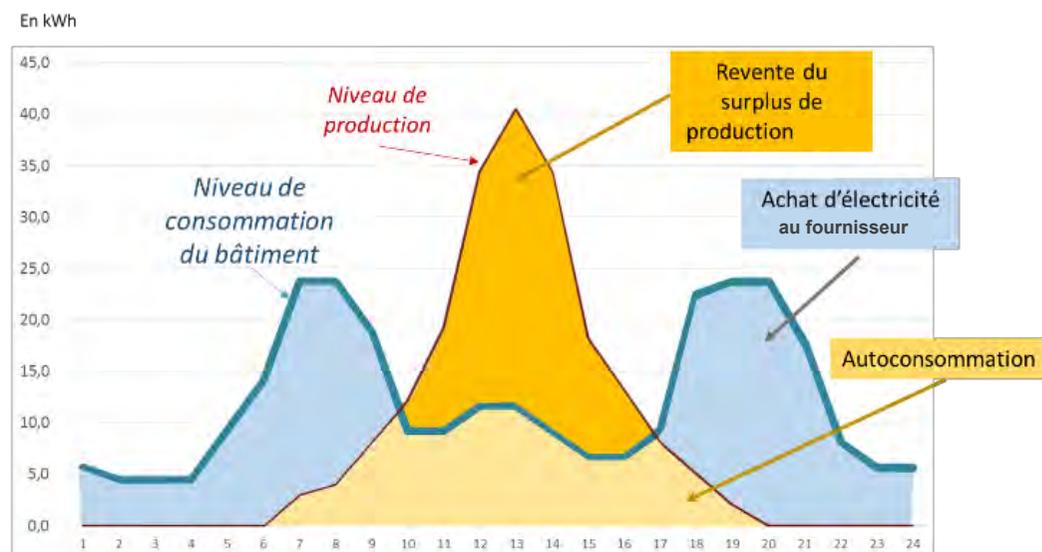
## PRODUISEZ DE L'ÉNERGIE POUR RÉDUIRE VOTRE FACTURE

L'utilisation d'un bâtiment nécessite de l'énergie pour différents usages : se chauffer, disposer d'eau chaude, s'éclairer, cuire des aliments, recharger son téléphone, etc. Tout ou partie de cette énergie peut être produite au sein du bâtiment.

### Produire de l'électricité

Le photovoltaïque est la technologie la plus utilisée pour produire de l'électricité sur un bâtiment. Le schéma privilégié aujourd'hui est l'autoconsommation avec revente du surplus de production. Quand la production permet de répondre aux besoins immédiats du bâtiment, celle-ci est consommée, quand la production dépasse la consommation, le surplus est revendu car il n'existe pas aujourd'hui de dispositif de stockage de l'électricité bon marché. Quand la consommation dépasse la production, l'électricité est achetée sur le réseau. Les orientations sud ou sud-est/sud-ouest sont privi-

légiées afin de maximiser la production. Une orientation est / ouest peut permettre d'optimiser la part autoconsommée. La surface dédiée à l'installation dépendra de la consommation du bâtiment. Pour de l'autoconsommation résidentielle, il est généralement estimé que 20% de l'électricité produite est consommée par le propriétaire d'une maison individuelle (3). Le reste est revendu au fournisseur d'électricité.



Courbes de charge de consommation (en bleu) et de production (en jaune) pour une journée (données)



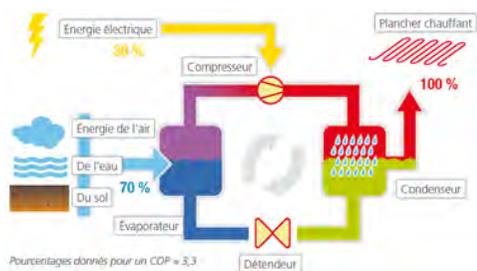
Afin de garantir l'efficacité des installations, le PLU exige un rendement minimal annuel de 110 kWh /m<sup>2</sup>. Voir article G3-II du PLU

Pour en savoir plus : Site internet de référence : <http://www.photovoltaique.info>

(3) Source : Centre de ressource Photovoltaïque <http://www.photovoltaique.info>

## Produire de la chaleur (ou du froid)

Aujourd'hui, la production de chaleur repose essentiellement sur des chaudières fioul, gaz ou sur du chauffage au bois. L'objectif du Plan Climat de Lorient Agglomération est de développer les énergies renouvelables pour le chauffage des bâtiments ou la production d'eau chaude sanitaire. La ville de Lanester souhaite y contribuer. Parmi les filières envisagées :



### La géothermie très basse température

La géothermie repose sur une pompe à chaleur (PAC) qui valorise les calories du sol pour chauffer votre logement.

L'efficacité d'une PAC dépend de son coefficient de performance (COP) (4).

### Le solaire thermique – eau chaude sanitaire et chauffage

Dans le panneau solaire circule un fluide caloporteur qui va chauffer l'eau du chauffe-eau. Il permet de couvrir 50 % des besoins en eau chaude sanitaire ! Il doit être couplé avec une autre source d'énergie.



### Les appareils de chauffage au bois très performants

Les appareils de chauffage au bois labélisés « flamme verte » garantissent le bon rendement des équipements, que ce soit des poêles à granulés, ou des cheminées, chaudières, cuisinières alimentées au bois bûche.

Plus sur : <https://www.flammeverte.org>

	<p><b>DANS L'EXISTANT</b></p> <p>« Pour tout projet de rénovation lourde comprenant une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup>, une installation de production d'énergie renouvelable [...] doit être mise en œuvre.. »</p> <p>Voir article G3-II du PLU</p>	<p><b>DANS LE NEUF</b></p> <p>« En tous secteurs, chaque construction neuve à destination d'habitat doit produire au moins 20 % de l'électricité ou de la chaleur qu'elle consomme en ayant recours à une ou plusieurs ENR ».</p> <p>Voir article G3-II du PLU</p>
---	--	--

Pour en savoir plus :

Fiches pratiques sur les énergies renouvelables : <http://www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques>

Les espaces info énergétique de Bretagne : Tel : 0 805 203 205 - <http://www.bretagne-energie.fr/>

(4) source : El Bretagne

## Se raccorder à un réseau de chaleur

Les réseaux de chaleur permettent de produire de l'énergie dans une installation centralisée et de la distribuer localement. Le réseau de chaleur de Lanester, situé dans le centre-ville, est principalement alimenté par du bois. En vous y raccordant, vous disposez d'une énergie propre sans installation de production à entretenir dans votre logement (chaudière ou autre). Un deuxième réseau de chaleur est en projet à proximité de la piscine.

Vous avez un projet dans le centre-ville ? Rapprochez-vous de la mairie pour étudier une possibilité de raccordement.



Voir annexe 13 du PLU (plan des réseaux de chaleur urbains)

## Concevoir en intégrant une chaudière collective de production de chaleur

Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

## FAÏTES LE CHOIX DE MATÉRIAUX NATURELS (BIOSOURCÉS)

Matériaux biosourcés (Credit photo : FFB) - de gauche à droite : laine de bois - panneau de paille - panneau en ouate de cellulose

S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels et sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés s'est étendue. Bien que la majeure partie des matériaux biosourcés actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en paille, en bois ou en chanvre, y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois). Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes (canicule notamment). Ils ont des impacts environnementaux moindres que les matériaux traditionnels et certains d'entre eux stockent du CO<sub>2</sub>.

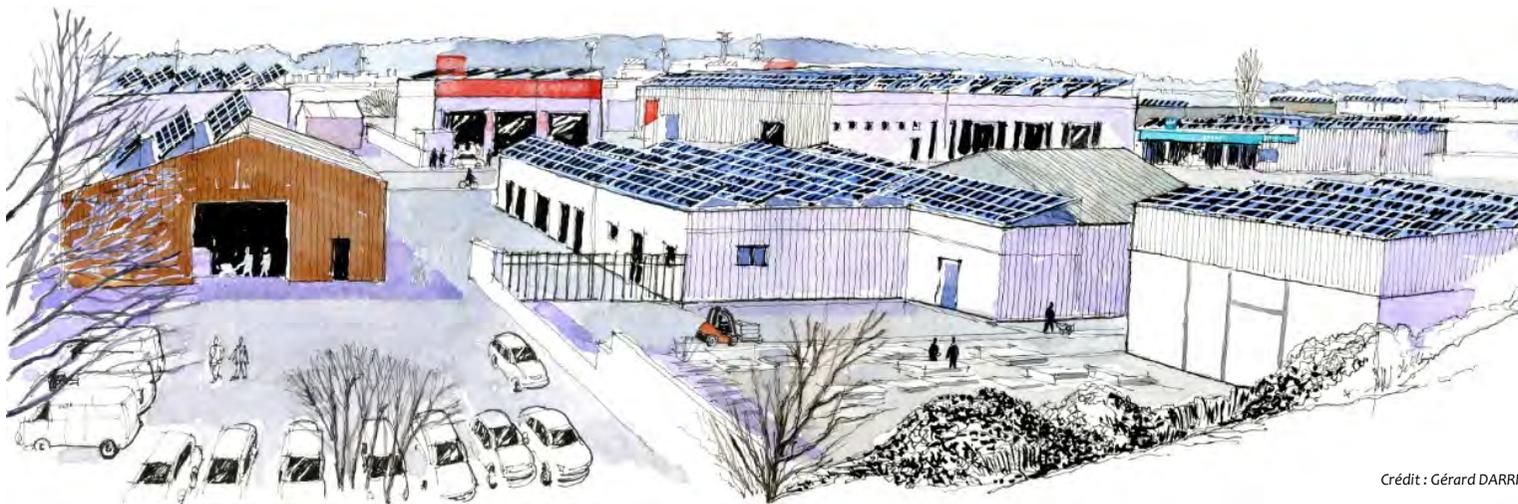


Voir article G3-III du PLU





# LES OAP THÉMATIQUES POUR LES ZONES D'ACTIVITES



Crédit : Gérard DARRIS

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS

## 1. OAP THÉMATIQUE PAYSAGE DES ZONES D'ACTIVITÉS

PAGE 3

## 2. OAP THÉMATIQUE ENERGIE ET MOBILITÉ

PAGE 28

## 1. OAP PAYSAGE DES ZONES D'ACTIVITÉS

## Rappel d'analyse de la ZA de Kerpont

- ➔ Fort développement depuis **les années 60** le long de la **RN165 (effet vitrine)**
- ➔ Réseau routier **engorgé**, création de **nœuds de circulation** laissant place au « **tout voiture** »
- ➔ Des secteurs d'activités **différents** multipliant les **usages**
- ➔ Un paysage naturel présent aux abords avec **une continuité écologique inexistante**
- ➔ **L'artificialisation** de la Z.A favorise le **ruissellement** et **l'imperméabilisation des sols**
- ➔ Un réseau de déplacements actifs **peu cohérent** avec le développement de **nouvelles mobilités**

## Les pistes d'actions

- ➔ **Espace public** : perception, qualité, espace paysager, mobilité, convivialité
- ➔ **La valorisation des entrées de l'Agglomération et de Lanester** : giratoire, rn165
- ➔ **La trame verte et bleue de la zone d'activités** : cadre de vie, ruisseau du plessis
- ➔ **Offre de valorisation paysagère publique et privée** : noues, rythme végétal
- ➔ **La mobilité et l'usage de la zone de Kerpont** : pôle d'échanges, cheminements actifs

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Z.A Kerpont

### OAP sectorielles thématiques cadre de vie et paysage

*Ce document identifie et décrit le développement de 4 secteurs stratégiques d'amélioration du cadre de vie de la zone d'activités de Kerpont*

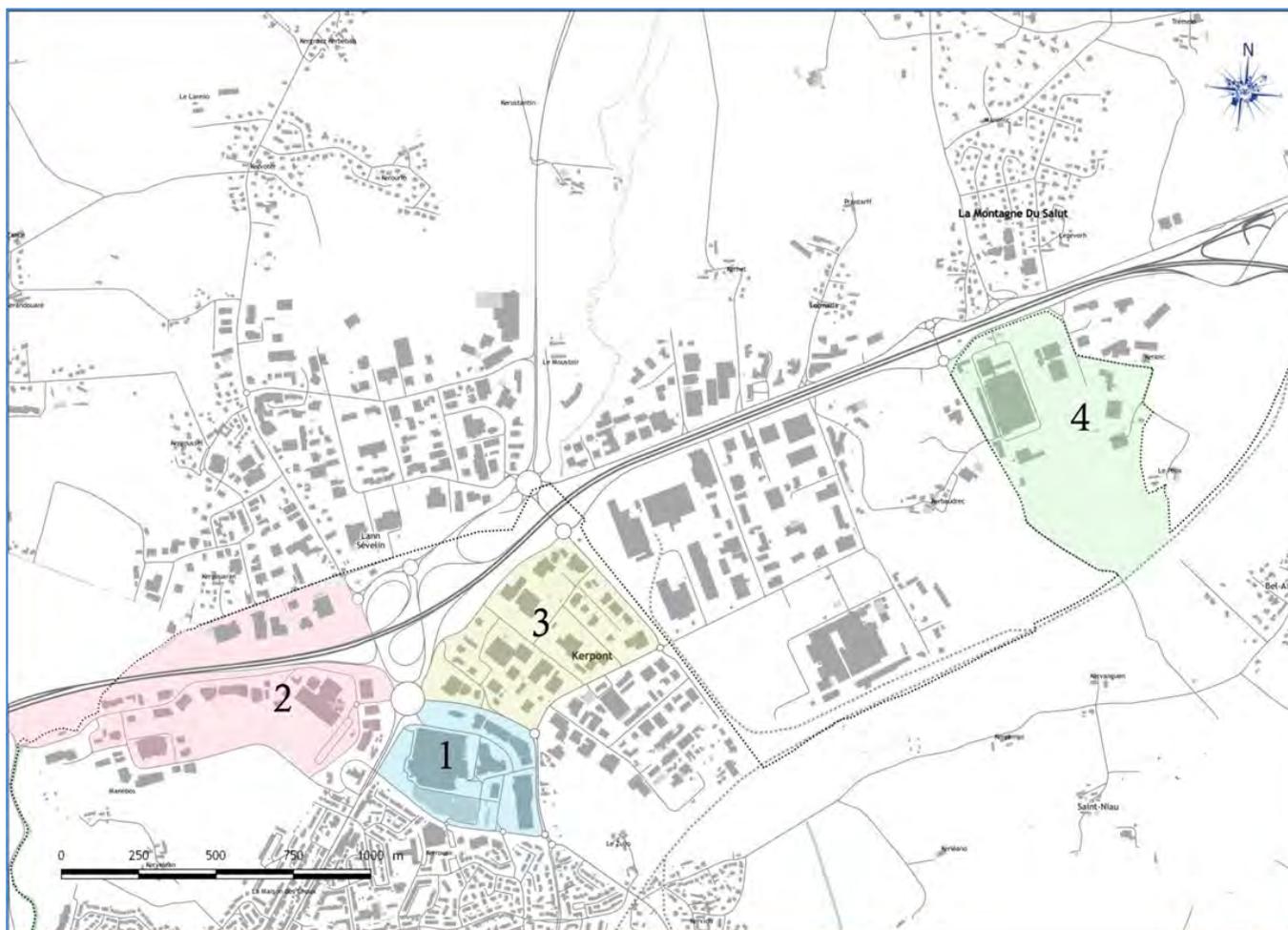
#### OAP Z.A Kerpont

Secteur # 1. Kerrous galerie commerciale

Secteur # 2. Manébos

Secteur # 3. Kerrous

Secteur # 4. Kerlo



Secteur # 1. « Kerrous, galerie commerciale »



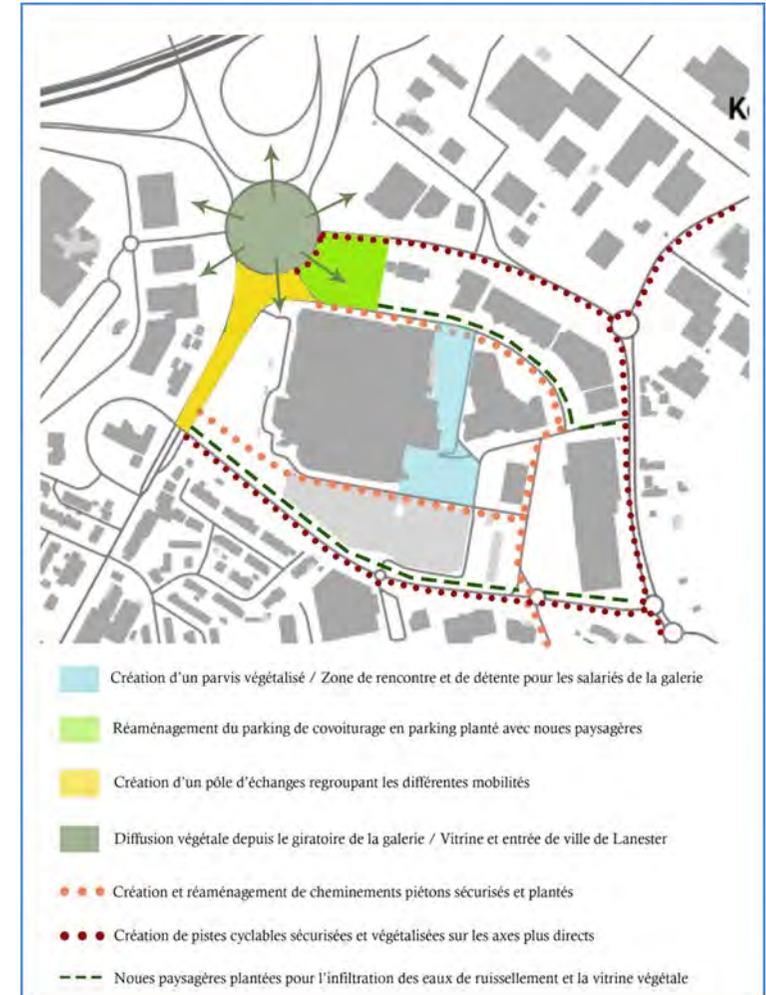
## Secteur # 1. « Kerrous galerie commerciale »

### Enjeux

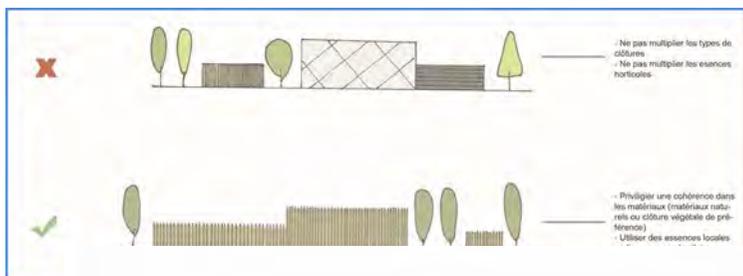
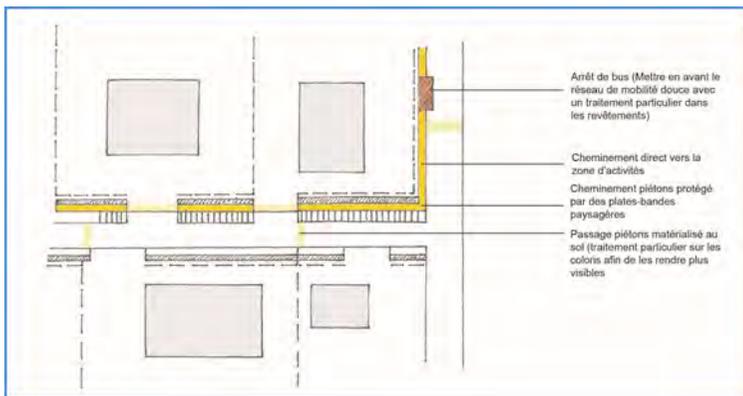
-Améliorer le cadre de vie avec des aménagements paysagers de qualité -Créer un tissu de cheminements actifs depuis le pôle d'échanges  
 -Mutualiser et améliorer les systèmes de stationnement -Travailler l'image de la zone depuis les giratoires

### Orientations

- Traitement paysager de la rue Youri Gagarine afin de créer un rideau paysager et une interface végétalisée entre le tissu pavillonnaire et la galerie
- Modification et amélioration du parking de covoiturage avec noues paysagères et poches végétalisées drainantes
- Travail sur les giratoires d'entrée de ville comme socle de la diffusion végétale sur la Z.A Kerpont
- Création d'un parvis végétalisé avec des matériaux qualitatifs afin de donner aux salariés de la galerie et aux utilisateurs une zone d'accueil et de convivialité
- Création de nouveaux passages piétonniers le plus directs possible au plus près de la galerie et de ses entrées
- Marquage des cheminements piétonniers par des bandes plantées composées de graminées et vivaces, effets visuels afin de donner des directions aux utilisateurs
- Création de pistes cyclables sécurisées et éclairées le long des axes routiers périphériques à la zone convergeant vers le futur pôle d'échange
- Réalisation de noues végétalisées le long des parkings des commerces alentours afin de créer une unité dans les aménagements et des rythmes paysagers guidant la lecture des enseignes publicitaires (voir annexes)



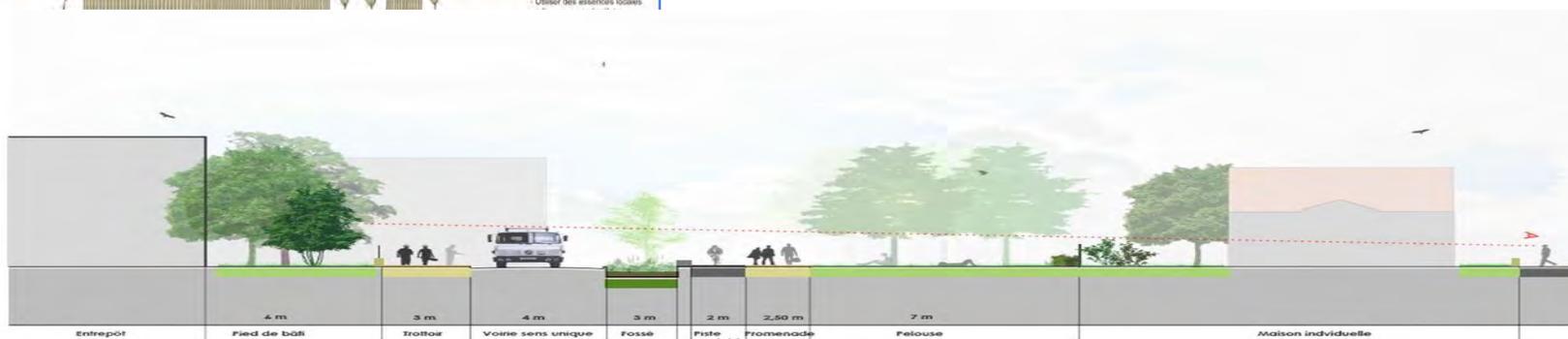
Topographie orientée sud-est



Sécurisation des pistes cyclables par des plates-bandes plantées



Multiplier les poches végétales sur l'espace public pour la perméabilisation des sols



Aménagement paysager entre les tissus pavillonnaires et la galerie commerçante / Mails plantés et aménagés pour lutter contre les nuisances sonores et visuelles depuis les habitations

## Secteur # 2. « Manébos »



## Secteur # 2. « Manébos »

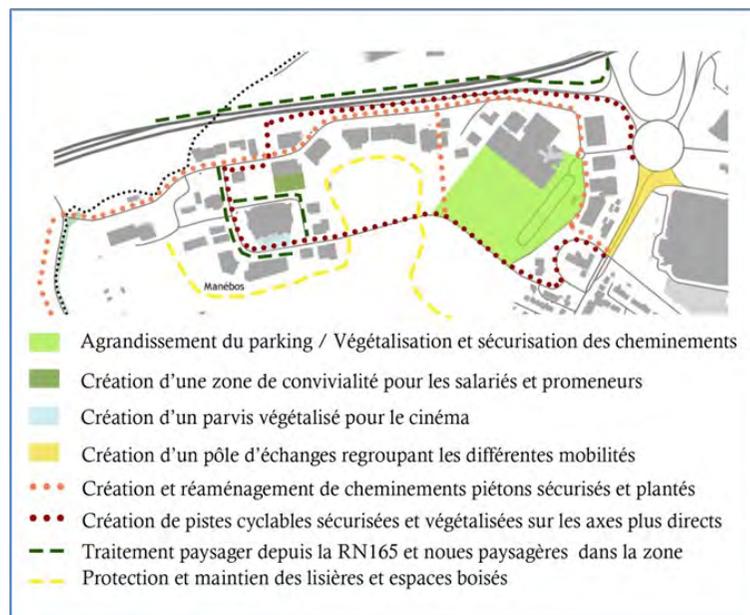
### Enjeux

-Création de cheminements actifs sécurisés depuis le tissu pavillonnaire et le futur pôle d'échanges -Mutualiser les stationnements et les aménager par un traitement paysager de qualité -Création d'une zone de convivialité

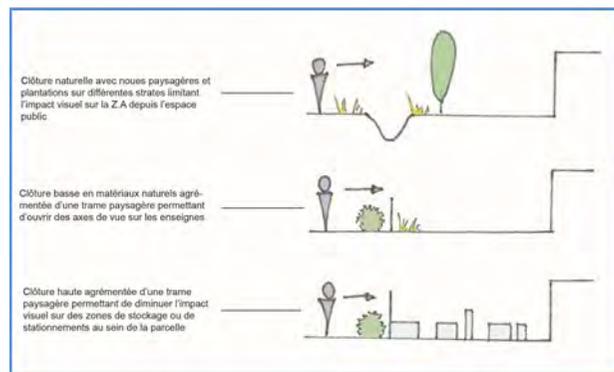
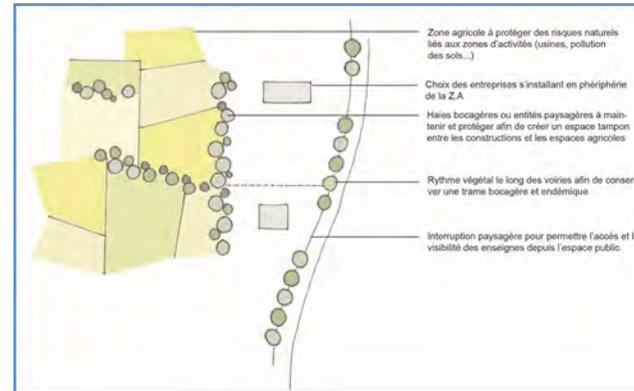
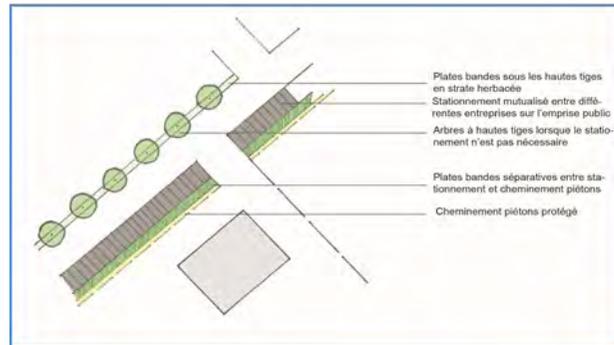
- Protection des espaces naturels alentours

### Orientations

-Développer le réseau de cheminements actifs sécurisés et éclairés sur le secteur de Manébos depuis le tissu pavillonnaire de Lanester, en créant des accès directs depuis le futur pôle d'échanges multimodal -Matérialiser et sécuriser les pistes cyclables le long des accès routiers menant au secteur - Agrémenter les parkings à vélo de nouveaux arceaux, favoriser leur emplacement et les éclairer -Création d'un parvis pour le cinéma qualitatif et végétalisé afin d'offrir aux utilisateurs un lieu ludique de convivialité avec mobiliers urbains et poches de végétation afin de créer des porosités drainantes sur le secteur -Installation de noues paysagères le long des parkings afin de les rendre moins visibles et de favoriser l'infiltration des eaux du parking directement à la parcelle et compléter par une trame paysagère boisée afin de créer des zones ombragées -Installation d'un rideau plantés le long de la RN 165 permettant une intégration de Manébos dans son socle composé de boisements et d'une zone humide au sud tout en permettant des axes de vues dirigés vers les enseignes publicitaire de communication -Maintenir une lisière paysagère forte au sud du secteur afin de ne pas perturber l'équilibre des boisements et de la zone humide au sud .



## Boite à outils : Stationnement, paysage et clôture



Utilisation de graminées et vivaces pour limiter l'entretien / Gestions différenciées

Création d'un parking végétalisé et d'un parvis devant le cinéma / zone de convivialité et d'amélioration du cadre de vie



Secteur # 3. « Kerrous »



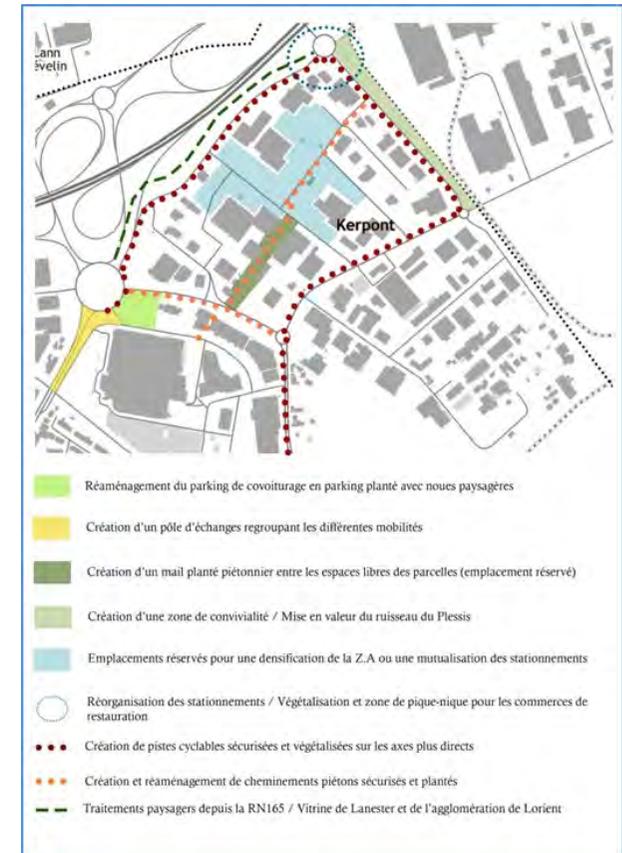
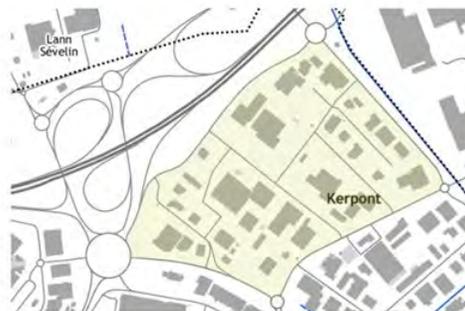
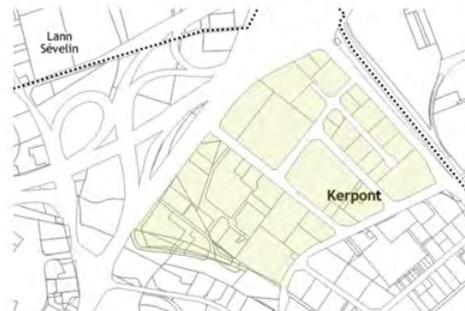
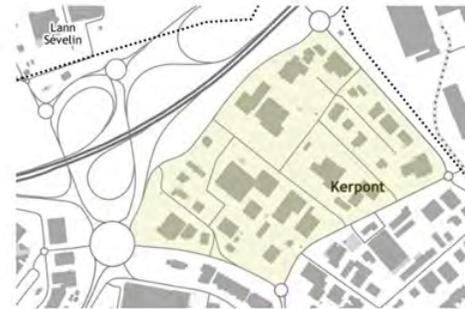
## Secteur # 3. « Kerrous »

### Enjeux

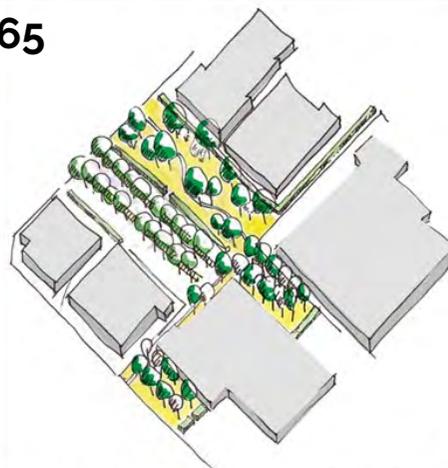
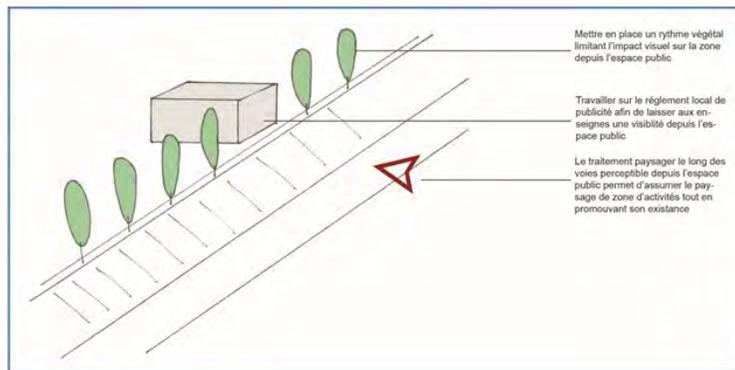
- Créer des espaces de densification et d'agrandissement
- Effectuer un aménagement paysager de qualité le long de la RN165
- Créer des espaces de végétation entre les parcelles
- Améliorer l'image de la zone de commerces et restaurants
- Création d'un espace de convivialité

### Orientations

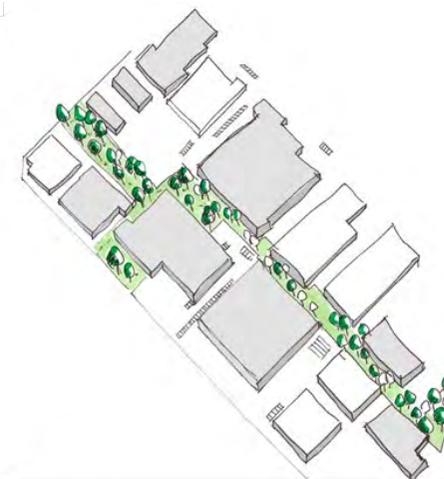
- Mutualisation des stationnements sur les zones de restaurants afin de gagner des espaces pour des futures extensions ou implantations de nouvelles activités
- Emplacements réservés sur les espaces résiduels et inutilisés de la zone de Kerrous afin de dégager du foncier pour de nouvelles activités
- Entre les constructions et les espaces non constructibles aménager un mail planté réservé aux circulations actives permettant des axes directs et plantés
- Remettre au cœur de Kerrous le cours d'eau du Plessis à l'est de la zone afin de retrouver la présence de l'eau sur la Z.A Kerpont tout en aménageant une zone de détente et de pique-nique plantée servant de zone de pause et de détente pour les salariés mais permettant aussi d'ouvrir une liaison piétonne nord-sud reliant les grandes entités paysagères naturelles de Caudan et Lanester
- Travailler sur des parkings plantés et mutualisés au niveau des commerces longeant l'échangeur afin d'offrir une image qualitative depuis l'extérieur de la zone d'activités
- Aménagement de nouvelles pistes cyclables et cheminements piétons (voir en annexes le scénario de mobilité retenus)



## Boite à outils : Impact visuel depuis la RN165



Création d'espaces de détente plantés dans les espaces centraux libérés entre les constructions



Création d'une bande boisée dans les espaces libres entre les constructions



Implantation des stationnements sur les limites entre les parcelles / Parking végétalisé et noues paysagères pour laisser des espaces perméables sur les parcelles



Amélioration du cadre de vie par l'implantation de noues paysagères sur l'espace public

## Secteur # 4. « Kerlo »



## Secteur # 4. « Kerlo »

### Enjeux

-Travailler la densification sur la zone par des implantations mesurées -Création de systèmes paysagers permettant l'infiltration de l'eau sur les parcelles -Travailler à améliorer la porosité des stationnements -Création de cheminements doux vers les espaces naturels environnants

### Orientations

-Utilisation des espaces verts autour des constructions afin de densifier le secteur par des agrandissements et des extensions tout en conservant des poches plantées d'infiltration des eaux de ruissellement -Modification des stationnements en y ajoutant une trame verte et bleue permettant le passage de tous types de véhicules - Poches végétalisées avec mobiliers et zone ombragée afin d'offrir de petits espaces de détente aux salariés de la zone et de maîtriser le ruissellement par des successions de porosité -Poches végétalisées accompagnées de noues paysagères afin de retrouver la présence de l'eau sur le secteur et d'offrir des interfaces plantées et paysagères améliorant l'image des entreprises auprès des différents publics -Extension de la zone d'activités au sud en utilisant l'accès existant aujourd'hui permettrait de ne pas multiplier les accès et de travailler sur des règlements communs de circulation, déplacements et stationnement tout en protégeant les haies bocagères et naturelles -Améliorer les liaisons nord-sud en améliorant la sécurité et l'éclairage du tunnel avec des espaces de traversées visibles permettant d'offrir de nouvelles mobilités sur la zone



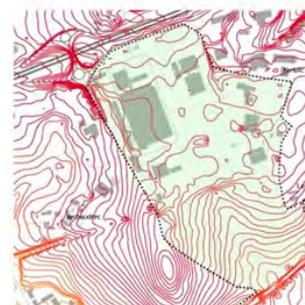
Tissu bâti faible



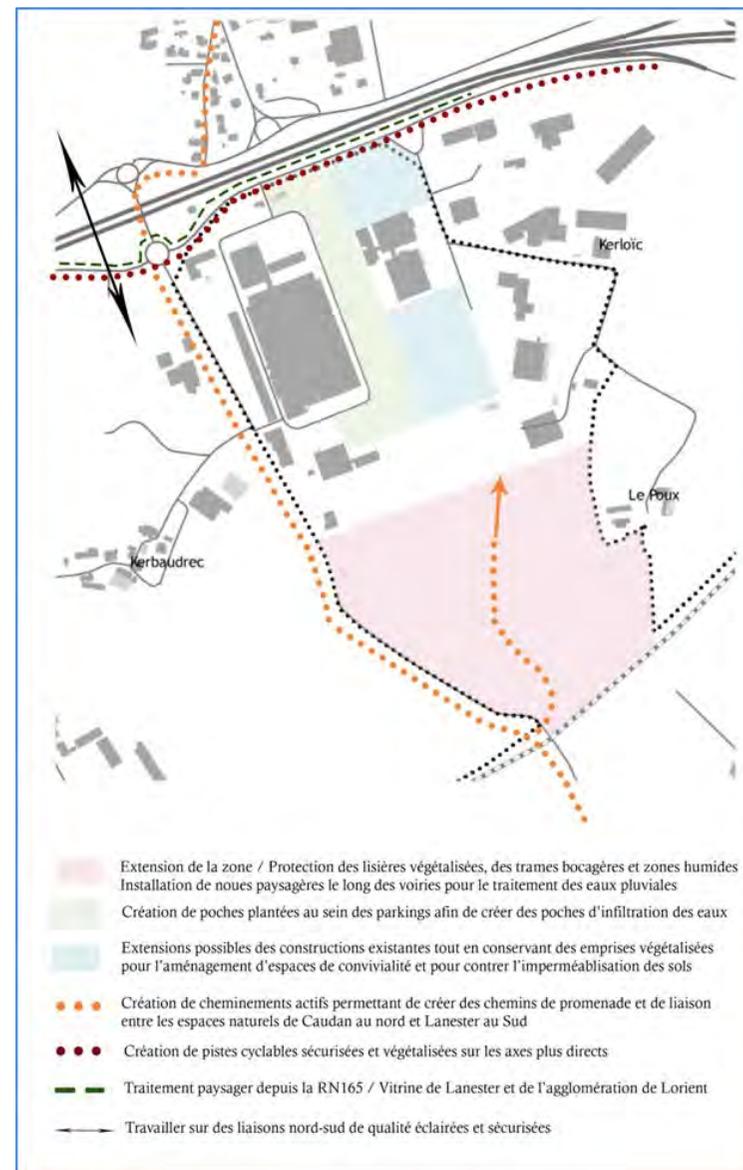
Grande parcelle divisible



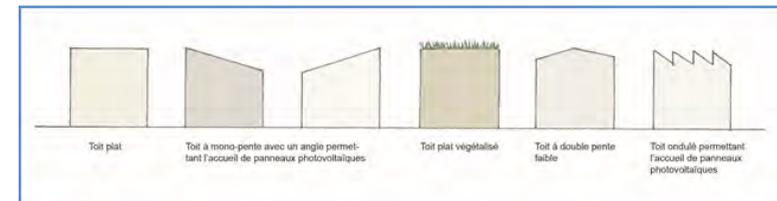
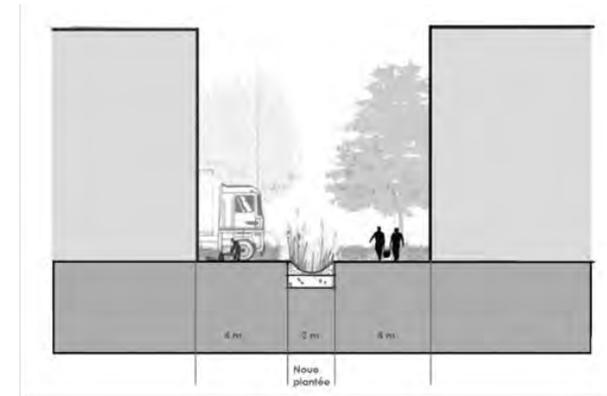
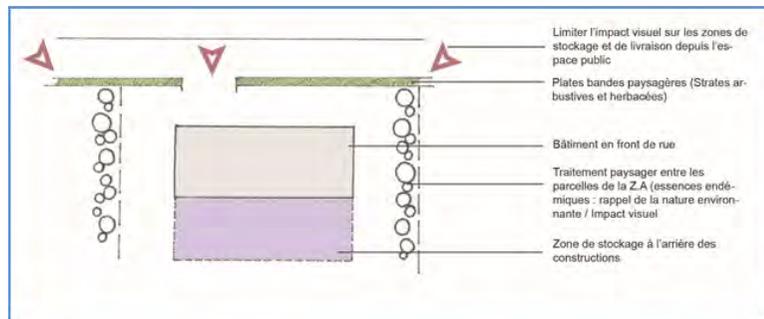
Trame bleue très présente au sud



Topographie très présente au sud



## Boite à outils : Stockage, implantation et architecture



### Rappel d'analyse de la zone d'activités du Rohu

- ➔ **Développement important** sur les rives du Blavet, avec un impact visuel fort
- ➔ Un paysage naturel présent aux abords avec **une faible continuité écologique**
- ➔ **L'artificialisation** de la zone favorise **l'imperméabilisation des sols** et le **ruissellement** des eaux pluviales
- ➔ Des aménagements de liaisons douces en **discontinuité** avec le réseau de déplacements actifs

### Les pistes d'actions

- ➔ Optimiser l'espace pour accueillir de nouvelles activités sur le site, créer un écrin paysager, favoriser les déplacements actifs sur les abords de l'OAP habitat du Cosquer, reconnecter la zone avec la ville, favoriser et conforter les corridors écologiques

## Secteur # 5. « Le Rohu »



## Secteur # 5. « Le Rohu »

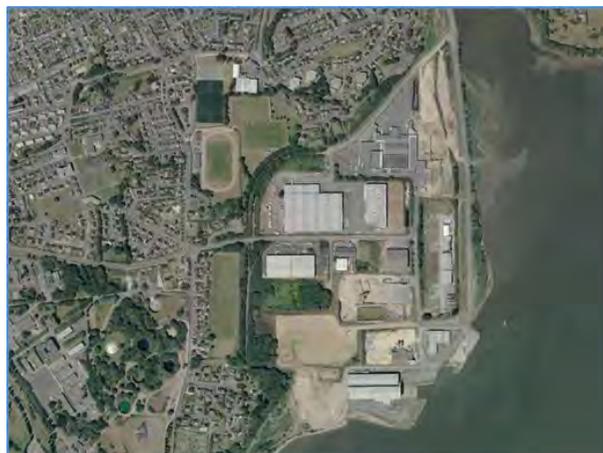
### Enjeux

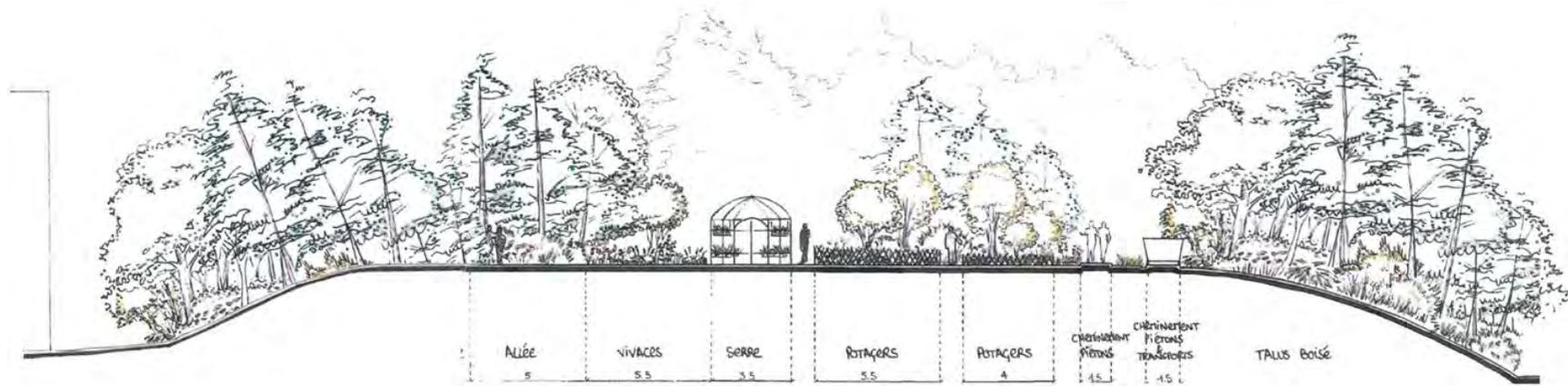
-Créer des cheminements actifs sécurisés sur l'ancienne emprise ferroviaire à l'ouest -Assurer les continuités piétonnes le long des espaces proches du rivage -Créer une zone de convivialité au bord du Blavet

- Densifier la zone d'activités

### Orientations

-Développer le réseau de cheminements actifs sécurisés et éclairés sur le secteur de l'emprise ferroviaire en créant des venelles vers le tissu pavillonnaire de Lanester -Matérialiser et sécuriser les pistes cyclables le long des accès routiers menant au secteur -Améliorer la qualité des parkings à vélos (nouveaux arceaux, emplacement, éclairage...) -Créer une zone de convivialité, en amont de la rade de Lorient, autour d'une zone de détente valorisant différents points de vues maritimes - Aménager des noues paysagères le long de l'axe routier principal à l'est de la zone -Aménager un mail planté le long des sites sabliers et des activités industrielles, permettant une intégration du Rohu dans son socle naturel et un paysage littoral caractéristique -Reconstituer une lisière paysagère forte au sud sur l'ancien site sablier afin de conforter l'équilibre existant -Révéler des réserves foncières afin de densifier l'activité sur la zone ; créer un port à sec ou accueillir une activité liée au nautisme pour renforcer la « maritimité » des lieux





*Coupe de principe / Aménagement d'un corridor écologique participatif sur l'emprise ferroviaire*

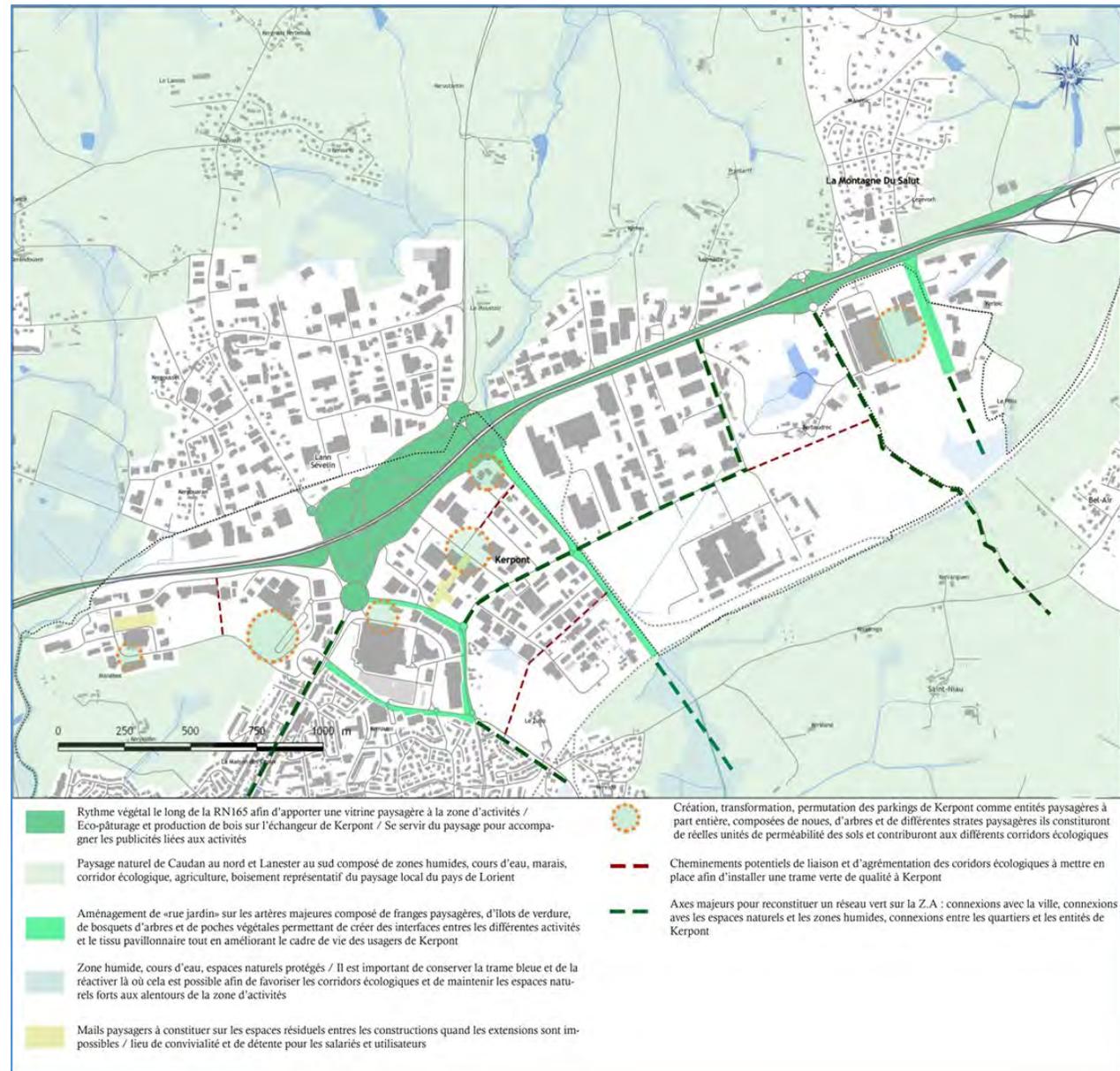


*Aménagement en promenade plantée de la petite ceinture parisienne (historiquement emprise ferroviaire)*

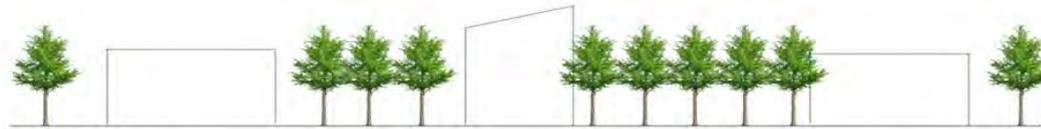
*Coupe de principe / Mail planté créant une zone tampon entre activités et habitations*



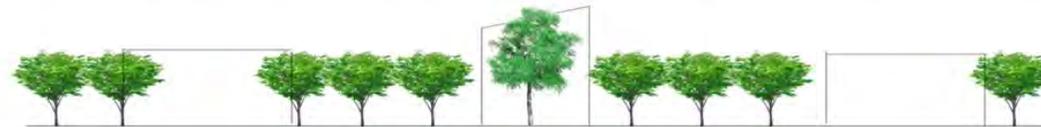
*Croquis montrant la transition d'un site ferroviaire en promenade pour mobilités actives*



## R Y T H M E V É G É T A L



Rythme végétal / Mise en avant des enseignes / Rideau végétal devant les stationnements



Rythme végétal / Alternance des essences / Mise en avant d'une construction par un arbre remarquable



Rythme végétal / Mise en scène des enseignes / Strate basse et parkings plantés



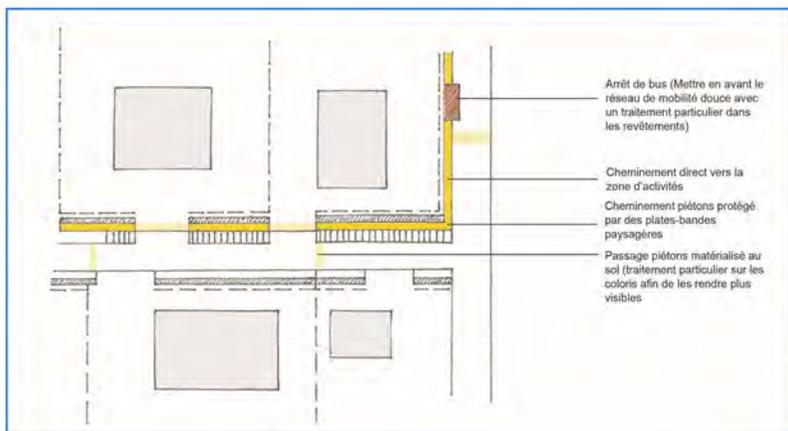
Rythme végétal / Arbre en alignement classique : zone de stockage, industries, parkings automobiles...



Faire un appel aux automobilistes d'un ralentissement au carrefour

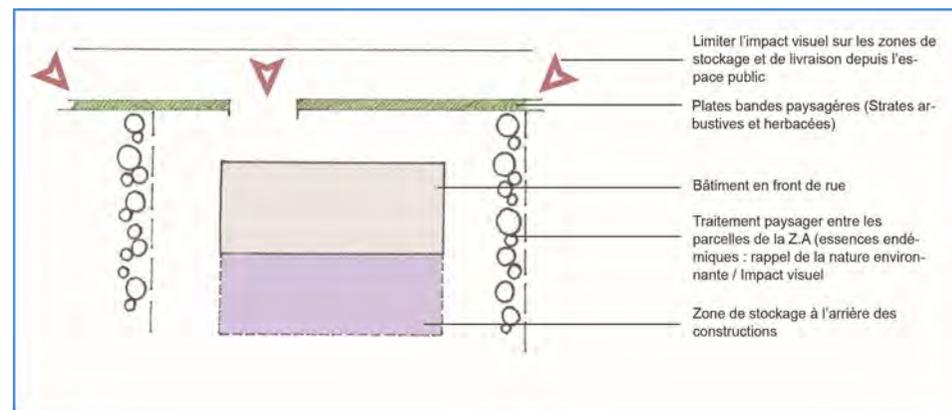
Mettre en avant un carrefour par un arbre remarquable

## Boite à outils pour les nouvelles implantations en zone d'activités

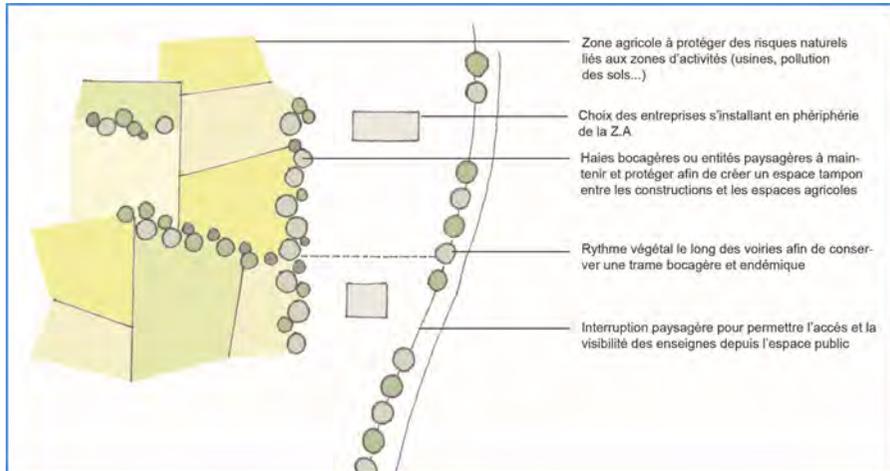


**. Accessibilité et mobilité :** Il est important d'établir une relation logique entre les parcelles et l'espace public par le traitement de la voirie. Le site doit permettre une bonne accessibilité liée à la cohérence de l'aménagement avec ses réseaux existants et à venir (routes, arrêts de bus, transports actifs, besoins des entreprises, marchandises, livraisons...)

**. Agencer les espaces techniques & Anticiper les extensions :** L'intégration des zones de stockage extérieures dans le projet architectural global participe à la construction d'une image qualitative. De plus, les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise : il faut prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion au sujet du positionnement et de l'orientation de la construction initiale sur la parcelle.

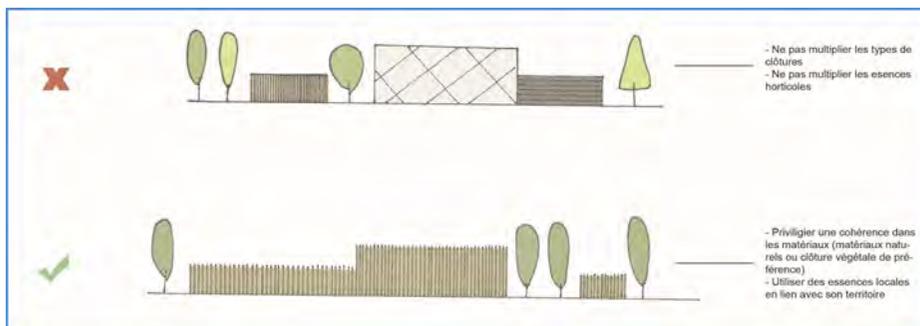
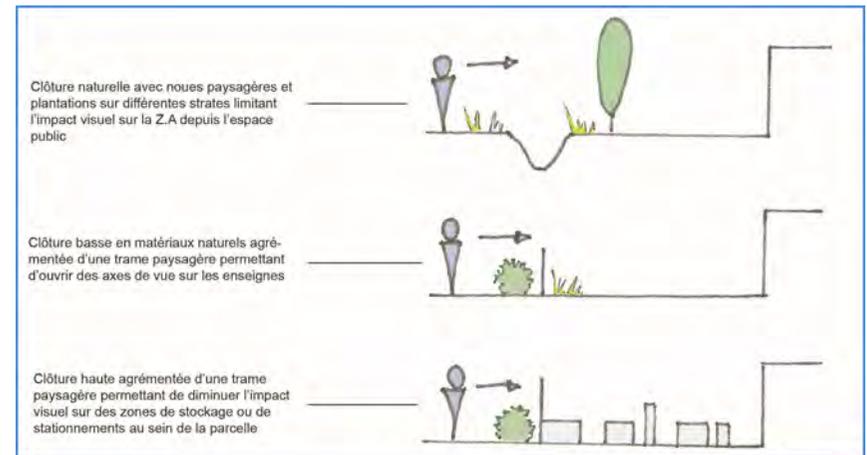


**. Limiter les surfaces imperméabilisées :** Conserver un maximum de surfaces de sol naturel en fonction des besoins : favoriser un traitement des surfaces avec des revêtements poreux (roche concassée, dalles alvéolées, sol enherbé, stabilisé...)



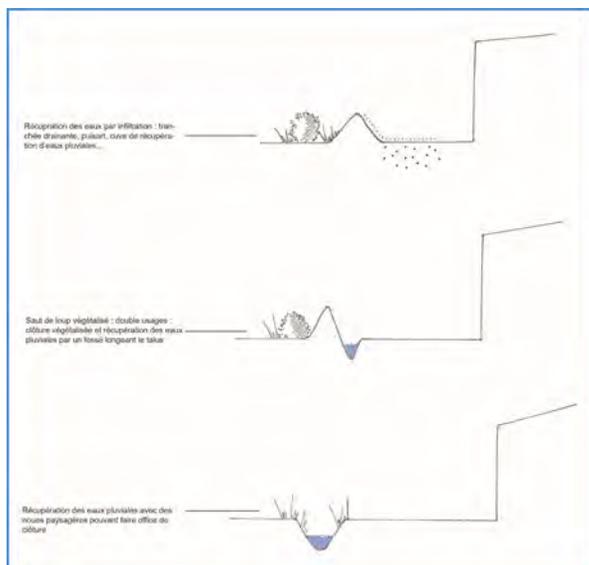
**. S'insérer dans le paysage existant :** Tout d'abord l'implantation à la parcelle : l'environnement, la topographie du site et le paysage des abords ainsi que son articulation, son usage, sa visibilité de l'extérieur ainsi que son futur développement est à prendre en compte lors de l'installation de nouvelles constructions. Afin de s'insérer au mieux dans le paysage alentours il est préconisé d'utiliser des espèces locales, de s'adapter aux conditions locales de sols et de climats et d'instaurer un dialogue avec les entités paysagères existantes. Les espèces horticoles doivent être prosrites. Le traitement des limites extérieures de la Z.A est lié directement à des questions de grand paysage, côté champs ou route la qualification des limites extérieures devra être intégrée dans les études d'aménagement / La voie interne doit être la façade de la Z.A

**. La clôture :** Lieu d'accueil et de vitrine pour les salariés, les clients et les fournisseurs. La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple à ne pas être clôturé (elle ne doit pas être obligatoire dans les règlements de Z.A). La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : talus, fossés, noues, végétalisation...Les limites parcellaires, l'entrée, les espaces publics attenants, le mobilier urbain, l'éclairage, la signalétique,

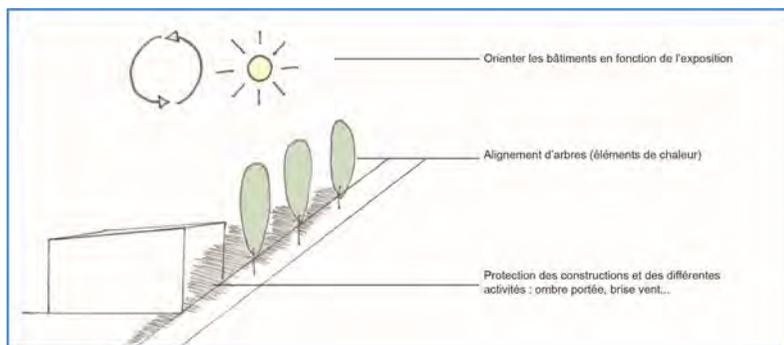
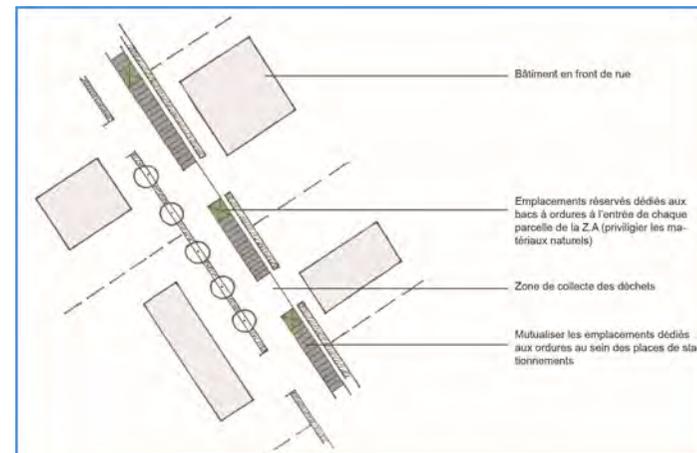


**. Une architecture proche des usages :** Le traitement des façades et des clôtures : un point essentiel du projet d'architecture globale. L'image dégagée par ses traitements est le premier support de communication de l'entreprise et des la Z.A. Pour les couleurs et matériaux il est préférable de jouer la sobriété et la simplicité

**Collecte des eaux pluviales :** Il faut prévoir une évaluation des données existantes pour chaque site d'implantation (PPRI, cours d'eau, rivières...). Identifier les dispositifs de traitement des eaux disponibles sur le site. De plus il est nécessaire d'effectuer une évaluation de la sensibilité des sites au regard de l'augmentation du ruissellement et de la pollution des eaux

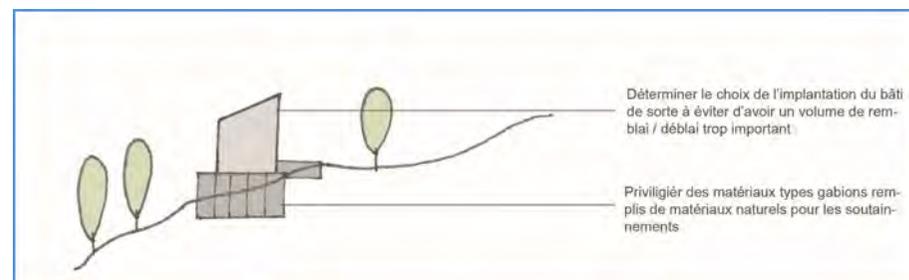


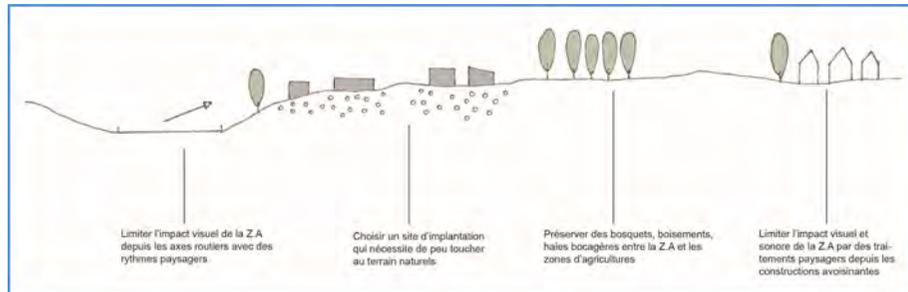
**Déchets :** Mettre en place au sein des stationnements mutualisés sur la voirie des emplacements réservés à la collecte des déchets (attention particulière à l'identification des dispositifs de la filière de collecte et du traitement des déchets produits par les futures activités)



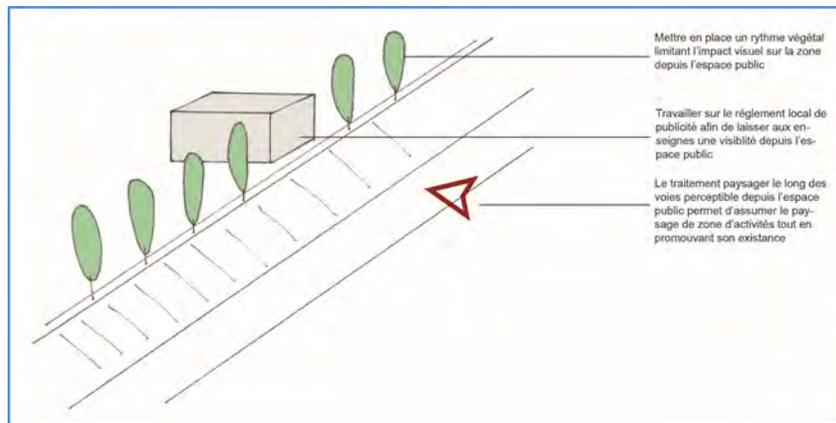
**Energie & Climat :** Identification de l'orientation des bâtiments et de l'exposition des différents sites. Analyse des opportunités collectives de fournitures en énergie, existantes ou potentielles (réseau de chaleur...) / Intégration de la végétation comme éléments de chaleur (ombre, brise vent...)

**Choisir un dispositif de soutènement adapté :** Les gabions de pierre sont des dispositifs esthétiques ne nécessitant pas de drainage. L'utilisation de matériaux locaux lors du remplissage contribue à l'intégration générale du projet dans le paysage (d'autres matériaux sont utilisables comme le bois ou le béton cependant il est souhaitable que la hauteur du soutènement n'excède pas les 1m50)



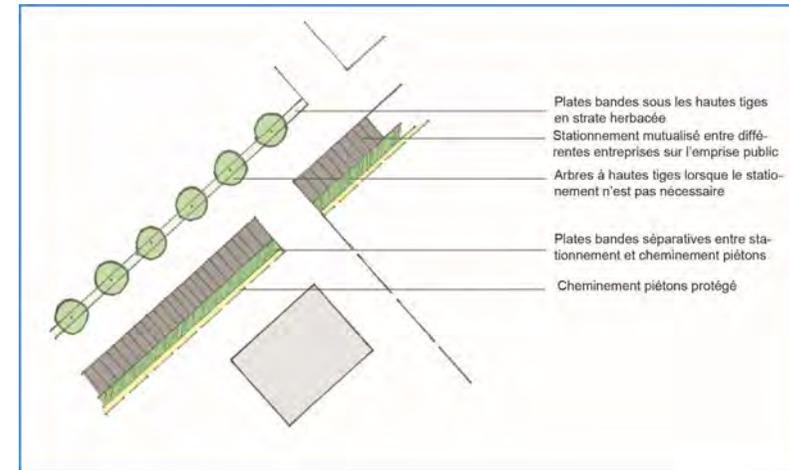


**. Desserte et stationnement :** Privilégier les voies existantes comme la trame structurante du projet. Le stationnement mutualisé et organisé le long des voies de desserte permettra de répondre aux besoins de gain de place au sein des parcelles. D'autres matériaux que l'enrobé sont à privilégier hors des zones de fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...)

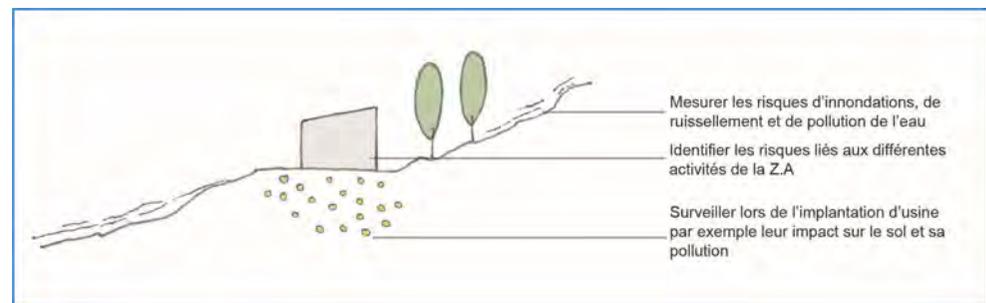


**. Risques industriels et naturels :** Identifier avant l'implantation les risques existants (usines, inondations, pollution des sols et la sensibilité des sols par rapport à l'accueil de l'activité...)

**. Adapter le projet au terrain (et non l'inverse) :** Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales. Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâti-



**. La perception depuis l'espace public :** La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (choix des matériaux, mise en valeur de la façade, espaces plantés...). La façade depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise : elle doit être traitée avec la plus grande importance tout en respectant l'image générale perçue de la Z.A.



## 2. OAP ENERGIE ET MOBILITÉ

## Energie et mobilité

Ce volet « Energie et mobilité » de l'OAP thématique « pour les zones d'activités » complète l'ensemble des dispositions réglementaires abordées dans le PLU. Son objectif est d'accompagner les entreprises pour une prise en compte optimale de ces sujets.

Les objectifs sont multiples :

- Rappeler certaines obligations liées directement à l'application de la loi, mais aussi au règlement du PLU ;
- Porter à connaissance des principes de construction et de conception liés à l'environnement ainsi qu'au secteur industriel ;
- Faire état des possibilités offertes par certaines technologies et encadrement législatif de production d'énergie ;
- Valoriser le travail qui est fait localement pour inscrire l'écologie industrielle territoriale plus fortement dans la culture de l'entrepreneuriat local.

Les questions de l'énergie sont abordées à travers **la réduction des consommations** et **la production d'énergie** en étayant le propos par les résultats issus de l'étude de programmation énergétique réalisée en 2016 par BURGEAP. Elles le sont aussi à travers la nécessaire transition dans le domaine de la **mobilité**.

Les recommandations de l'OAP revêtent un caractère général ; cependant, une attention particulière est portée à la zone d'activités de Kerpont qui concentre une part importante des enjeux traités dans cette OAP.

## Introduction

L'industrie occupe à Lanester une part importante du total des consommations d'énergie et peut, comme les autres secteurs, contribuer à l'effort de transition énergétique tout en y trouvant un intérêt économique majeur. L'action des entreprises doit se décliner à deux niveaux :

1) réduire directement les consommations d'énergie liées au bâti, mais aussi aux process industriels.

2) produire de l'énergie renouvelable. L'étude de programmation énergétique 2016 précise ainsi que « *le potentiel photovoltaïque le plus important est celui du Parc d'activités de Kerpont (Lanester, Caudan) avec 29 GWh sur l'ensemble des bâtiments, soit environ 38 % des besoins en électricité des bâtiments de la zone* ».

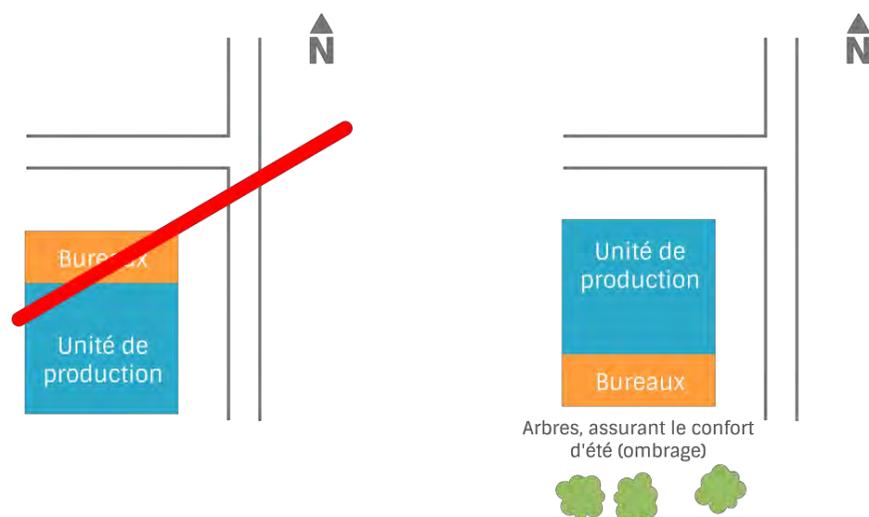
Enfin, il existe des enjeux énergétiques liés aux déplacements. Aujourd'hui carbonés, ceux-ci sont à l'origine d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre et sont également sources de nuisances sanitaires, sonores, olfactives...

Cette OAP apporte une série de prescriptions et de recommandations pour accompagner les porteurs de projets situés dans les zones d'activités vers une meilleure prise en compte de l'énergie et du climat, **devant les conduire à diminuer leur coût de fonctionnement et à être plus compétitifs.**



## 1. Réduction des consommations d'énergie

Parallèlement à la problématique de l'énergie, le PLU accorde une nouvelle place au foncier des zones d'activités qui est exclusivement consacré aux entreprises à vocation industrielle et de production. Le PLU différencie notamment les secteurs d'industrie et les secteurs d'activités commerciales, pour un encadrement plus fin du développement des commerces en périphérie des villes. Par ailleurs, le renouvellement urbain est une priorité : les parcelles vacantes ou en friche sont étudiées en priorité pour reconstruire, tout en privilégiant une plus grande perméabilité des surfaces (cf. OAP ZA - Paysage).



D'une manière générale, les principes du bioclimatisme sont mis en œuvre afin de réduire les apports artificiels et répondre au besoin de chauffage. Les besoins complémentaires en chauffage sont de préférence assurés par des énergies renouvelables : chaudière bois, géothermie très basse énergie par exemple.

## Une performance thermique du bâti garantie

Hormis quelques exceptions (par exemple, bâtiments ou parties de bâtiment chauffés ou refroidis pour un usage dédié à un procédé industriel), la réglementation thermique s'applique à tous les bâtiments et ce quels que soient leurs usages (1).

Si les parties du bâti dédiées à la production ne sont pas soumises à une exigence forte, les parties à usages de bureaux doivent respecter des performances plus ambitieuses.

Conformément **aux dispositions de l'article U13 du PLU**, les constructions du bâtiment à usage de bureaux doivent afficher des performances supérieures de 20% à la réglementation thermique 2012, jusqu'à application de la prochaine réglementation thermique.

Afin de privilégier les apports solaires gratuits offrant chauffage et éclairage naturels, les bureaux sont, de préférence positionnés au sud (voir schéma de principe ci-dessous). Les surfaces vitrées (au sud) permettent de capter la chaleur du soleil tout au long de l'année. Un aménagement paysager, tel que la plantation d'arbres, ou l'installation de brises soleil permet de contenir la chaleur en été (voir aussi le volet Energie de l'OAP thématique « pour la ville »). En complément, le bâtiment de production, en partie nord, sert de tampon thermique.

**(1) L'usage du bâti entrainera des modulations sur la performance attendue.**

## Rénovation thermique des bâtiments tertiaires

Les bâtiments tertiaires représentent un gisement d'économie d'énergie important dans le cadre d'opérations de rénovation thermique.

Conformément aux décrets n°2016-711 du 30 mai 2016 et 2017-919 du 9 mai 2017, **les commerces, locaux d'enseignement, hôtels et bureaux**, dès lors que sont entrepris des travaux de rénovation lourde (ravalement de façade construite en matériaux industriels, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), ont l'obligation de réaliser des **travaux d'isolation** thermique afin d'assurer la performance énergétique des bâtiments. La dépense liée à cette amélioration peut donner lieu à différentes aides de l'État et des collectivités locales. Rapprochez-vous de l'Espace Info Habitat de l'Agglomération pour en savoir plus.

Les travaux de rénovation thermique peuvent être réalisés de façon volontaire. Les articles L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28-11 du Code de la construction, ainsi que leurs arrêtés d'application fixent les modalités de réalisation assurant un gain de performance énergétique significatif.

### SYNTHÈSE - RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DANS LE BÂTI

RECOMMANDATIONS	OBLIGATIONS / PRESCRIPTIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bioclimatisme, localisation des bureaux en partie sud</li> <li>- Rénovation thermique des commerces et bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Performance énergétique supérieure ou égale de 20% à la RT 2012</li> <li>- Rénovation thermique des bâtiments lors de travaux de rénovation lourde</li> </ul>

## Efficiences énergétiques des process industriels

Les procédés industriels sont multiples. Ils sont choisis et adaptés en fonction de besoins de production précis : froid, air comprimé, pompage, chaleur, ventilation, force motrice... La sidérurgie, la chimie organique, l'agro-alimentaire et l'industrie du papier/carton sont les secteurs les plus consommateurs d'énergie (Source EACEI, étude Négawatt) mais chaque activité industrielle présente une empreinte énergétique qui pourrait être réduite si le système de production était optimisé, les pertes minimisées et les équipements performants. Ces mesures d'efficacité énergétique offrent bien souvent un **avantage concurrentiel**.

### Privilégier des équipements performants

Plusieurs équipements peuvent rendre un même service énergétique (2) mais, dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'énergie, le choix d'équipements économes est fortement recommandé lors de l'installation de l'activité ou du renouvellement du matériel.

### Minimiser les pertes énergétiques

Les pertes d'énergie peuvent être évitées de différentes manières en fonction des sources de consommations et de l'origine de celles-ci : par exemples, il peut y avoir récupération de vapeur pour le réemploi de la chaleur, des chaudières peuvent être redimensionnées plus justement (si celles-ci sont surdimensionnées). Parfois un simple changement de pratiques ou de méthodes de travail peut permettre de contenir les pertes liées aux cycles de combustion des machines (préchauffage de l'eau d'alimentation de chaudière, maintenance régulière pour prévenir l'encrassement...).

**(2) À titre d'exemple, il est possible d'éclairer une pièce avec une ampoule à incandescence d'une puissance 100 W ou une ampoule à LED avec une consommation de 8 W seulement pour un éclairage équivalent**

## Optimiser les systèmes de production

Le coût énergétique d'une unité produite va dépendre du système de production choisi. Au-delà même des équipements consommateurs d'énergie, c'est l'organisation de la chaîne productive qui va permettre de réduire les coûts énergétiques et bien souvent le coût de fabrication des produits.

## Envisager la valorisation de chaleur fatale

On désigne par chaleur fatale la chaleur qui résulte d'un procédé et qui n'est pas utilisée. Il peut s'agir de chaleur issue d'un procédé industriel, d'une activité tertiaire ou même d'une production d'énergie. Cette chaleur, non utilisée, se dissipe : autrement dit, elle est perdue alors qu'elle pourrait répondre à des besoins de chauffage à proximité. Selon une étude de l'ADEME (3), le gisement de chaleur fatale industrielle en Bretagne serait de 6 260 GWh en 2017, soit 1,5 fois la consommation énergétique actuelle du Pays de Lorient.

Selon l'étude de programmation énergétique 2016, le Pays de Lorient est le 4<sup>e</sup> gisement brut de chaleur fatale de la région et la commune de Lanester disposerait du gisement le plus important (environ 20 GWh/an).

La valorisation de la chaleur fatale implique plusieurs étapes :

1. Une identification de la source. Le site de production en projet va-t-il produire de la chaleur résultant d'un processus de production ?
2. Cette chaleur peut-elle être valorisée pour mes propres besoins ou les besoins de mon entourage proche ? Sur la ZA de Kerpont, vous pouvez trouver des débouchés à travers le réseau de l'association des entreprises de Kerpont (4).
3. Comment mettre en œuvre ce projet de valorisation afin qu'il soit économiquement viable ?

*L'Audélor et ALOEN peuvent vous accompagner dans la définition et la programmation d'un projet de valorisation de chaleur fatale. Le Fonds Chaleur de l'ADEME contribue, sous conditions au financement de tels projets*

## Vers une économie circulaire Optimiser les flux de matières

Dans le même souci de préserver les ressources et de valoriser la matière, Lorient Agglomération et L'Audélor souhaitent engager le territoire sur la voie de l'économie circulaire à travers le développement de **l'écologie industrielle territoriale (EIT)**. Ce terme désigne « une approche pragmatique qui considère qu'à une échelle géographique donnée et quel que soit son secteur d'activité, chacun peut réduire son impact environnemental en essayant d'optimiser et/ou de valoriser les flux (matières, énergies, personnes...) qu'il emploie et qu'il génère (5) ».

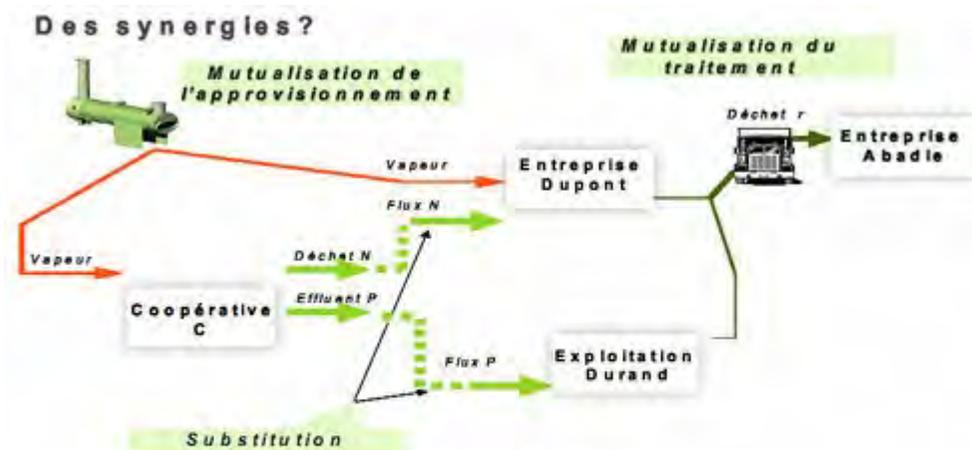
Une démarche d'écologie industrielle territoriale prend forme à travers des synergies de deux types :

1. Les **synergies de mutualisation** pour lesquelles des économies d'échelles sont possibles : approvisionnement en commun de matières premières (achats groupés de matériaux, énergie...), mutualisation de services tels que les transports ou les déchets, mais aussi le partage de certains équipements (une chaudière par exemple).
2. Les **synergies de substitution** où les déchets ou sous-produits d'une activité peuvent devenir une ressource pour une autre activité. Ces synergies de substitution sont souvent sources d'un avantage concurrentiel. Ce type de synergie implique d'identifier préalablement les flux disponibles localement.

(3) <http://www.ademe.fr/chaleur-fatale>

(4) <https://kerpont.fr/association/>

(5) Source ADEME <http://www.ademe.fr/expertises/produire-autrement/production-industrielle-services/passer-a-l'action/lecologie-industrielle-territoriale>



Source : Cyril ADOUE, Systèmes Durables

Les synergies éco-industrielles constituent les maillons de base des boucles de flux de matière et d'énergie. Le bouclage des flux consiste donc à systématiser autant que possible les synergies éco-industrielles entre entreprises sur un territoire ou une zone d'activités.

Dans les deux cas, la mise en place de synergies entre acteurs territoriaux permet des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux, tant pour les entreprises que pour la collectivité.

En 2018, l'Etat a pris en des mesures nationales pour favoriser l'émergence d'une économie circulaire. La feuille de route qu'il a élaboré « pour une économie 100 % circulaire » définit la mesure 46 qui vise à **Renforcer les synergies entre entreprises (écologie industrielle et territoriale - EIT)**.

Compte-tenu du nombre d'entreprises installées et de la diversité des activités représentées, la zone d'activités de Kerpont (Lanester-Caudan) présente une opportunité évidente de mise en œuvre de l'écologie industrielle et territoriale. Bien que plus petites, des synergies entre les entreprises peuvent également être mises à place sur les zones du Rohu et de Lann Gazec. Des synergies entre les 3 zones d'activités et celles avoisinantes sont également envisageables ; elles peuvent également être intégrées à un système plus vaste impliquant collectivités et agriculture.

Le Programme national de Synergies Interentreprises (PNSI) recense 138 synergies réalisées en 2017. Elles portent principalement sur : la réutilisation/réemploi, les matières premières-coproduits, le recyclage, la chaleur fatale, le traitement, la valorisation énergétique, la méthanisation, les ressources humaines (RH), le savoir-faire/partage.

En voici les principaux bénéfices environnementaux et socio-économiques :



Bénéfices environnementaux	Bénéfices socio-économiques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 124 MWh économisés</li> <li>• 410 MWh produits via déchets</li> <li>• 25 443t déchets recyclés/réutilisés</li> <li>• 2163t CO2 évités</li> <li>• 2466t déchets détournés décharge</li> <li>• 7840t matières substituées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 954 845€ accroissement</li> <li>• 1 activité/entreprise créée</li> <li>• 513 190€ économisés</li> <li>• 6 emplois créés/1 emploi sauvé/80 personnes formées</li> <li>• 411 entreprises aidées/2 entreprises revitalisées</li> <li>• 42 065m<sup>2</sup> mutualisés</li> <li>• 39 innovations = 7 techniques ; 32 sociales</li> <li>• Invest privé : 75 300€</li> <li>• Invest public : 43 000€</li> </ul>

Figure 12 : Bénéfices environnementaux et socio-économiques générés par le PNSI

## SYNTHÈSE – CHALEUR FATALE & ECONOMIE CIRCULAIRE

### RECOMMANDATIONS

- Envisager la valorisation de la chaleur fatale en recensant les sources et les débouchés
- Développer les synergies entre entreprises pour favoriser la valorisation de matières et encourager un approvisionnement local

## 2. Développement des énergies renouvelables

Le secteur industriel représente 12 % de l'énergie finale (6) consommée en 2015 à l'échelle du Pays de Lorient. Il présente également la possibilité de contribuer très largement à la production d'énergie renouvelable, notamment à travers l'exploitation de surfaces de toit dont il dispose mais aussi des surfaces de parking susceptibles d'accueillir des dispositifs de production d'électricité.

Pour rappel, plusieurs dispositions s'imposent aux constructions industrielles et tertiaires à travers le règlement de PLU :

- En vertu de l'article U13 du règlement, au moins 27 % de couverture de chaleur ou électricité devra être assurée par un dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, solaire thermique, chaudière bois, géothermie très basse énergie...);
- La structure des bâtiments industriels doit être suffisamment résistante pour recevoir une installation de production d'ENR (article G3-II du règlement).

**(6) L'énergie finale ou disponible est l'énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale (essence à la pompe, électricité au foyer,...). Définition INSEE.**

### Extrait de l'article U13 :

*L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité ou chaleur).*

*L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle (dans le cas par exemple d'une extension dont l'emprise au sol dépasse le volume principal existant) ou lorsqu'une extension dépasse 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

*Dans le cas d'une nouvelle implantation ou d'une construction nouvelle, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.*

*Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électroménager, froid et ne tient pas compte de process industriels particuliers).*

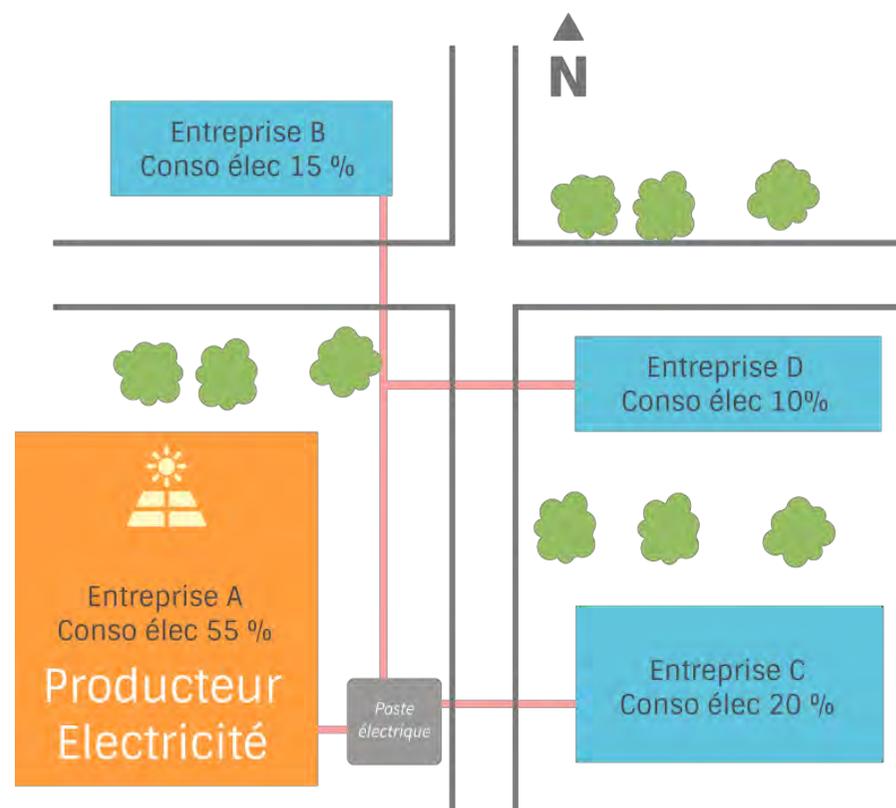
## Production d'électricité et autoconsommation individuelle ou collective

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, sur le neuf comme pour l'existant, se fait idéalement selon une orientation plein sud afin d'optimiser les rendements.

Afin de garantir la performance des installations, l'article G3-II du règlement du PLU stipule que « *la pose de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, plein nord est interdite* ». De même, il précise : « *Une installation solaire photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh /m<sup>2</sup>/an.* »

Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest pourra être privilégiée afin de lisser la production journalière.

**L'autoconsommation collective** peut également être envisagée. La figure ci-dessous illustre le cas d'une entreprise (A) disposant d'une large surface de toit sur lequel des panneaux photovoltaïques sont installés. N'ayant pas l'usage de l'ensemble de l'électricité produite, l'entreprise A distribue une partie de l'électricité produite à trois autres entreprises sur la base d'un pourcentage total de la production. Le décret n° 2017-676 du 28 avril 2017 fixe un cadre légal à **l'autoconsommation collective**. Techniquement, les points de soutirage et d'injection doivent être situés en aval d'un même poste de transformation HTA/BT (assurant la liaison entre le réseau haute tension et le réseau basse tension).



## Production d'électricité sur les parcs de stationnement

La création et l'extension de parcs de stationnement au-delà d'une certaine surface sont soumises à l'article G8-III du règlement de PLU qui impose l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable. Les espaces ombragés ne sont, bien entendu, pas soumis à cette obligation mais ceci doit être démontré lors du dépôt de dossier de permis de construire.

La production énergétique issue de ce dispositif peut alimenter les activités de l'entreprise et contribuer à l'atteinte d'un taux de couverture de 27 % des besoins. Elle peut aussi rejoindre le réseau de distribution ou alimenter un projet d'autoconsommation collective.

### Extrait de l'article G8-III :

*Dans le cadre de projets neufs, les parcs aériens de stationnement non linéaires supérieurs à 300 m<sup>2</sup> ne sont autorisés que s'ils incluent un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière ou tracker suiveur solaire par exemple) et des dispositifs végétalisés (de type noues plantées ou revêtements perméables) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.*

*Tout projet d'extension de plus de 15 % d'un parc de stationnement dont la superficie initiale est supérieure à 300 m<sup>2</sup> est soumis à la même obligation que dans le neuf. A minima, 50 % de la surface d'extension est concernée. Les stationnements aériens existants peuvent recevoir un dispositif de production d'énergie renouvelable.*

À titre d'exemple, les ombrières de Kerléto (Lorient) s'étendent sur 600 m<sup>2</sup> de surface. Elles alimentent en électricité à hauteur de 25% le centre funéraire et la cuisine centrale, l'un des bâtiments les plus énergivores de la ville.

## Le solaire thermique pour les besoins en Eau Chaude Sanitaire (ECS)

Les besoins en eau chaude sanitaire sont de préférence assurés par l'installation de panneaux solaires thermiques en toiture des entreprises. **Le Fonds Chaleur de l'ADEME** peut contribuer financièrement à ce type d'installation pour des besoins de production importants.

## SYNTHÈSE - DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

RECOMMANDATIONS	OBLIGATIONS / PRESCRIPTIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encouragement à l'autoconsommation individuelle ou collective</li> <li>- Production d'Eau chaude sanitaire (ECS) à l'aide de panneaux solaires thermiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production d'énergie renouvelable couvrant au moins 27 % de la consommation en chaleur ou en électricité</li> <li>- Structure des bâtiments industriels conçue pour accueillir une installation de panneaux photovoltaïque</li> <li>- Installation d'un dispositif de production d'ENR sur les zones de stationnement neuves de plus de 300m<sup>2</sup> et les projets d'extension</li> </ul>

### 3. Mobilité (accessibilité, desserte, stationnement)

Les usages liés à la mobilité ont connu de grands changements ces dernières années. Ces changements sont dus à plusieurs facteurs : le besoin de réduire les émissions de GES liées au transport, l'arrivée du numérique, un nouveau rapport à la voiture (aujourd'hui moins envisagée comme un objet de possession mais davantage comme un service), la réhabilitation de modes de déplacements actifs tels que le vélo ou la trottinette sollicitant l'énergie humaine, ou encore le développement de la motorisation électrique. Ces nouvelles pratiques de la mobilité ne font qu'émerger et les modes de transport et usages répondant aux besoins et enjeux actuels et de demain sont à encourager, autant pour le motif écologique qu'économique et social.

L'exigence de mobilité au sein d'une zone d'activités est moindre que dans une zone d'habitat. Pour autant la fluidité des circulations au sein de chaque zone d'activités reste un enjeu de taille qui garantit partiellement leur bon fonctionnement et leur attractivité. Un rééquilibrage des modes de déplacements au sein de ces zones passe par une meilleure prise en compte des différents modes et usages : véhicule individuel, poids lourds mais aussi marche à pied, vélos, transports en commun ou covoiturage.

La question des déplacements à l'échelle du quartier est traitée à travers celle des déplacements inter-quartier.

### Déplacements inter-quartier, la prévalence des trajets domicile-travail

Les déplacements domicile-travail représentent environ 24% des déplacements dans le Pays de Lorient (Enquête mobilité 2016). La zone d'activité de Kerpont concentre 7500 salariés qui se rendent quotidiennement ou presque sur leur lieu de travail depuis leur domicile.

Il faut ajouter à ces flux les personnes qui s'y rendent pour faire des achats, se restaurer ou passer du temps dans les structures de loisirs (cinéma, salles de spectacles, salles de jeux, accrobranche...) situées dans les zones d'activités, sachant que 31% des déplacements sont dus au motif « achats » et 33% au motif « loisirs ».

Afin d'atteindre les objectifs de réduction des déplacements motorisés fixés respectivement dans le Plan de Déplacement urbain et le Plan Climat Air Energie pour Lorient Agglomération, et dans l'Agenda 21 pour la Ville de Lanester, ces collectivités souhaitent développer des alternatives à la voiture individuelle : remplir les voitures en développant le covoiturage, mais aussi favoriser les modes actifs (vélos et marche à pied) ainsi que les transports en commun.

La ville de Lanester aménage l'espace public afin d'accueillir les usagers dans de bonnes conditions : voies et bandes cyclables, arceaux vélos à proximité notamment des équipements publics (15% de l'effectif usager), chemins piétons, bancs, signalisation pour l'identification des parcours... Quant à l'Agglomération, elle contribue à cet effort en organisant la desserte du territoire en transports en commun. L'arrêt Parc des Expositions situé sur la zone de Kerpont représente un pôle important du réseau avec l'accès à 7 lignes de bus et un transport à la demande pour s'adapter aux besoins des usagers de la zone de Manébos.

### Favoriser le covoiturage et la mutualisation des parkings

La voiture est privilégiée par une majorité de salariés. Afin de limiter l'emprise des voitures, de favoriser la convivialité et de réduire l'empreinte carbone de ces usagers, les collectivités encouragent la pratique du covoiturage.

Sur l'espace public, la commune de Lanester pourra, conformément à l'arrêté ministériel du 8 janvier 2016 relatif à la signalisation du covoiturage, restreindre l'arrêt ou le stationnement de véhicules aux seuls covoitureurs.

Dans le cadre de leur PDE (Plan de Déplacements d'Entreprise) ou de la réalisation d'un PDIE (Plan de Déplacements Inter-Entreprises), les entreprises sont invitées à encourager les modes de déplacements actifs ou partagés pour mettre en place une organisation les favorisant (espace de stationnement vélo, places réservées aux covoitureurs avec un marquage dédié le cas échéant...).

**Le pétitionnaire, peut, lors de son projet de construction se rapprocher de ses voisins afin d'envisager une mutualisation des parkings entre plusieurs structures.**

### Anticiper et favoriser l'usage des véhicules électriques ou bioGNV, voire hydrogène

Conformément à l'article 2 du décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments

neufs (7), « lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ».

Dans le cas où le parking est inférieur à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (éventuellement hydrogène), disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Le taux passe à 20 % dans le cas où le parking a une capacité supérieure à 40 places.

L'électricité peut partiellement être produite par le bâtiment (installation photovoltaïque).

Les entreprises disposant de véhicules de type véhicule individuels ou poids lourds sont également invitées à s'équiper de motorisations électriques ou GNV (Gaz naturel Véhicule) / bioGNV et hydrogène.

À titre d'exemple, l'entreprise 365 Matins située à Saint-Vit (25) s'est équipée d'une station et de véhicules GNV pour réaliser ses tournées quotidiennes pour livrer son pain. Le GNV est certes une énergie fossile mais il émet beaucoup moins de polluants que le diesel ou l'essence. Par ailleurs, le développement de la méthanisation permet de produire du bioGNV, au bilan de GES quasiment nul.

(7) Voir l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation pour plus de précision.

## Stationnements vélos



Parking vélos avec pompe – entreprise à Castanet Tolosan (31)



Abri-vélos pour entreprise à Sandouville (76)



Parking vélos avec mise à disposition de pompe et outils– Ville de Metz (57)



Abri à vélos électriques – CAPI (38)



Abri à vélos solaire à recharge électrique à Hagueneau (67)

Les entreprises sont appelées elles aussi à soutenir le développement du vélo à travers la mise en place de stationnements adaptés. Les entreprises, selon leurs activités, sont soumises à un régime d'obligation décrit à l'article G8-II du règlement de PLU.

Afin d'encourager les déplacements à vélo, les parkings vélos conçus sont sûrs et confortables. Ils doivent permettre d'attacher les vélos de façon sécurisée et sont couverts afin de protéger les usagers et vélos des intempéries.

Des prises électriques en nombre suffisant doivent permettre le rechargement des VAE (Vélos à Assistance électrique) ; une couverture photovoltaïque de l'ombrière peut permettre de recharger les vélos.

Afin de faciliter les déplacements, des pompes à vélos fixes ainsi que des outils de base peuvent être mis à disposition des usagers.

En complément, un marquage au sol sur le parking de l'entreprise peut préciser la présence d'un parcours cycliste entre l'abri-vélos et la sortie.

## Commerces et modes actifs

### Une offre de stationnement adaptée au vélo-cargo

Les offres de vélos cargos à assistance électrique se multiplient et les constructeurs rivalisent pour proposer aux particuliers comme aux entreprises des vélos pouvant transporter des volumes équivalents au coffre d'une voiture individuelle. Les commerces, disposant d'une surface de parking de plus de 200m<sup>2</sup> devront offrir des places de stationnement vélos adaptées aux vélos cargos à proximité des entrées de magasin.



*Exemple de vélo-cargo, mode de déplacement de plus en plus répandu, permettant de répondre au besoin de transporter des charges lourdes et volumineuses.*

### Plus de perméabilité des emprises foncières à usage commercial

Les commerces situés en zone d'activités ont été quasi-exclusivement pensés pour la voiture. Les aménagements produits donnent lieu à de nombreuses discontinuités et obstacles (clôtures, talus, fossés) qui découragent les déplacements à pied ou l'usage du vélo entre ces différents commerces.

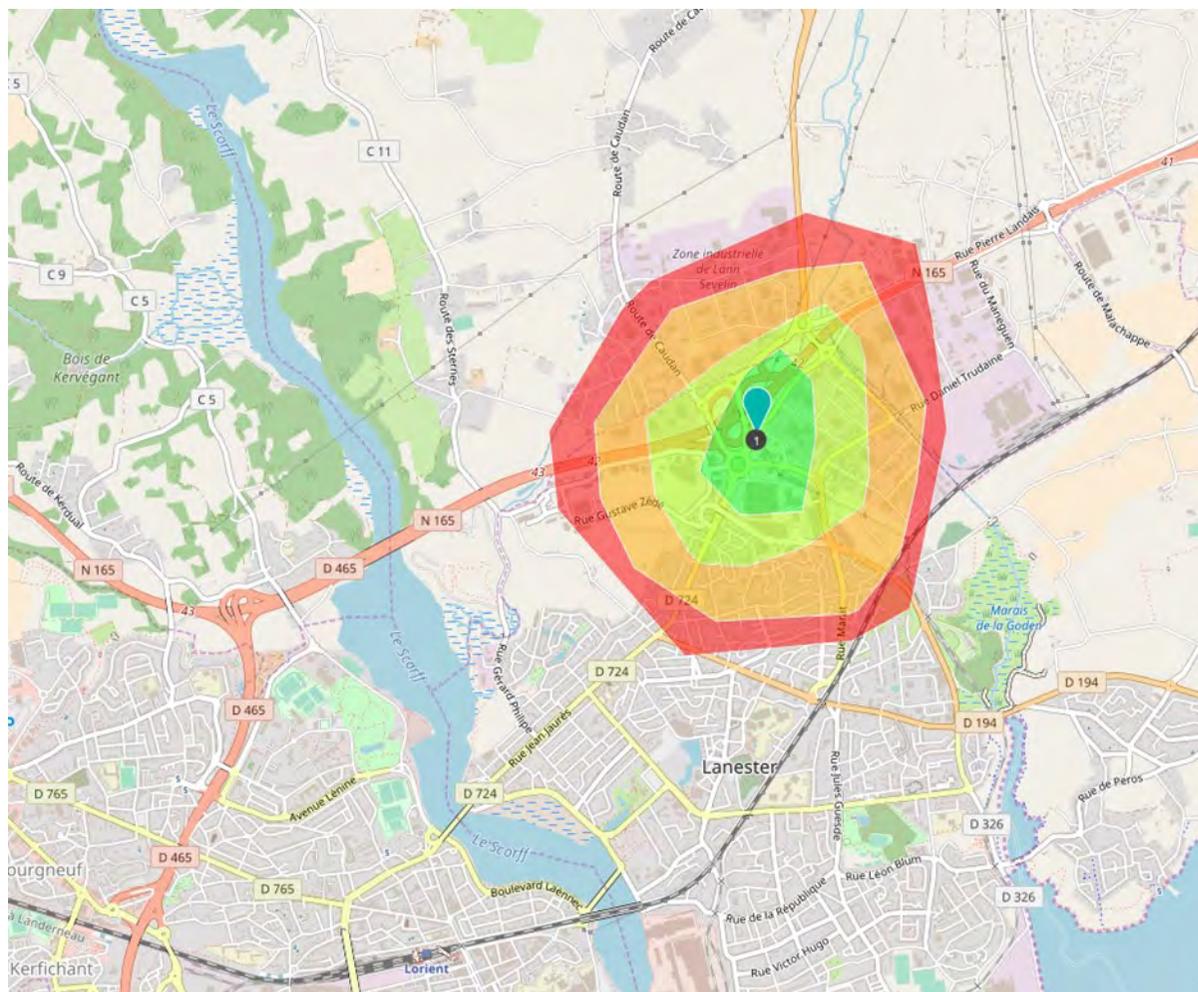
Les pétitionnaires doivent intégrer à leur plan de conception des cheminements piétons et vélos sécurisés afin de rendre les emprises plus perméables aux modes doux.

## SYNTHÈSE – MOBILITÉ (ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT)

RECOMMANDATIONS	OBLIGATIONS / PRESCRIPTIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaboration de PDE (Plan de Déplacements d'Entreprise) ou de PDIE (Plan de Déplacements Inter-Entreprises) volontaires ; les entreprises de plus de 100 salariés en ont l'obligation de puis le 1<sup>er</sup> janvier 2018</li> <li>- Dispositif d'incitations au covoiturage</li> <li>- Mutualisation de parkings (entre entreprises)</li> <li>- Incitation à la mobilité électrique et GNV/bioGNV pour les véhicules de flotte</li> <li>- Vélos : mise à disposition de pompes et outils</li> <li>- Vélos : incitation au marquage d'un parcours cycliste sur l'emprise privée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir le stationnement pour voiture électrique / hybride</li> <li>- Offre de stationnement vélos adaptée et sécurisée (voir article G8-II du règlement du PLU)</li> <li>- Offre de stationnement vélo permettant la recharge électrique</li> <li>- Offre de stationnement de vélos cargos pour les surfaces supérieures à 200 m2 pour les commerces</li> <li>- Conception de cheminements piétons ou vélos facilitant les déplacements entre les commerces</li> </ul>

## Zoom sur les modes actifs à origine-destination de la ZA de Kerpont

Il est envisageable à pied de rejoindre depuis Kerpont les zones d'habitat les plus septentrionales de la ville. Mais les liaisons qui relient la zone d'activités à la ville sont conçues pour les véhicules routiers et sont, de fait, peu confortables pour les piétons exposés au trafic et aux nuisances sonores et olfactives liées à ce trafic.

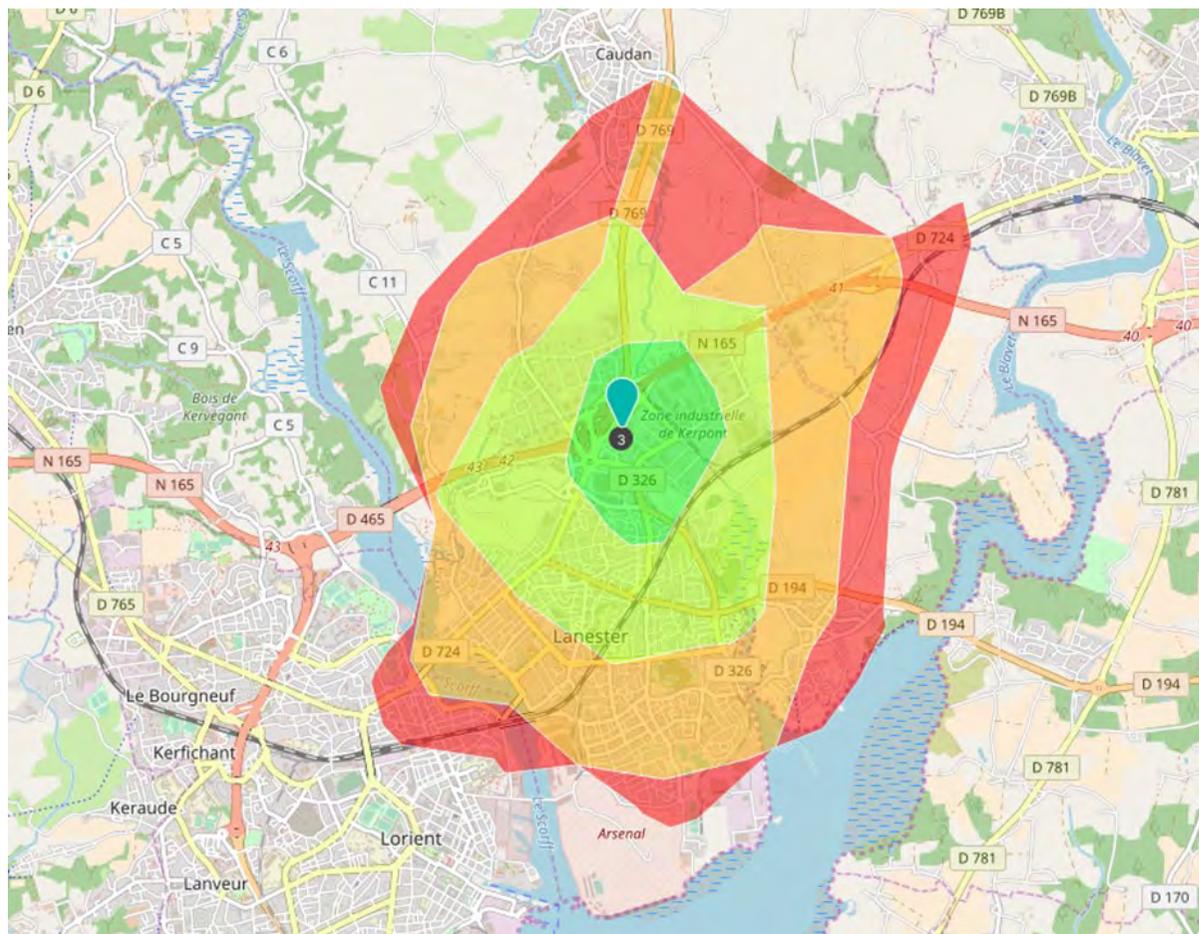


*Isochrones – Zones accessibles à moins de 14 minutes à pied depuis la ZA Kerpont (indicatif, au niveau de Kerrous) – le gradient de couleur est modifié par intervalle de 4 minutes.*

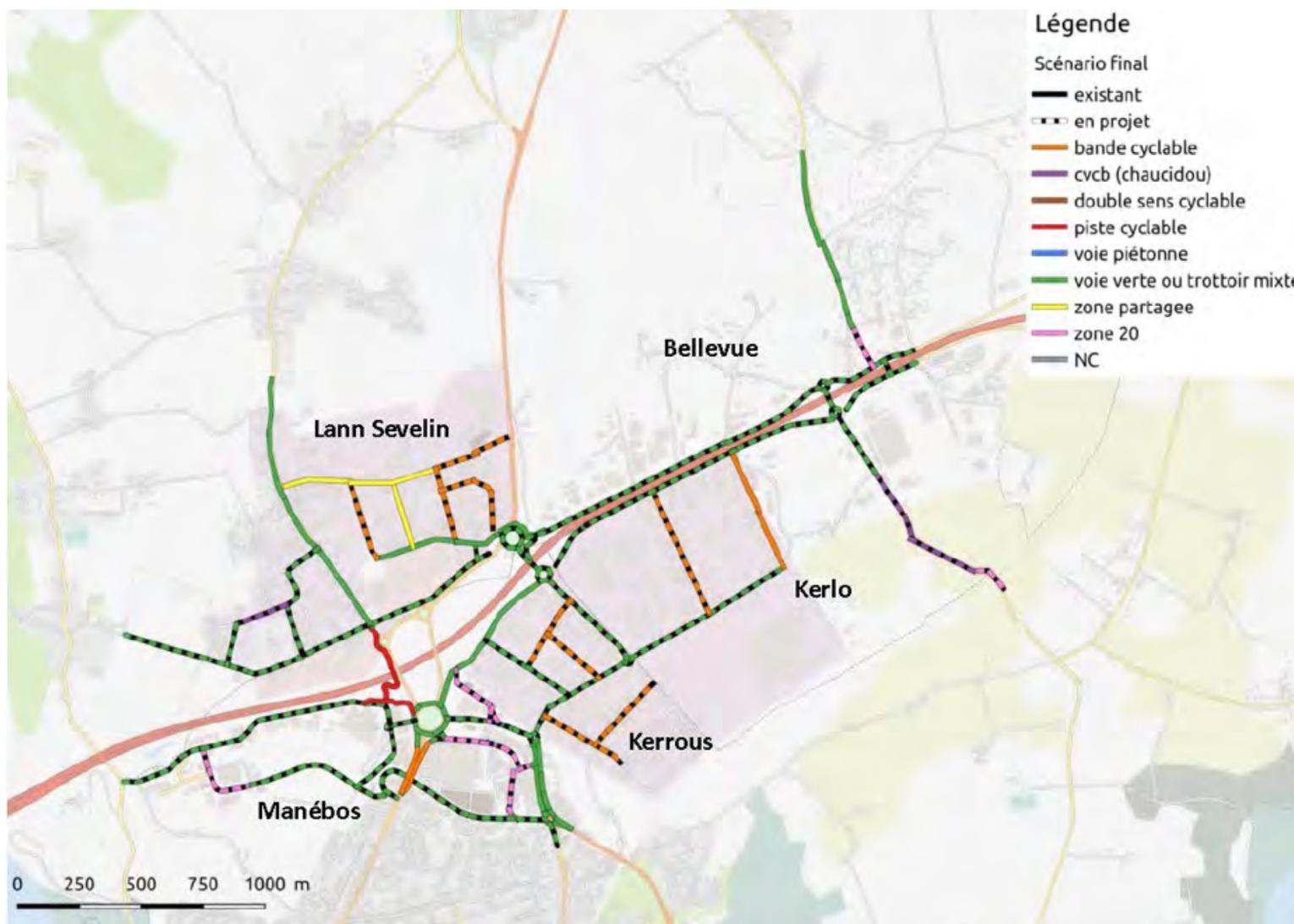
Si la marche ne paraît pas le mode actif le plus adapté actuellement sur la zone d'activités, les aménagements futurs, qu'ils soient publics ou privés, **veillent à créer les cheminements et continuités piétonnes nécessaires aux déplacements au sein de la zone d'activités, en connexion avec les quartiers résidentiels situés à proximité.**

La carte des temps de déplacement en vélo montre que ce mode actif est en revanche très adapté car **il est possible de rejoindre chaque zone d'habitat en moins de 15 minutes depuis Kerpont.** L'usage du vélo ne peut se généraliser que si des infrastructures cyclables et de stationnement adaptées y sont créées.

La carte suivante illustre les conclusions de l'étude mobilité menée en 2018 sur la ZA de Kerpont par Lorient Agglomération en collaboration avec les communes de Caudan et Lanester ; elle montre le scénario final retenu pour l'aménagement, sur 8 à 10 ans, d'un réseau structuré de voies cyclables et mixtes favorisant le recours aux modes actifs dans et en traversée de la zone. La continuité et la lisibilité des aménagements retenus sont garantes d'un usage confortable qui incitera à préférer le vélo ou la marche pour circuler.



*Isochrones – Zones accessibles à moins de 14 minutes à vélo depuis la ZA Kerpont (indicatif, au niveau de Kerpont) – le gradient de couleur est modifié par intervalle de 4 minutes.*

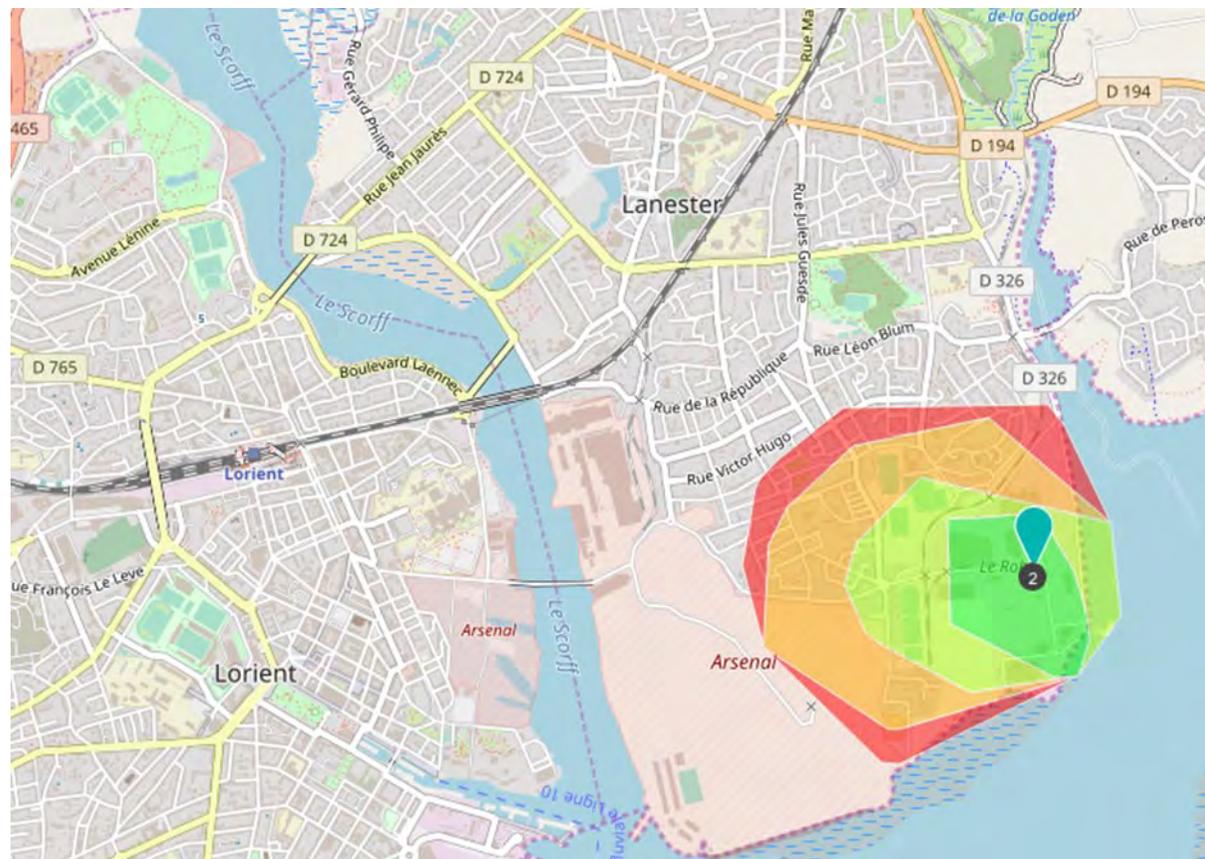


Réseau structuré des aménagements cyclables existants et programmés sur la zone de Kerpont – Etude mobilité Lorient Agglomération 2018

## Zoom sur les modes actifs à origine-destination de la ZA du Rohu

La zone d'activités du Rohu dispose d'une disponibilité foncière de 2,5 ha en mars 2017 (source Audélor), ce qui révèle un gros potentiel de développement tant au niveau de la Ville que de l'Agglomération. Sa situation, à l'extrême sud de la commune, lui donne une ouverture directe sur le Blavet et par conséquent sur l'Océan. La présence d'équipements tels que les pontons et les quais destinent la zone d'activités à accueillir des activités maritimes ou dédiées à l'export par voie maritime.

Très bien desservie (notamment avec le tissu urbain dense de Lanester et Lorient) par les voies routières, ferroviaires et maritimes, cette zone d'activités doit continuer son développement en s'accompagnant de la réalisation d'infrastructures dédiées aux mobilités actives, d'une part à l'adresse des salariés du site mais d'autre part afin de favoriser un accès direct à ses franges maritimes (Blavet et Plessis) pour des raisons plus récréatives. Le trafic automobile est limité dans ce secteur mais il n'y a pas à ce jour de voies réservés aux modes actifs, à l'exception de quelques trottoirs et de la voie verte aménagée le long de l'Avenue du 18 Juin 1940 (D326) sur la frange est (GR) et le long du Blavet entre l'entreprise Kership et la rue Jules Verne. À vélo, il est aisé de rejoindre le nord de la commune (jusqu'à Kervéléan) ainsi que la gare de Lorient en moins de 15 minutes. La zone est desservie par une ligne de bus régulière.

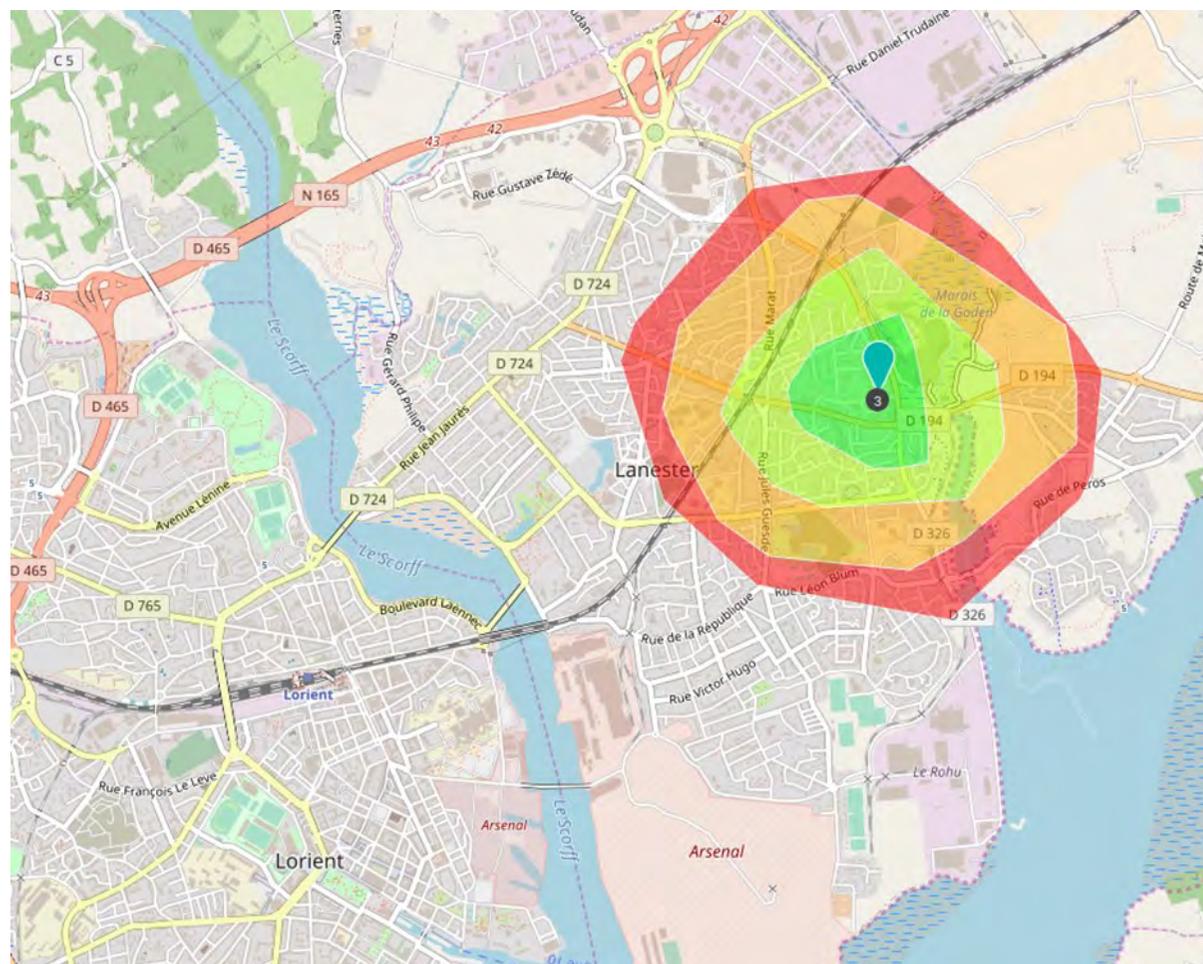


*Isochrones – Zones accessibles à moins de 14 minutes à pied depuis la ZA Rohu (indicatif) – le gradient de couleur est modifié par intervalle de 4 minutes.*

## Zoom sur les modes actifs à origine-destination de la ZA de Lann Gazec

La zone d'activités de Lann Gazec a la particularité d'être « *centrale* », située à quelques centaines de mètres seulement de la Mairie. Localisée dans le tissu urbain existant, elle est desservie par des pistes cyclables et des éléments de voirie réservés aux piétons (trottoirs, retraits, aménagements vélos).

Des pistes cyclables sont ponctuellement présentes sur les extérieurs de la zone (notamment l'Avenue Pablo Neruda, y compris le rond-point qui les relie, ainsi que l'amorce de l'avenue François Mitterrand). La place du cycliste comme du piéton peut néanmoins encore être améliorée par la création d'infrastructures complémentaires pour assurer les continuités mais aussi le **passage de l'ensemble du secteur en zone de rencontre** (secteur au sein duquel les piétons sont prioritaires et autorisés à circuler sur la chaussée ; la vitesse maximale autorisée y est de 20 km/h).



Isochrones – Zones accessibles à moins de 14 minutes à pied depuis la ZA Lann Gazec (indicatif) – le gradient de couleur est modifié par intervalle de 4 minutes.



# L'OAP THÉMATIQUE POUR LE PATRIMOINE



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



## INTRODUCTION

### LE CONTEXTE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme.

Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP « 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ».

En complément des outils de protection du patrimoine qui existent dans le document d'urbanisme, et notamment le règlement du PLU, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine, et notamment l'adaptation de la récente OAP Patrimoine du PLU de Lorient, est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

Cette OAP doit mettre en évidence les qualités propres au patrimoine de Lanester et donner les orientations pour permettre une réhabilitation attentive à ses qualités, tout en apportant des solutions à une nécessaire adaptation du parc de logements existant aux besoins et aux attentes des habitants, à la lutte contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des constructions, autres objectifs de la Ville et de l'Agglomération inscrits notamment au projet de développement et de développement durables du PLU de la Ville.

### L'OBJECTIF :

#### **L'objectif de ce document est de simplifier et de clarifier les outils de protection du patrimoine**

L'orientation d'aménagement vise à être l'outil de protection du patrimoine et complète les préconisations relatives à la préservation du patrimoine. Elle constitue également la première tentative de repérage et de classification du patrimoine dans le document d'urbanisme de la Ville, sur la base d'une approche chronologique et typologique. Cette approche permet en outre d'apporter un éclairage sur les différentes étapes de la constitution et de la construction de la ville. Cette OAP est largement inspirée de l'OAP Patrimoine de Lorient et adaptée à la réalité et à l'ampleur du patrimoine de Lanester.

Certains éléments font partie du patrimoine public mais la plus grande partie du patrimoine de la commune est le fait de propriétés privées. L'attention est portée prioritairement aux immeubles et aux maisons, et essentiellement aux propriétés privées, du fait du risque de transformation et de dénaturation plus important sur ce patrimoine domestique.

Une fois ce patrimoine rendu visible, lisible et compréhensible par le plus grand nombre se pose la question fondamentale de **sa protection**. Hormis une protection stricte et une restauration à l'identique des éléments de patrimoine concernés, c'est surtout sur les modifications et les interventions sur ce patrimoine que se pose clairement la question pour tout projet : **le projet protège-t-il et met-il en valeur le patrimoine?**

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE

**EPOQUE 1 : LE PATRIMOINE CLASSIQUE**

**PAGE 7**

**EPOQUE 2 : LE PATRIMOINE DU DÉBUT DU XX<sup>E</sup> SIÈCLE**

**PAGE 40**

**EPOQUE 3 : LE PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION**

**PAGE 63**

## LA FINALITE

Le projet d'OAP thématique « patrimoine » de la Ville de Lanester a pour finalité d'être garant d'une urbanité cohérente et recherche :

- ◆ A garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- ◆ A considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages de la ville, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers qui composent Lorient.
- ◆ A favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation.

Cette OAP thématique « patrimoine » porte sur la totalité du territoire communal.

## LA MISE EN ŒUVRE DE L'OAP THÉMATIQUE « PATRIMOINE »

### LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

#### L'article L151-19 du code de l'urbanisme

*L'article L151-19 du code de l'Urbanisme prévoit que le peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».*

La protection peut s'appliquer à des **éléments individualisés** (tout type de bâtiment ou partie de bâtiment) ainsi qu'à tout **« élément de paysage »** (arbres, haies, trame végétales, mare, chemin...).

#### Les outils de protection définis dans l'OAP « patrimoine »

Le PLU identifie tout d'abord les bâtiments remarquables au règlement graphique ; on retrouvera donc dans l'OAP ces éléments individualisés (bâtiments étoilés).

Par ailleurs, pour toute construction non étoilée et donc non protégée au titre de l'article L151-19, mais qui présente des éléments caractéristiques contribuant à témoigner de l'histoire de la ville, une attention particulière sera apportée.

La protection du patrimoine dans le PLU à travers cette OAP se déclinera donc de cette façon :

Les bâtiments remarquables (protégés au L151-19) ;

Toute construction ou éléments contribuant à témoigner de l'histoire de la Ville (visé par l'OAP).

## LES CRITÈRES DANS LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Pour établir le classement des bâtiments remarquables, 2 critères ont été retenus sur la commune de Lanester :

### **Le critère architectural et urbain**

Il se base sur l'intérêt esthétique qui participe de la qualité de l'espace public, des paysages et ambiances urbaines, à l'échelle de la ville mais aussi des quartiers. Il prend en compte l'intérêt de la construction ou de la situation urbaine quant à l'implantation dans le tissu et le paysage urbain, la volumétrie, la composition et les proportions des façades, la richesse des éléments de modénature (chainages d'angles ou de façades, bandeaux, corniches, soubassements pierres, encadrements de baies, linteaux, appuis de fenêtres, balcons, loggias, bow-windows, auvents...), la richesse des éléments de décoration (enduits, parements pierre, éléments préfabriqués, frises, mosaïques, éléments de ferronneries et de menuiseries), l'authenticité, l'originalité et la rareté, mais également la préservation de savoir-faire et de techniques de construction spécifiques.

## COMPOSITION DU DOCUMENT

### LES ÉPOQUES

Le document s'organise de manière chronologique en trois grandes époques :

- \* Époque 1 : Le patrimoine classique
- \* Époque 2 : Le patrimoine du début du XXème siècle
- \* Époque 3 : Le patrimoine de la reconstruction

Pour chacune de ces époques le patrimoine de Lanester est resitué dans l'histoire de la ville et de l'agglomération de Lorient mais aussi dans les mouvements et théories architecturales et urbaines, de façon à en comprendre tout l'intérêt.

Les éléments recensés dans l'OAP sont illustrés par des photos et localisés à l'aide du règlement graphique du PLU.

### **Le critère historique**

Il prend en compte la valeur de témoignage d'un fait historique particulier ou d'une période de la construction de la ville, de sa naissance à son développement sous forme de faubourgs, de lotissements, de grands ensembles. La valeur historique peut être considérée au regard de l'histoire particulière de la ville comme au regard de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme. Ce critère prend également en compte le caractère de survivance propre à quelques constructions ou situations sans qualité particulière par ailleurs mais dont la force évocatrice est importante, avec une valeur de témoignage des pratiques et des modes d'habiter des Lanestériens dans le passé.

Chaque construction au regard de ces deux critères a une valeur qui justifie sa préservation et sa mise en valeur.

## **Les préconisations définies dans l'OAP**

Pour chacune des 3 époques précitées, **6 types de préconisations** sont établies concernant :

- P1 : les démolitions
- P2 : Les extensions et surélévations
- P3 : la rénovation thermique
- P4 : l'aspect extérieur
- P5 : les abords
- P6 : les constructions neuves

Ces préconisations s'appliquent à tous les éléments de patrimoine repérés et décrits dans le document pour chaque époque.

## **NOTICE D'UTILISATION**

L'OAP concerne en premier lieu les propriétaires de constructions existantes potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension ou de transformation de façades, mais aussi tout propriétaire de terrain projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions anciennes ; elle a pour objectif de les guider et de les aider dans la définition de leurs projets.

En fonction de **l'époque** estimée de la construction, le pétitionnaire se reportera à la partie de l'OAP qui le concerne. Le pétitionnaire trouvera dans les « **repères historiques, urbains et architecturaux** », les éléments pour juger de l'intérêt de son patrimoine et identifier les éléments particuliers à préserver et à mettre en valeur. Enfin, les **préconisations** lui permettront d'envisager ses travaux de telle façon qu'ils pourront être compatibles avec les objectifs de l'OAP et obtenir les autorisations nécessaires.

Les travaux soumis à autorisation doivent être compatibles avec les objectifs de l'OAP. Pour ce faire, le pétitionnaire peut suivre les dispositions du règlement et en complément, les préconisations détaillées dans l'OAP. Celles-ci sont données pour l'aider dans l'élaboration de son projet, elles n'ont pas de caractère obligatoire et n'interdisent pas que d'autres travaux, également compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine soient soumis à autorisation.

# **EPOQUE 1**

## **LE PATRIMOINE CLASSIQUE**

**(ANTÉRIEUR AU XVIII<sup>E</sup> SIÈCLE ET JUSQU'AU DÉBUT DU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE)**

## **LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DU PATRIMOINE CLASSIQUE – protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

**Le patrimoine antérieur au XIX<sup>ème</sup> siècle est extrêmement rare à Lanester, aussi certains éléments sont-ils détaillés dans les pages suivantes.**

Dans la plupart des cas, leur analyse révèle un bon état général et un respect de ce patrimoine.

D'une manière générale, il est préconisé pour le patrimoine de cette époque, de préserver, conserver et si nécessaire restaurer ces constructions dans leur état d'origine, dans une démarche de conservation stricte. Si l'usage de ces constructions est amené à évoluer, les adaptations (et si nécessaires les mises aux normes) doivent se faire sans que cela dénature le patrimoine.

La construction d'extensions ou d'éléments d'architecture contemporaine peut être nécessaire ; il convient dans ce cas de créer une architecture particulièrement sensible aux qualités de l'architecture existante et à sa relation au lieu. L'architecture contemporaine doit dans ces conditions être d'une qualité exceptionnelle pour être compatible avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine.

## **LE PATRIMOINE CLASSIQUE PAR TYPOLOGIES – protection au titre de l'article L.151-9 et des articles G4 et G6 du PLU**

**Le patrimoine du XIX<sup>e</sup> siècle reste rare mais est plus répandu et présente moins d'éléments singuliers, aussi est-il considéré par typologies.** Pour chacune d'entre elles (maisons de bourg, immeubles de rapport, maisons de maître et manoirs), les préconisations sont données dans l'objectif de préserver les caractéristiques typologiques et leur rapport particulier avec le contexte urbain.

Ces typologies comprennent à la fois des constructions classées à l'annexe F et protégées au titre de l'article L151-19 et des constructions non classées mais néanmoins protégées par l'OAP et les articles G4 et G6 du PLU, en tant qu'éléments essentiels des paysages urbains de la ville de Lanester.

## **LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE CLASSIQUE – protection au titre des articles G4 et G6 du PLU**

Les éléments architecturaux caractéristiques complètent l'analyse architecturale en soulignant les éléments constructifs, architecturaux et décoratifs distinctifs permettant de justifier une prise en compte et des préconisations particulières concernant des constructions non classées mais présentant pour autant un intérêt pour la valorisation des quartiers et des paysages urbains.

## 2.1. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DU PATRIMOINE CLASSIQUE

### 2.1.1. Le Château du Mané

► **Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**



Château du Mané + Photo page 95 livre rouge + page 67 livre bleu

#### 2.1.2.1 Repères historiques et architecturaux

Serti dans son boisement, le château du Mané domine la vallée du Blavet en amont du Pont du Bonhomme. Il occupe la place d'un précédent édifice signalé en ruines dans un aveu de 1698, qui dépendait de la châtellenie de Pont-Callec

(commune de Berné).

Datant de la fin du XVIIe, le corps central, de plan rectangulaire, est flanqué au nord-est d'une aile carrée surmontée d'un toit en pavillon et au sud-ouest d'une tour circulaire en hors-œuvre à toiture en poivrière.

Le corps central est restauré en 1880 ; c'est à cette date que sont ajoutées l'aile et la tour.

Fin XIXe, il est la propriété des Pères blancs d'Hennebont et, en 1910, Emile Marcesche en devient propriétaire. Pendant la guerre, la demeure est occupée par les Allemands et pillée mais est épargnée par les bombardements.

#### 2.1.2.2 Préconisations relatives au château du Mané

##### P1 : Les démolitions

La démolition de cet immeuble protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités du Règlement écrit), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

##### P2 : Les extensions et surélévations

Compte tenu de la rareté de ce patrimoine, il convient de le conserver le plus possible dans son intégrité formelle.

En conséquence, les surélévations ne peuvent être envisagées.

Les extensions peuvent être autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de cet immeuble. Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones.

L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### **P3 : La rénovation thermique**

La rénovation thermique de cet immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades.

La rénovation thermique des manoirs et maisons de maître éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 ne peut, pour être compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine, inclure la réalisation d'isolations thermiques par l'extérieur, notamment parce qu'elles viendraient cacher les murs en pierres ou les entourages de baies, corniches, chaînage ou bandeaux pierres caractéristiques de cette architecture.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

La rénovation thermique devra, dans un souci de préservation être adaptée aux qualités hygrothermiques propres à ces constructions.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

La pose de panneaux solaires en toiture n'est pas compatible avec le caractère historique et de cette construction. Il est donc préconisé, le cas échéant, de les installer selon le procédé de pose sous couverture d'ardoises ; les panneaux peuvent également être posés sur des dépendances.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### **P4 : L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP. Elles concernent les façades visibles depuis l'espace public, ainsi que toutes les façades des constructions ouvertes au public ou ayant un caractère public:

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits de façades doivent être conservés. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent révéler les pierres de taille des entourages de baies et des corniches.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions, les fenêtres et volets réalisés dans d'autres matériaux que les matériaux d'origine, n'étant pas de nature à préserver l'intérêt historique de ces manoirs. Les fenêtres devront épouser la forme des baies et notamment des linteaux.

La pose de volets roulants sur ces manoirs n'est pas compatible avec leur préservation et leur mise en valeur.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recréées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les fenêtres de toits sont autorisées dans la mesure où elles sont encastrées et s'intègrent à la composition générale des façades ; Les volets roulants sur fe-

nêtres de toit par trop saillants ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de cette construction.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les garde-corps et appuis de fenêtre doivent, dans la mesure où ils devraient être remplacés, être a minima sobres et discrets, sinon reproduire un garde-corps en fer forgé de l'époque de la construction de l'immeuble.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.***

## P5 : Les abords.

Les murs de pierres doivent être conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique en cas d'effondrement, conformément au chapitre D des Généralités du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les jardins devront autant que possible être préservés, car participant pleinement à la mise en scène, au recul et à la découverte de ces éléments architecturaux dans le paysage urbain.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

## P6 : Les constructions neuves.

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions classées ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

***Nota : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lanester, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

## 2.1.2. Le Château de Kervéléan

> Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



En 1974 et aujourd'hui

### 2.1.2.1 Repères historiques et architecturaux

Protégée par son boisement important, cette grande demeure datant de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle a échappé aux vagues de lotissements au sud et à l'urbanisation des zones d'activités au nord. Avec le bois alentours, le parc, les prairies et la longue allée bordée d'arbres et son portail d'entrée, elle constitue l'un des sites les plus intacts de la commune.

Cette maison bourgeoise dont le corps central est constitué de cinq travées de deux étages, est flanquée de deux ailes, lui valant l'appellation locale de château. Le livre d'A. et L. Leclère, *Images et mémoire de Lanester*, bénéficie des confidences d'un parent de Jules Guieysse qui en héritera par la suite ; celles-ci rapportent que François Le Gallic de Kerizouët, qui achète le secteur en 1787 pour y construire « une belle résidence », se contentera finalement « d'aménager la ferme en maison d'habitation ».

En 1790, la fontaine du château est commandée à M. Brégeon : elle est constituée d'une fontaine, d'un réservoir et de deux lavoirs. L'ensemble comprend cinq bassins dont le premier, carré, porte un toit en dôme.

En 1943, la propriété subit des bombardements lourds ; l'aile droite est même démolie.

### 2.1.2.2 Préconisations relatives au château de Kervéléan

#### P1 : Les démolitions

La démolition de cet immeuble protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités du Règlement écrit), sauf conditions particulières.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir***

#### P2 : Les extensions et surélévations

Compte tenu de la rareté de ce patrimoine, il convient de le conserver le plus possible dans son intégrité formelle.

En conséquence, les surélévations ne peuvent être envisagées.

Les extensions peuvent être autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de cet immeuble. Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### P3 : La rénovation thermique

La rénovation thermique de cet immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades.

La rénovation thermique des manoirs et maisons de maître éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 ne peut, pour être compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine, inclure la réalisation d'isolations thermiques par l'extérieur, notamment parce qu'elles viendraient cacher les murs en pierres ou les entourages de baies, corniches, chaînage ou bandeaux pierres caractéristiques de cette architecture.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

La rénovation thermique devra, dans un souci de préservation être adaptée aux qualités hygrothermiques propres à ces constructions.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

La pose de panneaux solaires en toiture n'est pas compatible avec le caractère historique et de cette construction. Il est donc préconisé, le cas échéant, de les installer selon le procédé de pose sous couverture d'ardoises ; les panneaux peuvent également être posés sur des dépendances.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## **P4 : L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP. Elles concernent les façades visibles depuis l'espace public, ainsi que toutes les façades des constructions ouvertes au public ou ayant un caractère public:

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits de façades doivent être conservés. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent révéler les pierres de taille des entourages de baies et des corniches.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions, les fenêtres et volets réalisés dans d'autres matériaux que les matériaux d'origine, n'étant pas de nature à préserver l'intérêt

historique de ces manoirs. Les fenêtres devront épouser la forme des baies et notamment des linteaux.

La pose de volets roulants sur ces manoirs n'est pas compatible avec leur préservation et leur mise en valeur.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les fenêtres de toits sont autorisées dans la mesure où elles sont encastrées et s'intègrent à la composition générale des façades ; Les volets roulants sur fenêtres de toit par trop saillants ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de cette construction.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les garde-corps et appuis de fenêtre doivent, dans la mesure où ils devraient être remplacés, être a minima sobres et discrets, sinon reproduire un garde-corps en fer forgé de l'époque de la construction de l'immeuble.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.***

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le complément des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les garde-corps et appuis de fenêtre doivent, dans la mesure où ils devraient être remplacés, être à minima sobres et discrets, sinon reproduire un garde-corps en fer forgé de l'époque de la construction de l'immeuble.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.***

#### **P5 : Les abords.**

Les murs de pierres doivent être conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique en cas d'effondrement, conformément au chapitre D des Généralités du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les jardins devront autant que possible être préservés, car participant pleinement à la mise en scène, au recul et à la découverte de ces éléments architecturaux dans le paysage urbain.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

#### **P6 : Les constructions neuves.**

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions classées ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

***Nota : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lanester, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

## 2.1.3. La Chapelle Saint-Cornely (dite de Locunel)

> Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



### 2.1.3.1 Repères historiques et architecturaux

La chapelle est érigée au village de Locunel, sur la rive ouest du bras de Blavet, en aval de l'étang du Plessis.

Edifice rectangulaire sans caractère architectural particulier, construite au XVII<sup>e</sup> siècle, la chapelle Saint-Cornely occupe l'emplacement d'une ancienne chapelle romane qui marquait l'endroit où s'arrêta Saint Guénaël dans l'anse du Blavet pendant son deuxième voyage dans le pays vannetais.

La fontaine de dévotion a disparu avec l'installation de la zone industrielle du Rohu.

### 2.1.3.2 Préconisations relatives à la chapelle

La démolition de cette construction protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités) sauf conditions particulières.

La chapelle n'ayant pas vocation à être transformée, il convient simplement de préconiser des travaux d'entretien, de restauration et de préservation conformes à ce qui est dû à une construction de ce type.

Les abords doivent continuer à être entretenus et mis en valeur et les projets de modification des façades des bâtiments alentours doivent préserver la cohérence et l'harmonie du site.

## 2.1.4. La Chapelle Saint-Guénaël

> Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



### 2.1.4.1 Repères historiques et architecturaux

La chapelle est située au village de Saint-Guénaël, sur les bords du Blavet, en aval du Pont du Bonhomme.

L'édifice, moderne, occupe l'emplacement d'une ancienne chapelle du XIe siècle remaniée au XIIIe puis au XVe siècle, dont quelques éléments ont été ré-employés pour la chapelle actuelle (encadrements des baies).

### 2.1.4.2 Préconisations relatives à la chapelle

La démolition de cette construction protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités) sauf conditions particulières.

La chapelle n'ayant pas vocation à être transformée, il convient simplement de préconiser des travaux d'entretien, de restauration et de préservation conformes à ce qui est dû à une construction de ce type.

Les abords doivent continuer à être entretenus et mis en valeur et les projets de modification des façades des bâtiments situés autour doivent préserver la cohérence et l'harmonie du site.

## 2.2. LE PATRIMOINE CLASSIQUE PAR TYPOLOGIES

### 2.2.1. Les manoirs et maisons de maître du XIX<sup>ème</sup> siècle

> Constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



*Ferme-manoir de Keraliguen*



*Maison de maître, bd Normandie-Niemen*



*Maison au 1 rue Jean-Jaurès*

### 2.2.1.1. Repères historiques et architecturaux

Il existe à Lanester un très faible nombre de manoirs et de maisons de maîtres dans les quartiers proches du centre-ville. Ceux-ci, qui se trouvaient alors à la campagne, ont été rattrapés par l'urbanisation et sont aujourd'hui entourés de quartiers pavillonnaires. Ils sont pourtant, à l'intérieur de leurs enceintes, conservés et entretenus en bon état.

Les maisons de maîtres, et en grande partie le manoir de Keraliguen, se caractérisent par une volumétrie simple sur une base rectangulaire, à un étage et combles mansardés, le premier niveau étant généralement surélevé du sol et accessible par un emmarchement en pierre. Elles se trouvent soit au centre d'une vaste propriété pour celles qui ont été construites en campagne, soit alignés à une rue par un pignon ou en retrait de quelques mètres pour celles construites en milieu urbain. Leurs jardins ou parcs sont ceinturés de hauts murs en pierre et fermés de grilles en fer forgé.

Les caractéristiques architecturales sont identiques à celles décrites plus loin pour les maisons de bourgs et les immeubles de rapport : simplicité du volume, rigueur dans la composition des façades, symétrie, appareillages en pierres de taille etc. Elles se caractérisent plus particulièrement par des emmarchements menant à la porte principale à deux vantaux, par une ornementation plus riche et par une continuité entre l'habitat, les aménagements tels la terrasse, la véranda, les balustrades et murs de clôture qui construisent la propriété comme un tout.

Il convient de préserver à tout prix l'intégrité de ces ensembles, c'est-à-dire le manoir ou la maison de maître à proprement dit, mais aussi les éventuelles dépendances, les parcs ou jardins, les murs de clôtures en pierres et les grilles d'entrées. La protection s'applique plus particulièrement aux constructions classées recensées ci-après mais également à toute construction présentant les mêmes caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales.

### 2.2.1.2. Etat du patrimoine

Les manoirs et les maisons de maître représentent un patrimoine généralement entretenu et préservé avec soin. Les constructions ont subi peu de modifications de fond affectant leurs volumétries.

Les façades enduites sont en bon état. Les encadrements de baies en pierres de tailles ont été préservés et il ne se trouve pas de cas d'isolations thermiques extérieures ayant recouvert les éléments constructifs essentiels de ce patrimoine.

Les menuiseries bois d'origine ont été généralement conservées ou, si elles ont été remplacées par des menuiseries contemporaines, elles l'ont été d'une façon qui ne dénature pas l'harmonie des façades, en respectant la forme de la baie, la composition des vantaux, les petits bois et les épaisseurs des cadres.

Les contrevents bois sont généralement conservés. Il se trouve également, selon les cas, des persiennes bois ou métal. Il n'existe pas de cas visibles de pose de volets roulants. Des persiennes PVC ont cependant pu être posées sur certaines maisons.

Pour celles qui sont visibles, les portes d'origine sont conservées et bien entretenues. Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé sont normalement conservés et bien entretenus. Les murs en pierres, les grilles et les portails sont généralement conservés.

Les modifications et transformations qui pourraient s'avérer nécessaires, notamment quant à l'usage de ce patrimoine, doivent s'intégrer au site, s'harmoniser avec l'architecture ou mettre en valeur l'architecture existante par une architecture contemporaine de qualité.

### 2.2.1.3. Préconisations

#### **P1 : Les démolitions**

La démolition des manoirs et maisons de maîtres protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités du Règlement écrit), sauf conditions particulières.

La démolition des manoirs et des maisons de maîtres éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

#### **P2 : Les extensions et surélévations**

Compte tenu de la rareté de ce patrimoine, il convient de le conserver le plus possible dans son intégrité formelle.

En conséquence, les surélévations ne peuvent être envisagées que dans la mesure où celles-ci ne viendraient pas rompre l'harmonie des volumétries et des proportions et ne dénatureraient pas l'aspect propre à l'époque architecturale.

Les extensions peuvent être autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de ces manoirs et maisons.

Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### P3 : La rénovation thermique

La rénovation thermique des manoirs protégés au titre de l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades.

La rénovation thermique des manoirs et maisons de maître éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 ne peut, pour être compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine, inclure la réalisation d'isolations thermiques par l'extérieur, notamment parce qu'elles viendraient cacher les murs en pierres ou les entourages de baies, corniches, chaînage ou bandeaux pierres caractéristiques de cette architecture.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

La rénovation thermique devra, dans un souci de préservation être adaptée aux qualités hygrothermiques propres à ces constructions.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

La pose de panneaux solaires en toiture n'est pas envisageable compte tenu de l'intérêt historique et de la rareté de ces manoirs. Ils peuvent par contre être posés sur les dépendances.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### P4 : L'aspect extérieur

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP. Elles concernent les façades visibles depuis l'espace public, ainsi que toutes les façades des constructions ouvertes au public ou ayant un caractère public:

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits de façades doivent être conservés. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent respecter et reproduire la teinte existante ou doivent restituer la teinte d'origine si celle-ci était révélée par des travaux de recherche de polychromie.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions, les fenêtres et volets réalisés dans d'autres matériaux que les matériaux d'origine, n'étant pas de nature à préserver l'intérêt historique de ces manoirs. Les fenêtres devront épouser la forme des baies.

La pose de volets roulants sur ces manoirs n'est pas compatible avec leur préservation et leur mise en valeur.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent, sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

### **P5 : Les abords.**

Les murs de pierres doivent être conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique en cas d'effondrement, conformément au chapitre D des Généralités du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les jardins devront autant que possible être préservés, car participant pleinement à la mise en scène, au recul et à la découverte de ces éléments architecturaux dans le paysage urbain.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***



*Rue Albert thomas*

**P6 : Les constructions neuves.**

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions classées ou présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

Dans le cas d'un projet de division ou de renouvellement urbain conduisant à de nouvelles constructions sur la propriété recevant la maison de maître, la distance avec cette dernière devra être significative pour en permettre l'appréciation et les qualités architecturales des nouveaux bâtiments devront être exceptionnelles pour garantir sa mise en valeur.

**Nota : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lanester, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.**

**2.2.3. Les fermes et bâtiments agricoles**

*Hameau du Mané*



*Ferme, rue de Kerfréhour*



*Bâtiment de ferme, Saint-Niau*



*Bâtiments de ferme, rue du Commandant Charcot /et rue Louis Jouvét*



*Bâtiments au hameau de Kerhervy*

### 2.2.3.1. Repères historiques et architecturaux

Au-delà du plateau agro-naturel de Lanester qui présente encore nombre d'écartes ayant conservé leur patrimoine bâti agricole et encore quelques fermes en activité, la ville elle-même de Lanester a conservé en son sein un certain nombre de fermes et de bâtiments agricoles qu'il convient de préserver et de restaurer. Ils témoignent d'une ville dont l'histoire est au croisement des mondes maritimes et agricoles.

Ces constructions peuvent avoir des éléments datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, voire du XVII<sup>ème</sup> mais datent plus généralement du XIX<sup>ème</sup> siècle. Dans la ville, on les trouve notamment rue de Kerfréhour, rue du Commandant Charcot, rue Louis Jouvét... Dans certains cas, ils constituent encore des ensembles cohérents, des villages dont l'existence est attestée par de plans anciens de Lanester, comme à Kervido.

La protection s'applique plus particulièrement aux constructions éventuellement classées mais également à toute construction présentant les mêmes caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales.

Ces bâtiments sont construits en moellons laissés apparents ou enduits. Les encadrements de portes et de fenêtres sont généralement réalisés en granit taillé. Les corps de maisons principaux peuvent comprendre un étage, là où les dépendances sont en simple rez-de-chaussée. L'ensemble des constructions est couvert de toitures ardoise à doubles pentes dans lesquelles peuvent être intégrées des lucarnes. Les souches de cheminées sont généralement en pignon.

Les fenêtres sont équipées de contrevents bois peints. Les fenêtres bois sont à deux vantaux recoupés en carreaux dont la plus grande dimension est la hauteur.

### 2.2.3.2. Etat du patrimoine

Ces fermes et bâtiments agricoles ont été diversement entretenus et modifiés au cours du temps. Certains bâtiments sont extrêmement bien conservés alors que d'autres ont connu de nombreuses transformations.

Ces constructions ont pu être entièrement reconstruites mais généralement, elles ont gardé leurs caractéristiques typologiques et ont assez peu été l'objet d'extensions et encore moins de surélévations. Des modifications de percements, des ajouts de lucarnes ou de vérandas peuvent être constatés. Ces modifications répondent à la nécessité de rendre habitable des constructions ou des annexes souvent modestes et peu adaptées aux besoins actuels.

Elles n'ont pas fait l'objet d'isolation thermique par l'extérieur et ont donc conservé leurs murs de moellons apparents, leurs appareillages en pierres de taille, linteaux, entourages de fenêtres. Si certaines constructions ont conservé leurs fenêtres, portes bois d'origine, ces éléments ont été assez largement remplacés par des éléments neufs ne reproduisant généralement pas l'aspect des éléments d'origine. Des volets roulants et persiennes PVC ont remplacé les contrevents bois d'origine. Assez régulièrement enfin, des fenêtres de toit ont été posées.

### 2.2.3.3. Préconisations relatives aux fermes et aux bâtiments agricoles

Voir aussi Annexe C du règlement écrit du PLU

#### **P1 : Les démolitions**

La démolition des fermes et des bâtiments agricoles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des fermes et bâtiments agricoles éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux, et, le cas échéant, aux secteurs patrimoine.

La démolition des constructions avoisinantes est autorisée. Cependant, les constructions neuves venant se substituer aux constructions existantes ne devront pas porter atteinte au caractère et à la qualité du paysage urbain que confèrent les constructions relevant de cette typologie propre à l'époque classique.

***Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.***

## **P2 : Les extensions et surélévations**

Compte tenu de la rareté de ce patrimoine, il convient de le conserver le plus possible dans son intégrité formelle.

En conséquence, les surélévations ne peuvent être envisagées que dans la mesure où elles ne viendraient pas rompre l'harmonie des volumétries et des proportions et ne dénatureraient pas l'aspect propre à cette architecture.

Les extensions peuvent être autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans la logique constructive et dans l'ordonnancement classique de ces constructions.

Elles sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire***

## **P3 : La rénovation thermique**

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur pas nécessairement efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des fermes et bâtiments agricoles protégés au titre de l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades.

La rénovation thermique des fermes et bâtiments agricoles éventuellement non protégés au titre de l'article L151-19 ne peut, pour être compatible avec les objectifs de préservation de ce patrimoine, inclure la réalisation d'isolation thermiques par l'extérieur, notamment parce qu'elles viendraient cacher les murs de moellons ou les entourages de baies en pierres caractéristiques de cette architecture.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires seront de préférence installés selon le procédé de pose sous couverture ardoise pour les pans de toitures visibles depuis l'espace public. S'ils sont posés sur la couverture ardoise, ils devront composer avec l'ordonnement et la symétrie des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### **P4 : L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP:

Les façades de moellon ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés, y compris pour les pignons et les souches de cheminée. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent le plus possible respecter et reproduire la teinte existante.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

La pose de volets roulants sur ces constructions doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces constructions.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent, sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine les silhouettes de pignons devront être maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées, que ce soit pour les bâtiments classés mais aussi pour les autres édifices faisant partie de cette typologie de fermes et d'immeubles agricoles.

***Pour projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.***

#### **P5 : prescriptions relatives aux abords.**

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recréer à l'identique conformément au chapitre des Généralités et à l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recrés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

## 2.2.4. Les maisons de bourgs

> Constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Avenue Amrboise Croizat



Rue Camille Pelletan



Rue Jean Jaurès

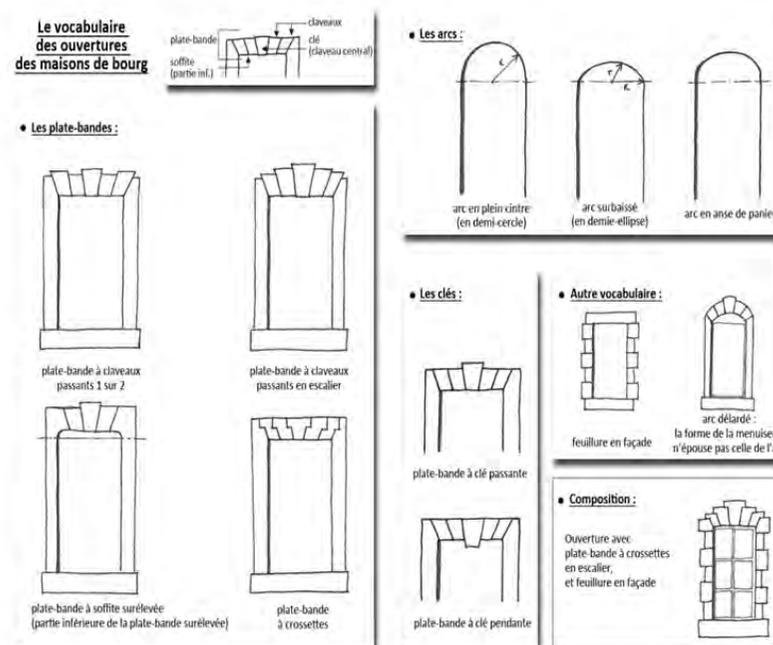
## 2.2.4.1. Repères historiques et architecturaux

Ce patrimoine architectural est peu considéré du fait de sa simplicité et de sa relative diffusion. Il représente cependant une mémoire du développement urbain des petites villes et des villes moyennes au XIX<sup>ème</sup> siècle. A Lanester, il a répondu à l'essor de la construction navale et au développement de la ville à partir de Lorient qui, dans la seconde moitié du siècle, gagne sur la rive gauche du Scorff. Il marque le développement des faubourgs, qui se constituent en villages autour de la rue de la République et le long de la route d'Hennebont à Kerentrech (aujourd'hui rue Jean Jaurès) au droit du pont Saint-Christophe.

Ces constructions se caractérisent généralement par un alignement sur rue, une volumétrie simple, à un étage et avec un toit à double pentes en ardoises rarement mansardé. Les façades des maisons les plus modestes se composent d'une porte et d'une fenêtre au rez-de-chaussée et de deux fenêtres à l'étage, généralement alignées avec les ouvertures du rez-de-chaussée.

Malgré la modestie de ces maisons en moellons enduit, on retrouve étonnamment une richesse dans les entourages de granit taillé des ouvertures. Dans les cas les plus modestes, il s'agit de linteaux droits, d'appuis et de jambages avec lancis.

Mais les linteaux peuvent être aussi plus sophistiqués, à plates-bandes avec claveaux et clefs passantes, à claveaux passants en escalier ou même à plates-bandes à crossettes en escalier. On trouve également des baies en plein cintre, en arc surbaissé ou en anse de panier.



D'autres maisons peuvent avoir des bandeaux pierre au droit des planchers, des corniches ou encore des soubassements pierres. Des modèles plus riches seront composés symétriquement de part et d'autre d'un axe central marqué par la porte d'entrée qui peut être surmontée d'un balcon à l'étage. Dans certains cas, les appareillages pierres des fenêtres se prolongent et relient les deux niveaux. Les maisons de bourgs qui se déclinent en maisons urbaines et en maisons de maîtres ont en commun une simplicité des volumétries, une composition de façade rigoureuse et une richesse des appareillages en pierres taillées. Les maisons de bourgs sont généralement munies de contrevents bois peints qui se rabattent sur la façade. Les fenêtres sont généralement à deux vantaux composés de carreaux soit carrés soit rectangulaires dont la plus grande dimension est la verticale.

Les maisons de bourgs sont généralement construites sur une cave ventilée par des soupiraux. Le rez-de-chaussée est surélevé de quelques marches par rapport au niveau de la rue. Cette disposition constructive permet d'isoler le plancher du rez-de-chaussée et ainsi améliorer la performance thermique de la maison.

***Certaines maisons sont également jumelées ou en bande, réalisées par un même entrepreneur, elles partagent alors un même pan de toiture.***

## 2.2.4.2. Etat du patrimoine

Les maisons de bourgs ont été diversement préservées. Elles ont gardé généralement leurs caractéristiques typologiques et ont assez peu été l'objet d'extensions visibles depuis l'espace public et encore moins de surélévations. Des percements de portes de garage ont cependant pu être réalisés en dénaturant généralement l'ordonnancement et l'harmonie des façades.

Elles n'ont pas fait l'objet d'isolation thermique par l'extérieur et ont donc conservé leurs appareillages en pierres de taille, linteaux, entourage de fenêtre, bandeaux et corniches. La plupart présentent des enduits de façades en bon état, alors que sur d'autres, les enduits ont été déposés pour laisser apparents les moellons.

Les principales modifications ont porté sur les remplacements de fenêtres, de volets et de portes d'entrée. Dans la majeure partie des cas, ces changements nuisent à la qualité architecturale et au témoignage historique que constituent ces constructions. Les menuiseries bois d'origine ont été remplacées par d'autres matériaux, entraînant un changement d'aspect et de proportions, du fait de surépaisseurs importantes. De manière générale, les nouvelles fenêtres n'épousent pas la forme cintrée des percements avec pour conséquence la diminution des surfaces vitrées et l'apparition de surfaces pleines en partie haute des châssis.

De nombreux volets roulants ont remplacé les contrevents bois d'origine faisant oublier l'aspect que ces maisons avaient à l'époque de leur construction. L'équilibre de la composition et la qualité des façades de ces maisons aux volumétries très simples étant apportés par ces contrevents.

Dans certains cas cependant, la pose de châssis vitrés toute dimension d'une facture qui ne dénature pas la construction peut permettre de réinterpréter les qualités originales de ces constructions.

Assez régulièrement enfin, des fenêtres de toit ont été posées.

### 2.2.1.3. Préconisations relatives aux maisons de bourg

#### P1 : Les démolitions

La démolition des maisons de bourgs protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des constructions non protégées au titre de l'article L151-19 mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux, et, le cas échéant, aux secteurs patrimoine.

La démolition des constructions avoisinantes est autorisée. Cependant, les constructions neuves venant se substituer aux constructions démolies ne devront pas porter atteinte au caractère et à la qualité du paysage urbain que confèrent les maisons relevant de cette typologie.

***Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.***

#### P2 : Les extensions et surélévations

Les extensions sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

Les surélévations ne sont pas envisageables pour les maisons protégées au titre de l'article L151-19, celles-ci devant continuer à témoigner du caractère historique de ces constructions, notamment au travers de leurs volumétries deux

pentent assez simples et caractéristiques de cette typologie.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### P3 : La rénovation thermique

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur pas nécessairement efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des constructions protégées par l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages), la perte de ces éléments d'architecture et de ces témoignages du savoir-faire des tailleurs de pierres des siècles passés n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Pour les constructions non classées, la rénovation thermique devra privilégier toute autre solution que l'isolation thermique par l'extérieur. Dans tous les cas, il est préconisé de conserver apparentes les pierres de taille des entourages de fenêtres et de portes, les bandeaux et corniches en pierres.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires seront de préférence installés selon le procédé de pose sous couverture ardoise pour les pans de toitures visibles depuis l'espace public. S'ils sont posés sur la couverture ardoise, ils devront composer avec l'ordonnement et la symétrie des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## **P4 : L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP:

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

La pose de volets roulants sur ces maisons doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces maisons.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, les silhouettes de pignons devront être maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées, que ce soit pour les bâtiments classés mais aussi pour les autres édifices faisant partie de cette typologie de maisons de bourg.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

#### **P5 : Les abords.**

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

#### **P6 : Les constructions neuves.**

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions classées ou présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

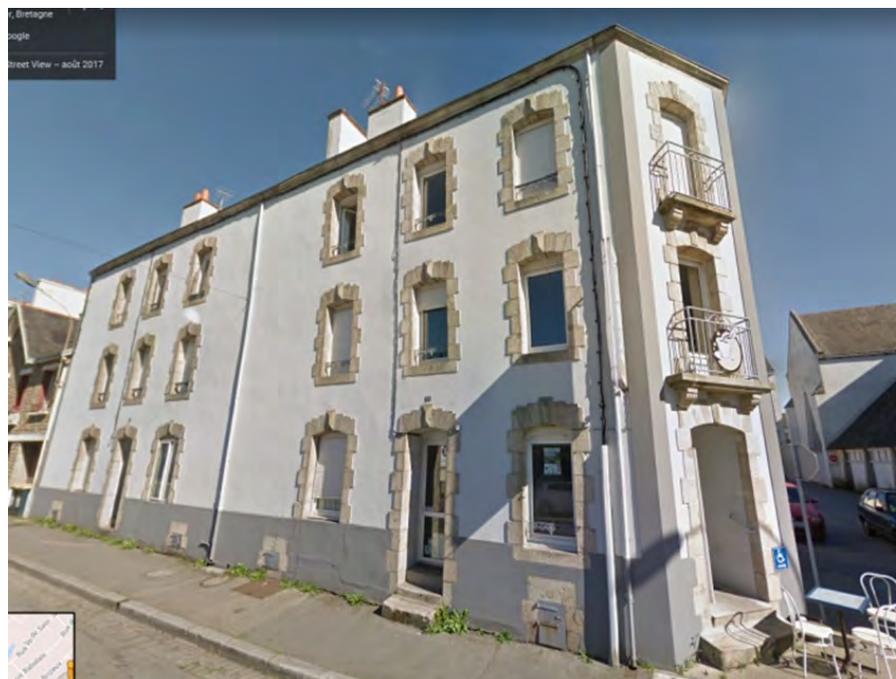
***Nota : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

Pour les constructions non classées, la rénovation thermique devra privilégier toute autre solution que l'isolation thermique par l'extérieur. Dans tous les cas, il est préconisé de conserver apparentes les pierres de taille des entourages de fenêtres et de portes, les bandeaux et corniches en pierres.

Il est par ailleurs préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

## 2.2.5. Les immeubles de rapport

> Constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



*Immeubles au 1 Rue Emile Combes et au 138 Rue Jean Jaurès*

### 2.2.5.1. Repères historiques et architecturaux

Les caractéristiques des maisons de bourgs se retrouvent à l'identique sur les immeubles de rapport qui seront construits à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle dans les parties les plus urbanisées de la commune.

Ces immeubles en moellons enduits de deux ou trois étages s'inscrivent dans le tissu urbain comme des éléments structurants d'une ville qui se densifie. Ils affirment leur verticalité par la superposition des fenêtres, les chaînages d'angles, les fenêtres mansardées en toiture qui peuvent être en pierre et à frontons, jusqu'aux souches de cheminées. Les toitures sont en ardoises à double pentes à 45°, rarement à Brisis. On y trouve parfois des lucarnes.

Les fenêtres sont verticales avec des allèges basses qui nécessitent des appuis de fenêtres en fer forgé. Ces immeubles sont généralement munis de contrevents bois peints qui se rabattent sur la façade. Les fenêtres sont généralement à deux vantaux composés de carreaux soit carrés soit rectangulaires dont la plus grande dimension est la verticale.

Dans certains cas, assez rares cependant, il est possible de trouver des encadrements de baies associant la brique à la pierre de taille.

A Lorient, ces immeubles vont être plus ou moins riches suivant qu'ils se trouvent dans les faubourgs ou dans le centre-ville. Généralement enduits et sans balcons sur les rues des faubourgs à Lanester, ils sont construits en pierres taillées et agrémentés de balcons sur consoles en pierres et enrichis de garde-corps en fer forgé et de linteaux ouvragés, de corniches et de bandeaux en pierres de taille dans le centre-ville de Lorient et exceptionnellement à Lanester pour un immeuble situé au carrefour entre la rue Jean Jaurès, l'avenue Ambroise Croizat et la rue Emile Combes.

Les rez-de-chaussée peuvent intégrer des commerces sur tout ou partie des immeubles. Ils peuvent intégrer l'entrée de l'immeuble à des ensembles de devantures en bois peint. Les enseignes peintes sur les façades se retrouvent également souvent au XIX<sup>ème</sup> et dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.



48-50 et 64-66 Rue Jean Jaurès

## 2.2.5.2. Etat du patrimoine

Comme pour les maisons des bourgs, les immeubles de rapport ont subi peu de modifications de fond affectant leurs volumétries.

Les façades peuvent néanmoins, pour celles qui n'ont pas profité de ravalement, présenter un aspect assez dégradé. Les encadrements de baies en pierres de tailles ont cependant été préservés et il y a peu d'isolations thermiques extérieures ayant recouvert les éléments constructifs essentiels de ce patrimoine.

Comme pour les maisons de bourgs, les principales dégradations viennent du remplacement quasi généralisé des fenêtres et des déposes des contrevents bois.

Les menuiseries bois d'origine ont été remplacées par d'autres matériaux, entraînant un changement d'aspect et de proportions, du fait des surépaisseurs de dormants et d'ouvrants. De manière générale, les nouvelles fenêtres n'épousent pas la forme des linteaux cintrés avec pour conséquence la diminution des surfaces vitrées et l'apparition de surfaces pleines en partie haute des châssis.

De nombreux volets roulants ont remplacé les contrevents bois d'origine faisant oublier l'aspect que ces immeubles avaient à l'époque de leur construction. L'équilibre et la composition et la qualité des façades de ces maisons aux volumétries très simples étant apportés par ces contrevents.

Les portes d'entrées ont été généralement remplacées par des portes dont l'esthétisme est sans rapport avec l'époque des constructions et dont la qualité d'aspect, la richesse des matériaux, la sophistication des réalisations sont perdues et remplacées par des produits standardisés.

Les immeubles dont les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux présentent les mêmes dénaturations de l'état initial, avec des vitrines dont ni les dimensions, ni les matériaux, ni les enseignes ne respectent l'aspect général de ces immeubles.

## 2.2.5.3. Préconisations relatives aux immeubles de rapport

### P1 : Les démolitions

La démolition des immeubles de rapport protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des immeubles de rapport non protégés au titre de l'article L15-19 mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère qu'elle porte atteinte à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux, et, le cas échéant, aux secteurs patrimoine.

La démolition des constructions avoisinantes est autorisée. Cependant, les constructions neuves venant se substituer aux constructions existantes ne devront pas porter atteinte au caractère et à la qualité du paysage urbain que confèrent les constructions relevant de cette typologie propre à l'époque classique.

***Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.***

## **P2 : Les extensions et surélévations**

Les extensions sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension devra être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

Les surélévations ne sont pas envisageables pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19, ceux-ci devant continuer à témoigner du caractère historique de ces constructions, notamment au travers de leurs volumétries.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## **P3 : La rénovation thermique**

Les qualités thermiques et hygrothermiques de ces constructions doivent être considérées avant d'envisager des travaux d'isolation par l'extérieur pas nécessairement efficaces et pouvant dégrader la solidité des murs en empêchant la vapeur d'eau de migrer à travers ceux-ci.

La rénovation thermique des constructions protégées par l'article L151-19 ne peut inclure la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur aucune des façades en parement pierres et/ou comportant des appareillages en pierre taillés (entourages de fenêtres et de portes, soubassements, corniches, bandeaux, chaînages). La perte de ces éléments d'architecture et de ces témoignages du savoir-faire des tailleurs de pierres des siècles passés n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation du patrimoine.

Pour les constructions non classées, la rénovation thermique devra privilégier toute autre solution que l'isolation thermique par l'extérieur. Dans tous les cas, il est préconisé de conserver apparentes les pierres de taille des entourages de

fenêtres et de portes, les bandeaux et corniches en pierres.

Il est par ailleurs préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires seront de préférence installés selon le procédé de pose sous couverture ardoise pour les pans de toitures visibles depuis l'espace public. S'ils sont posés sur la couverture ardoise, ils devront composer avec l'ordonnement et la symétrie des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## **P4 : L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP:

Les façades en pierres de taille ne doivent pas être recouvertes d'enduits ou de tout autre matériau. Pour les autres façades, les enduits existants doivent être conservés. Les façades ne doivent pas être recouvertes par un matériau d'une autre nature qu'un enduit minéral. Quand un ravalement est rendu nécessaire par l'état de vétusté, les enduits doivent de préférence être remplacés par des enduits perspirants permettant de préserver l'état sanitaire de la pierre. Les nouveaux enduits doivent le plus possible respecter et reproduire la teinte existante.

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

La pose de volets roulants sur ces immeubles doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces immeubles.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Les garde-corps et appuis de fenêtre en fer forgé doivent être conservés et réparés si nécessaire. Ils ne peuvent sauf cas exceptionnel, être remplacés par d'autres types d'éléments.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées et ne pas comporter de volets roulants.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnancement et à la composition des façades.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, les silhouettes de pignons devront être maintenues en enduit tout comme les souches de cheminées, que ce soit pour les bâtiments classés mais aussi pour les autres édifices faisant partie de cette typologie d'immeubles de rapport.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

**P5 : Les abords.**

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique conformément au chapitre D des Généralités et de l'article G6 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble.

Les vitrophanies et les affichages publicitaires sur les pignons ou en panneaux sur pied ne sont pas autorisés sur les propriétés protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

**P6 : Les constructions neuves.**

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions classées ou présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine classique ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

***Nota : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***



# **EPOQUE 2**

## **LE PATRIMOINE CLASSIQUE**

**(DÉBUT DU XXE SIÈCLE JUSQU' AUX ANNÉES 1930-1940)**

## INTRODUCTION

L'époque du début du XX<sup>ème</sup> siècle, de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle aux années 1930

## 3.1 LE PATRIMOINE DEBUT XX<sup>ème</sup> SIÈCLE PAR TYPOLOGIES

Sont considérées dans cette partie les constructions remarquables, protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, repérées au règlement graphique par une étoile et listées en annexe F du règlement écrit, qui doivent, dans le cas de travaux, être protégées, mise en valeur ou requalifiées pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, mais aussi les constructions qui, bien que n'étant pas repérées, présentent des qualités architecturales et urbaines propres aux début du XX<sup>ème</sup> siècle, qui s'expriment aux travers d'éléments typologiques, formels, de composition de façades, de modénature ou de décoration.

Ces dernières, bien que non étoilées, mais présentant des éléments stylistiques intéressants feront l'objet de préconisations visant à garantir une mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales pour tout projet de transformation de leur aspect extérieur.

### 3.2.1. Les immeubles du début XX<sup>ème</sup> siècle

#### 3.2.1.1. Repères historiques et architecturaux

Sur Lanester, les immeubles de cette période sont très rares, à l'instar des immeubles de la période classique. Mais contrairement à la ville-centre de Lorient qui compte à la fois un grand nombre d'immeubles de cette période fin XIX<sup>e</sup>-début XX<sup>e</sup> mais en outre des immeubles de deux types distincts : « Art déco » (des immeubles bourgeois qui utilisent encore largement les parements de

pierres de taille et les bow-windows comme des marques de richesse) ou « années trente » plus largement répandus, Lanester ne présente que des immeubles de ce second type.

Ces immeubles « années trente » s'intègrent dans les opérations de lotissements des nouveaux quartiers de Merville et de Nouvelle Ville et le long des boulevards qui se développent au-delà de la ville close ; on les retrouve justement à Lanester le long de la rue Jean Jaurès pour deux d'entre eux, dans le quartier du Plessis pour le dernier.

Les immeubles « années trente » sont généralement plus modestes, avec un seul appartement par niveau. Les portes d'entrées en verre, bois et fer forgé n'ont généralement qu'un vantail et ouvrent directement sur un couloir.

On retrouve sur ces immeubles des éléments constructifs préfabriqués, tels des linteaux béton à angles cassés, des appuis jardinières, des frises et moulures préfabriquées. Par contre, les bow-windows sont plus rares et les parements en pierres taillées ont totalement disparus de cette architecture.

Les fenêtres de ces immeubles sont plus généralement verticales, limitées aux portées des linteaux préfabriqués, là où les immeubles précédents peuvent, grâce au béton coulé en place offrir de larges fenêtres carrées ou horizontales.

L'utilisation des éléments préfabriqués, uniformément peints en blanc et des enduits lisses ou projetés, peints de couleurs vives ou pastels, peut être plus ostentatoire, à l'image des maisons catalogue très populaires à cette époque. On peut trouver également des immeubles en moellons à l'image des maisons d'architectes de la même période.

Les garde-corps et appuis de fenêtres restent en fer forgé à motifs Art déco ou à simple barreaudage vertical.

### 3.2.1.2. Etat du patrimoine

Les immeubles répondant à ces typologies sont généralement en bon état. Les modifications réalisées portent sur le remplacement des fenêtres et la pose de persiennes ou de volets roulants PVC. Modifications qui, si elles ne sont pas irréversibles, peuvent dénaturer ce patrimoine et nuire à sa lisibilité.

Pour autant, certaines modifications de menuiseries montrent qu'il est possible de moderniser une construction sans la dénaturer, comme c'est le cas pour l'immeuble du 119 de la rue Jean Jaurès. Il n'y a pas d'exemple sur la commune d'immeubles ayant de conserver les éléments d'origine en bon état.

Les rez-de-chaussée sont les parties qui subissent habituellement le plus de transformations avec la création de vitrines commerciales. L'immeuble de la rue Zola illustre que celles-ci s'intègrent rarement à l'architecture de cette époque et ont pour effet de la banaliser. Les deux autres immeubles ont pu conserver leurs rez-de-chaussée originels, non commerciaux.

Le patrimoine de cette époque, bien que rare, présente une richesse exceptionnelle pour la ville et doit être conservé, préservé, restauré et mis en valeur avec le plus grand soin.



*Immeuble au 119 rue Jean Jaurès*



*Immeuble au 16 rue Jean Jaurès*



*Immeuble au 22 rue Emile Zola*

### 3.2.1.3. Éléments caractéristiques des immeubles du début XX<sup>ème</sup> siècle

Ces immeubles se caractérisent par certains éléments d'ordonnement, de composition, par des éléments architectoniques, de modénatures, des matériaux et des mises en œuvre qui en font l'intérêt et la valeur. Ils sont le fait de développement artistiques et de styles nés dans les grandes capitales européennes et arrivent dans l'agglomération lorientaise peut-être tardivement, de telle sorte qu'ils peuvent se mêler de façon hétérogène et sans souci d'académisme. Ils sont aussi le fait de savoir-faire d'entrepreneurs et de maçons italiens venus en France pour fuir la misère et le fascisme.

Ces éléments qui se retrouvent de façon récurrente dans toute l'architecture de cette époque sont les suivants :

- Les appareillages pierres
- Les encadrements de baies en béton préfabriqués, en pierres ou en briques
- Les dessins et compositions de fenêtres en bois peint ou vernis
- Les compositions des vitrages avec des petits bois en partie haute des vantaux
- Les dessins de garde-corps en fer forgé aux motifs végétaux et géométriques
- Les balustrades
- Les éléments de décoration, faïences et moulures.
- Les bow-windows
- Les linteaux et appuis jardinières en béton préfabriqué
- Les portes bois intégrant des éléments de ferronnerie et des vitrages cathédrales

- Les appareillages pierres de taille et moellons
- Les moulures
- Les mosaïques
- Les enduits à la tyrolienne
- Les couleurs

**Dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs de ces éléments, une attention particulière, identique à celle des bâtiments situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.**

## 3.2.1.4. Préconisations relatives aux immeubles du début XX<sup>ème</sup> siècle

### P1 – Les démolitions

La démolition des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des immeubles non inscrits à la liste des constructions remarquables en annexe A du règlement écrit mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine de l'époque, tels qu'ils sont mis en évidence ci-avant, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte au patrimoine lorientais, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

Notamment, la démolition des immeubles du début du XX<sup>ème</sup> siècle présentant des éléments tels des murs ou parements pierres de taille ou de moellons des enduits à la tyrolienne, des linteaux béton préfabriqués ou pierres, des appuis de fenêtres préfabriqués, des bow-windows etc. pourra être refusée..

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### P2 – Les extensions et les surélévations

Compte tenu de la rareté de ces immeubles qui sont un témoignage précieux d'une période de l'histoire de la ville, il convient de les conserver en leur état.

La surélévation des constructions à toits plats ou dont une corniche largement saillante masque un toit en pente est possible. Dans ces cas, la surélévation sera envisagée comme un ajout contemporain, posé sur un bâtiment ancien, proposant une nouvelle architecture dont la qualité de proportion, de composition, de matériaux devra être de nature à mettre en valeur le bâtiment existant. Aucune surélévation d'aspect précaire ne peut être compatible avec la mise en valeur du patrimoine.

La surélévation des constructions dont les toitures font partie intégrante de l'architecture n'est pas possible car incompatible avec la préservation des caractéristiques de l'architecture de cette époque. Notamment les toitures à brisis intégrant des fenêtres mansardées.

Les extensions sont possibles à l'arrière des constructions ou dans leur prolongement mais ne sont pas possibles en façades principales, dès lors que cela porterait atteinte à l'intégrité architecturale et patrimoniale de ces constructions.

La réalisation d'extensions ou de surélévations des immeubles du début XX<sup>ème</sup> siècle situées en secteurs patrimoine doivent de plus respecter les préconisations propres à ces secteurs.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### P3 – La rénovation thermique

Dans le cas des immeubles inscrits à la liste des constructions remarquables en annexe F du règlement écrit, une ITE ne peut être compatible avec la préservation des façades visibles depuis l'espace public, les matériaux et différents détails devant absolument être préservés.

Dans le cas des immeubles non inscrits à la liste des constructions remarquables en annexe F du règlement écrit mais présentant les mêmes qualités de matériaux, de modénature et de détail, les ITE doivent être évitées pour les mêmes raisons de préservation des éléments de modénature et de décoration qui font la richesse de ces immeubles. Toute autre solution d'amélioration de la performance thermique devra être préférée.

Il est donc préconisé dans les deux cas de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

Des panneaux solaires peuvent être posés dans la mesure où ils sont peu visibles depuis l'espace public et ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces immeubles en respectant l'ordonnancement de leurs façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non-opposition.***

#### **P4 - L'aspect extérieur**

Les travaux sur les façades ne doivent pas porter atteinte à la valeur du patrimoine et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel s'insèrent ces immeubles. Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP.

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Les enduits projetés à la tyrolienne doivent être conservés et restaurés si nécessaire.

Les éléments de façades tels les appareillages brique, les moulures et frises décoratives, les mosaïques, les linteaux bétons, les appuis de fenêtres ou tout autre élément de modénature ou de décoration doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique si nécessaire.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux et éléments

(bandes d'arêtiers, frise et épi d'origine).

Les portes d'entrées et de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre, restituant l'aspect de la porte d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence, les matériaux et les épaisseurs des bois d'origine. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions. Les fenêtres doivent épouser la forme de la baie et particulièrement celle du linteau. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade. Dans ce cas, les nouvelles ouvertures seront d'un même registre formel que celles d'origine. Pour les façades visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire les plus nobles et les plus ornementées, ces modifications seront plus difficilement envisageables.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades, elles doivent être encastrées.

La suppression d'éléments de modénature ou de décoration, l'ajout d'éléments nouveaux ne sont possibles que dans la mesure où cela ne porterait pas atteinte à l'intégrité de la maison et participerait de sa préservation et de sa mise en valeur.

En aucun cas les façades peuvent être recouvertes par quelques matériaux que ce soit.

Les garde-corps métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### **P5 – Les abords et les vitrines commerciales**

Les vitrines et devantures de magasins doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade et tenir compte notamment des travées verticales. Elles ne doivent pas créer de rupture entre le rez-de-chaussée et les étages par un linéaire de vitrines ou un bandeau d'enseigne trop affirmés.

Les vitrines commerciales, ainsi que les enseignes doivent respecter et laisser visible les trames constructives et les éléments de modénature. Elles doivent s'inscrire dans les trames et sur les espaces prévus initialement à cet effet. Elles ne doivent pas dépasser des bandeaux et corniches prévus à cet effet.

Les éléments de menuiserie d'origine doivent absolument être conservés lorsqu'ils existent encore.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non-opposition.***

### **P6 – Les constructions neuves**

Les constructions neuves, dans le voisinage des immeubles inscrits à la liste des constructions remarquables en annexe F ou présentant des éléments caractéristiques ce patrimoine, ne doivent pas porter atteinte au caractère de ceux-ci, ni à la relation harmonieuse qu'ils entretiennent avec leur environnement proche.

***NOTA : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architecturale de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

### 3.2.2. Les maisons début XX<sup>ème</sup> siècle

Sont considérées dans cette partie éventuelles maisons remarquables, protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérées au règlement graphique et listées en annexe F du règlement écrit, qui doivent, dans le cas de travaux, être protégées, mise en valeur ou requalifiées pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, mais aussi les constructions qui, bien que n'étant pas repérées, présentent des qualités architecturales et urbaines propres aux début du XX<sup>ème</sup> siècle, qui s'exprime aux travers d'éléments typologiques, formels, de composition de façades, de modénature ou de décoration.

Ces dernières, bien que non étoilées, mais présentant des éléments stylistiques intéressants feront l'objet de préconisations visant à garantir une mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales pour tout projet de transformation de leur aspect extérieur.

#### 3.2.2.1. Repères historiques et architecturaux

Vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, la maison individuelle commence à devenir une alternative à l'immeuble de rapport. D'une part parce que les villes trop denses n'arrivent plus à loger dans de bonnes conditions d'hygiène des nouvelles populations rurales attirées par l'essor industriel, d'autre part parce que l'entassement de populations ouvrières en un même bâtiment est source de revendications sociales. La maison individuelle est perçue comme une solution aux problèmes que pose le logement collectif.

La maison individuelle est présentée comme un accès à l'indépendance et à l'affirmation individuelle. C'est aussi pour la bourgeoisie, un moyen d'échapper à la promiscuité et à l'insalubrité des grandes villes.

La maison individuelle devient un marqueur social et une possibilité de se distinguer individuellement. Les catalogues qui se développeront au début du XX<sup>ème</sup> siècle seront le moyen le plus adapté à la nouvelle demande qui viendra avec les lotissements et la loi Loucheur de 1928. La maison individuelle peut ainsi être considérée comme une œuvre personnelle. Le catalogue permettra différentes

personnalisations à partir d'une gamme de modèles éclectiques déjà importante. Ils donnent aux acheteurs l'illusion de composer leur maison idéale et ce à moindre coût grâce à la fabrication en série.

La maison individuelle est à l'origine pensée comme une unité isolée sur son jardin privatif. Celui-ci est généralement entouré de clôtures qui, sur la rue, deviennent également un élément de représentation et de transition. Alors que sur les autres côtés les clôtures sont simples et rustres, la clôture sur rue est plus ouvragée avec l'utilisation de murets en pierre apparente ou enduits et de grilles en fer forgé ou, plus tard, d'éléments ajourés en béton préfabriqué qui réinterprètent les rusticités du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Le jardin sur l'avant marque une mise à distance, un retrait par rapport à la rue. C'est un élément d'agrément mais aussi de mise en valeur de la maison en la plaçant dans un cadre à l'image idyllique.

Les façades avant et arrière n'ont pas la même fonction ni le même statut. La façade avant est l'espace d'expression et de mise en valeur de la maison. Elle fait l'objet d'un travail de volumétrie, d'ordonnancement et de décoration poussé qui cherche à rivaliser avec les maisons avoisinantes. L'usage d'habillages en pierre, d'enduits travaillés à la tyrolienne et de moulures décoratives, les faux colombages et des badigeons de couleur sont quasi systématiques et laissent au talent des maçons italiens la possibilité de s'exprimer. Ainsi, à partir d'un modèle choisi sur catalogue, chaque propriétaire peut, avec le savoir-faire de l'entreprise attributaire, modifier et adapter son propre projet. La façade arrière et les pignons sont quant à eux traités de façon très modeste et sans recherche de composition. C'est le résultat de l'organisation intérieure de la maison qui détermine la position des ouvertures. Les enduits sont lisses et simples et aucune décoration n'est mise en œuvre.

Les maisons sur catalogue empruntent à un peu tous les styles régionaux, sans souci de vérité historique ou régionale. On y trouve des éléments Art déco, Eclectiques ou Art nouveau d'une part et d'autres éléments issus d'architectures traditionnelles stéréotypées, qu'elles soient bretonnes, normandes, alsaciennes, basques ou provençales et différentes typologies adaptées à chaque besoin.

Ces catalogues sont édités par les sociétés industrielles nationales mais les maisons ne sont pas nécessairement construites par ces mêmes sociétés. Les catalogues servent le plus souvent de source d'inspiration et permettent aux entrepreneurs d'élaborer un projet selon l'envie et le goût du client. Par contre, les éléments préfabriqués qui composent ces maisons et permettent de les réaliser à moindre coût sont généralement commandés sur catalogue à ces entreprises.

Les maisons de cette période se distinguent entre des maisons d'architectes qui privilégient les parements en pierres et utilisent des linteaux bétons sophistiqués et parfois ostentatoires et les maisons catalogue plus simples qui privilégient d'enduit tyrolien ou même l'enduit lisse.

### 3.2.2.2. Etat du patrimoine

En règle générale, les maisons des années trente ont été bien préservées et mises en valeur par des ravalements récents. Les modifications apportées aux façades sur rues sont minimales mais récurrentes. Cela concerne le remplacement des fenêtres bois d'origine par des fenêtres PVC, de même que les portes d'entrées, les portes de garage et les persiennes, remplacées par des volets roulants.

Les éléments de ferronnerie ont été généralement conservés ainsi que les moulures de décoration.

En toiture, des fenêtres ont été posées ainsi que des panneaux solaires mais très rarement. La complexité des toitures et l'orientation des maisons à façades pignons rendent ces modifications peu visibles depuis la rue.

En soubassement, on retrouve parfois des boîtes à lettres normalisées ainsi que des coffrets Edf intégrés à la pierre.

Les modifications les plus significatives restent les couleurs apportées lors des campagnes de ravalement. Si celles-ci ne sont pas toujours fidèles aux couleurs d'origine et souvent plus vives, cela reste pour autant cohérent avec l'objet de ces façades, à savoir être une expression d'une volonté esthétique individuelle. Elles respectent et conservent la distinction des éléments constructifs préfabriqués peints en blanc.

Sur les extérieurs, les clôtures et les portillons ont pu être supprimés ou remplacés par des éléments le plus souvent en PVC.

Non visibles depuis la rue mais attestées par les nombreux dossiers de demandes permis de construire et de déclarations de travaux, des extensions et modifications de façades arrière ont permis d'adapter ces maisons aux modes de vie contemporains. En de rares cas, des garages et des surélévations ont été accolés aux maisons en façade sur rue.

### 3.2.2.3 Éléments caractéristiques des maisons du début du XX<sup>ème</sup> siècle

L'architecture de cette époque se distingue par une rupture avec le classicisme des maisons de bourg et par une affirmation de la maison individuelle au travers de l'orientation, de la forme, de la verticalité, de la richesse des matériaux et des matières, de la décoration, de la sophistication de certains éléments de modénature tels les linteaux, de la finesse et de la richesse des éléments de menuiseries et des portes d'entrée, du soin apporté à la construction des clôtures. Cette architecture exprime une générosité dans la façon dont ces maisons se présentent à la ville, une volonté d'embellissement qui contraste avec la sobriété des maisons du XIX<sup>ème</sup>.

Ces éléments qui se retrouvent de façon récurrente dans toute l'architecture des années trente sont les suivants :

- Les façades pignons
- Les toitures débordantes à demi-croupes
- Les appareillages pierres
- Les enduits à la tyrolienne
- Les couleurs
- Les encadrements de baies en béton préfabriqué ou en pierre
- Les dessins et compositions de fenêtres
- Les dessins de garde-corps en fer forgé aux motifs Art déco
- Les balustrades
- Les éléments de décoration, faïences et moulures.
- Les bow-windows
- Les linteaux et appuis jardinières béton préfabriqué
- Les portes bois intégrant des éléments de ferronnerie et des vitrages
- Les murs bahuts surmontés de grilles en fer forgé ou d'élément préfabriqués en béton ajourés.

**Dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs de ces éléments, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.**



Page d'un catalogue de maisons dans les années trente



Rue Jean Jaurès



Rue Jean Jautrès



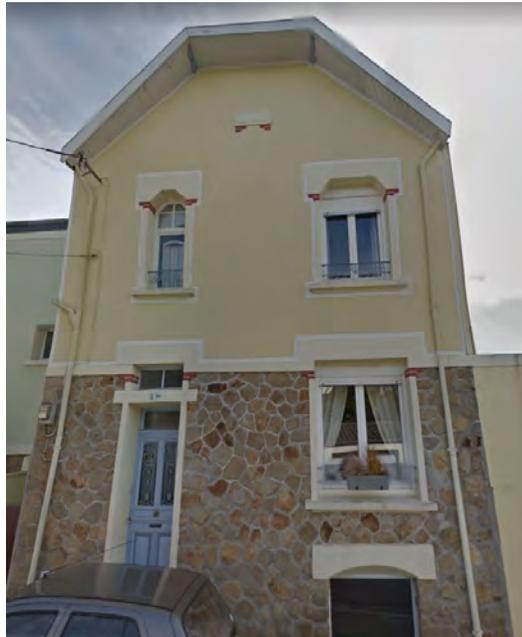
Rue Jean Jaurès



Rue Ferrer



Rue Ferrer



Rue Jean le Vaillant



Rue kerdavid



*Rue Jean le Vaillant*



*Rue de la République*





Rue Emile Combes



Rue Jules Guesde



Avenue Ambroise Croizat



Avenue Ambroise Croizat



Rue Jean Jaurès



Rue Victor Hugo



Rue Raymond Guillemot



*Maisons, rue Victor Hugo*





*Rue Victor Hugo*



*Rue Pierre Brossolette*



*Rue Saint-Anne*



*Rue 3 frères Le Bouard*



*Rue Etienne Dolet*

### 3.2.2.4. Préconisations relatives aux maisons du début du XX<sup>ème</sup> siècle

#### P1 – Les démolitions

La démolition des maisons protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des maisons non inscrites à la liste des constructions remarquables en annexe F du règlement écrit mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine de l'époque, tels qu'ils sont mis en évidence ci-avant, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte au patrimoine lorientais, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

Notamment, la démolition des maisons du début du XX<sup>ème</sup> siècle présentant des éléments tels des parements pierres, des enduits à la tyrolienne, des linteaux béton préfabriqués ou pierres, des appuis de fenêtres préfabriqués etc. peut être refusée.

La démolition des maisons début XX<sup>ème</sup> siècle situées en secteur patrimoine doit de plus respecter les préconisations propres à ce secteur.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

#### P2 – Les extensions et les surélévations

Les extensions sont possibles en façades arrière et sur les côtés mais ne sont pas possibles en façade sur rue. Cependant, dans certains cas particuliers (implantation isolée, absence de jardin arrière) l'extension en façade sur rue peut être envisagée si elle contribue à mettre en valeur la construction existante.

L'architecture des extensions pourra reprendre celle de la construction existante ou trancher par un style contemporain qui devra trouver une forme d'accroche harmonieuse avec l'existant.

Les surélévations des constructions annexes (garages, appentis) sont possibles.

Les surélévations des constructions principales ne sont pas possibles pour les maisons remarquables car incompatibles avec les caractéristiques typologiques à préserver.

Pour les maisons présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du patrimoine des années trente tels qu'ils sont mis en évidence ci-avant, les extensions et surélévations sont possible sauf s'il s'avère qu'elles portent atteinte à la cohérence et à l'intégrité architecturale et aux caractéristiques typologiques de ces maisons, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

La réalisation d'extensions ou de surélévations des maisons début XX<sup>ème</sup> siècle situées en secteurs patrimoine doivent de plus respecter les préconisations propres à ces secteurs.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire.***

#### P3 – La rénovation thermique

Pour les maisons remarquables, les isolations thermiques extérieures ne sont pas possibles dès lors qu'elles masquent un appareillage pierre, un enduit à la tyrolienne, un élément de modénature ou une décoration caractéristique de l'architecture de ces maisons.

Pour les maisons non inscrites, dès lors que celles-ci présentent les mêmes qualités de matériaux et de décoration, l'ITE devra être évitée pour les mêmes raisons de préservation des éléments de modénature et de décoration qui font la richesse de ces immeubles. Toute autre solution d'amélioration de la performance thermique devra être préférée.

Il est donc préconisé dans les deux cas de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour se faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires peuvent être posés dans la mesure où ils sont peu visibles depuis l'espace public et ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces maisons.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### **P4 - L'aspect extérieur**

Les travaux sur les façades des maisons années trente ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine et ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel il s'insère. Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP:

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Les enduits projetés à la tyrolienne doivent être conservés et restaurés si nécessaire.

Les éléments de façades tels les appareillages brique, les moulures et frises décoratives, les mosaïques, les linteaux bétons, les appuis de fenêtres ou tout autre élément de modénature ou de décoration doivent être conservés, restau-

rés ou recréés à l'identique si nécessaire.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux et éléments (bandes d'arêtières, frise et épi d'origine).

Les portes d'entrées et de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre, restituant l'aspect de la porte d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence les matériaux et les épaisseurs des bois d'origine. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions. Les fenêtres doivent épouser la forme de la baie et particulièrement celle du linteau. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le complément des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade. Dans ce cas, les nouvelles ouvertures seront d'un même registre formel que celles d'origine. Pour les façades visibles depuis l'espace public, c'est-à-dire les plus nobles et les plus ornementées, ces modifications seront plus difficilement envisageables.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades, elles doivent être encastrées.

La suppression d'éléments de modénature ou de décoration, l'ajout d'éléments nouveaux ne sont possibles que dans la mesure où cela ne porterait pas atteinte à l'intégrité de la maison et participerait de sa préservation et de sa mise en valeur.

En aucun cas les façades peuvent être recouvertes par quelques matériaux que ce soit.

Les garde-corps métalliques et en fer forgé doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.***

## **P5 - Les abords**

Le jardin et les clôtures sont indissociables de la protection et de l'attention dont doivent bénéficier ces maisons. Les arbres, arbustes et haies doivent être conservés ou remplacés si leur état sanitaire nécessite un abatage.

Les clôtures (murets, grilles et portails, éléments en béton ajouré) doivent être conservés ou restitués à l'identique si des travaux s'avèrent nécessaires. Les éléments ajoutés tels les pare-vues et les haies artificielles ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de ces maisons, même si celles-ci sont posées de façon à pouvoir être un jour déposées.

La démolition des murs en pierres n'est pas autorisée sauf lorsqu'il apparaît qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers en cas de péril relatif à la solidité d'ensemble de la construction. Dans ce cas, ils doivent être reconstruits à l'identique, conformément au chapitre D des Généralités et à l'article G6 du règlement.

Les vitrophanies et affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur les parcelles de ces maisons.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non-opposition.***

## **P6 : Les constructions neuves**

Les constructions neuves, dans le voisinage des maisons remarquables ou présentant des éléments caractéristiques de ce patrimoine, ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

***NOTA : ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

## EPOQUE 3

# LE PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION

(DE L'APRÈS-GUERRE À LA FIN DES ANNÉES 1960)

## INTRODUCTION

La protection du patrimoine de la reconstruction s'adapte à la qualité, à la rareté, ou à la valeur symbolique de certains de ses éléments. La protection s'applique donc de façon spécifique en ce qui concerne certains éléments repérés et, de façon générale, pour toute construction présentant des éléments distinctifs, caractéristiques et remarquables de cette époque, ou encore faisant partie de secteurs repérés car présentant une unité architecturale, urbaine ou historique qui constitue la richesse de la ville. La protection se décompose donc ainsi :

### LE PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION PAR TYPOLOGIE

Les immeubles d'habitation, qui composent pourtant la très grande majorité des îlots de la reconstruction sur Lorient, sont très rares à Lanester où les maisons ont le plus souvent été privilégiées à la faveur d'une situation périphérique au centre urbain dense à l'époque.

Le patrimoine de la reconstruction a été considéré par typologies. Pour chacune de ces typologies, les immeubles d'inspiration régionale, les immeubles d'inspiration moderne et les maisons, les préconisations sont données dans l'objectif de préserver et mettre en évidence les caractéristiques typologiques et leur rapport singulier avec le contexte urbain.

Les éléments architecturaux caractéristiques des constructions de cette époque complètent l'analyse architecturale par typologie en soulignant les éléments constructifs, architecturaux et décoratifs distinctifs permettant de justifier une prise en compte patrimoniale et des préconisations particulières visant à leur préservation et leur mise en valeur

Cela concerne des constructions non répertoriées à l'annexe F mais présentant cependant un intérêt pour la valorisation des quartiers et des paysages urbains.

Les lotissements de la reconstruction ont répondu dans un premier temps aux besoins de logements à la fin de la guerre. Ils ont su conserver des qualités architecturales, urbaines et paysagères qui sont aujourd'hui particulièrement recherchées à Lanester comme à Lorient. Il importe donc que ces ensembles fassent l'objet d'une attention particulière pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

### 4.1. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DU PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION

#### 4.1.3. Les immeubles et maisons de la reconstruction

> Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

##### 4.1.3.1. Repères historiques, urbains et architecturaux

#### La maison d'architecte au 76 rue Jules Guesde

Architecte: **Rogé Beauvir 1959**

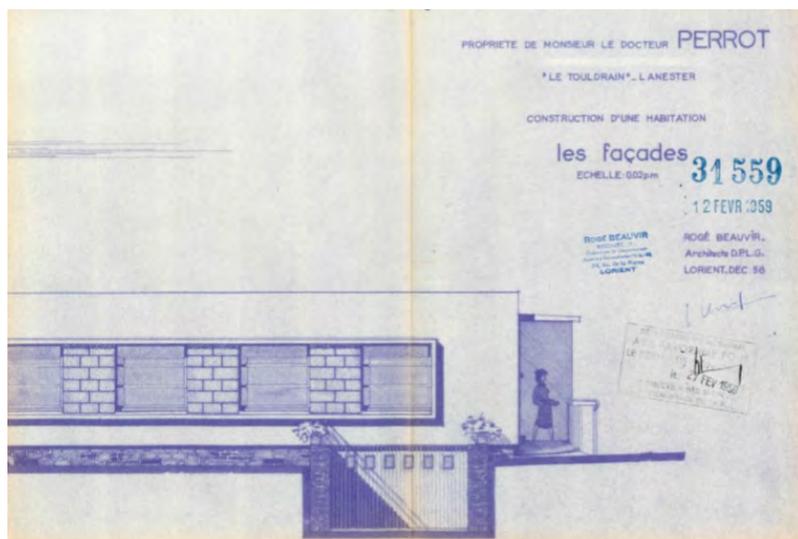
Cette vaste et longiligne maison épouse l'angle entre la rue Jules Guesde et l'avenue du Colonel Fabien ; elle a été commandé par le Dr Perrot à la fin des années 1950 auprès de l'architecte Rogé Beauvir.

Pour sa période de construction (1959), la bâtisse présente un étonnant mélange du style art déco et du mouvement moderne.

Alors que chacune des deux rues jouit d'une façade unique, plus allongée, basse et effilée sur la rue Jules Guesde, plus courte et haute sur l'avenue, l'intersection est marquée par une arrête saillante en pierre puis un angle arrondi en briques de verre, caractéristique de l'architecture de cette époque. Sur ce développement, l'architecte joue des décalages de hauteurs.

Les menuiseries jouent sur deux registres stylistiques : art déco avec les dessins des portes, mouvement moderne avec les fenêtres en bandeau et les fenêtres





#### 4.1.3.3. Préconisations relatives aux immeubles et maisons de la reconstruction

##### P1 : Les démolitions

La démolition des constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir

##### P2 : Les extensions et les surélévations

Les extensions et les surélévations sont possibles dans la mesure où elles préservent l'intégrité architecturale de ces constructions et ne dénaturent pas la composition d'ensemble des constructions et des sites. L'architecture de ces extensions doit mettre en valeur les constructions existantes par sa contemporanéité et ne pas pasticher l'existant.

##### P3 : La rénovation thermique

La rénovation thermique de ces constructions est possible mais doit préserver leurs éléments caractéristiques.

Les ITE ne sont pas envisageables pour les maisons de la reconstruction car elles viendraient modifier l'aspect des matériaux ou les proportions des éléments composant les façades. Elles peuvent être envisageables pour les immeubles à échasses, à condition de restituer l'aspect des façades d'origine.

Il est, dans un souci de préservation du patrimoine, préconisé de privilégier les solutions portant sur les isolations intérieures, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et des portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial de la construction. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures mono pente et les toitures terrasses. Ils devront avoir un impact visuel limité y compris pour les divers équipements et les éléments de sécurité tels les garde-corps qui seront de préférence amovibles.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

##### P4 : L'aspect extérieur

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP:

Les façades en pierres doivent être conservées et restaurées si nécessaire.

En aucun cas les façades peuvent être recouvertes par quelque matériau que ce soit, hormis les isolations dans les conditions décrites au P3.

Les travaux de couverture devront de préférence restituer les matériaux d'origine avec une attention particulière à la mise en œuvre et aux détails pour respecter l'intégrité esthétique du bâtiment d'origine.

Les fenêtres et portes d'origines doivent être conservées et restaurées si possibles ou être remplacées par des éléments neufs restituant les qualités et l'aspect des éléments d'origine, notamment quant aux épaisseurs des menuiseries et à l'aspect des matériaux.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le complément des ouvertures existantes sont possibles dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre des façades et que ces nouvelles ouvertures sont d'un même registre que celles des constructions existantes.

### **P5 : Les abords**

Les arbres anciens sont indissociables de la protection et de l'attention dont doivent bénéficier ces ensembles et doivent de préférence être conservés ou remplacés si leur état sanitaire nécessite un abatage.

Les clôtures d'origine doivent être conservées ou restituées à l'identique ou dans un même registre stylistique si des travaux s'avèrent nécessaires. Les nouvelles clôtures doivent être de qualité.

Les éléments ajourés ou pleins tels les pare vues et les haies artificielles ne sont pas compatibles avec la mise en valeur de ce patrimoine, même si ceux-ci sont posés de façon à pouvoir être un jour déposés.

Les affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas autorisés sur l'emprise de ces constructions.

### **P6 : Les constructions neuves.**

Les constructions neuves, dans le voisinage de ces constructions classées ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

L'architecture des constructions neuves doit être contemporaine et valorisante pour la construction existante, et ajouter un nouvel élément au patrimoine que celle-ci constitue. Le pastiche des constructions existantes n'est pas de nature à mettre en valeur le patrimoine.

***NOTA : Ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

## 4.2. LE PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION PAR TYPOLOGIES

### 4.2.1. Les immeubles d'inspiration régionale

> Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Rue Jean Jaurès



Rue Jean Jaurès



Rue Jean Jaurès



Rue Etienne Dolet



Rue de la République

**Cette typologie comprend les petits immeubles des quartiers alentour et les maisons.**

### 4.2.1.1. Repères historiques et architecturaux

Ces immeubles d'habitation collective se distinguent des immeubles de rapport et des immeubles haussmanniens de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle par une simplicité de composition, des modénatures, des décorations et des toitures. Celles-ci sont systématiquement en ardoises, à double pente à 45° sans brisis. Le rapport entre la façade et la toiture est ainsi identique à ce qu'il

est pour les maisons traditionnelles.

Les façades peuvent être de deux natures, soit enduites et peintes, généralement en blanc, ou en pierres de taille.

L'architecture la plus emblématique de ce style se trouve place Alsace-Lorraine à Lorient où l'architecte Hourlier a systématisé un dessin de façade homogène à parement pierres sur la totalité de la place. A priori, il se trouve à Lanester une seule construction empruntant ces habillages en pierres, rue Jean Jaurès, en tant qu'immeuble de logements et de commerces/bureaux.

Ces immeubles se caractérisent par ailleurs par une écriture de façade ordonnée qui privilégie une unité dans le dessin des fenêtres. Celles-ci font systématiquement l'objet d'un entourage saillant qui peut être en béton lavé ou plus simplement en béton peint. Ces entourages peuvent également avoir plusieurs formes, soit en ½ ronds, soit en biais ou simplement carrées. Les fenêtres ont le plus souvent une proportion carrée mais peuvent également privilégier l'horizontal pour favoriser l'apport de lumière dans les logements et intégrer un peu des principes de la fenêtre en longueur de l'architecture moderne.

Une même façade peut se composer avec deux types de fenêtres (mais rarement plus), soit distinctes en fonction des niveaux, soit en fonction de travées verticales. Les fenêtres sont généralement sur allèges basses (quand elles n'ouvrent pas sur un balcon) et donc munis d'appuis métalliques dont les dessins sont différents pour chaque immeuble.

Dans certains cas, généralement de façades en pierres de taille, il se trouve également des fenêtres en œil-de-bœuf ; c'est le cas de la maison située rue Jean Jaurès.

La sobriété d'une composition classique reste cependant ce qui est recherché en premier lieu. De même, cette typologie de construction reste très sobre quant aux éléments de modénatures tels les corniches ou les bandeaux. A l'origine des volets roulants bois, peints de différentes couleurs à ouverture demi projection venaient égayer ces façades blanches.

Dans certains cas, aux débouchés des rues, des angles peuvent être mis en valeur au moyen de balcons filants ou de loggias ou encore par un arrondi caractéristique de l'architecture des années cinquante.

#### 4.2.1.2. Etat du patrimoine

Les façades en parements pierres sont en excellent état et ne nécessitent généralement pas de ravalements. Les façades peintes peuvent elles, nécessiter un ravalement. Dans ce cas, il est nécessaire de penser ces ravalements à l'échelle de l'immeuble, même s'il est constitué de plusieurs copropriétés.

Les entourages de fenêtre posent d'importants problèmes de dégradations avec des éclats de béton, conséquence de la carbonatation des bétons d'époque.

Si les entourages de fenêtres sont conservés, les fenêtres et les volets roulants ont été depuis les années cinquante largement remplacés. Les nouvelles fenêtres sont le plus souvent en PVC et plus épaisses que les fenêtres d'origine, ce qui fait perdre l'élégance et la légèreté aux constructions. Certaines fenêtres sont également recoupées pour satisfaire de nouveaux usages sans respecter l'intégrité architecturale des constructions. Les volets roulants, également en PVC, sont uniformément blancs et sans projection sur l'extérieur, ce qui est là encore une perte par rapport aux volets d'origine. Heureusement les coffres de volets roulants sont généralement posés en intérieur.

Les rez-de-chaussée commerciaux ont quasi systématiquement été transformés avec pour conséquence également une perte de légèreté et de transparence. Que ce soit par des éléments menuisés pleins ou par des affichages publicitaires, les éléments structurels des constructions sont masqués et les proportions de ces rez-de-chaussée sont perdues. Les vitrages toute hauteur, caractéristiques des vitrines des années cinquante ont disparu au profit d'ensembles menuisés dans lesquels les panneaux d'enseignes laissent beaucoup moins de place aux vitrages.

#### 4.2.1.3. Eléments caractéristiques des immeubles d'inspiration régionale de la reconstruction

Ces immeubles se caractérisent par certains éléments d'ordonnement, de compositions, par des éléments architecturaux, de modénatures, des matériaux et des mises en œuvre qui en font l'intérêt et la valeur. Ils sont inspirés de l'architecture classique dans leur positionnement urbain et la régularité de leurs façades, ainsi que de l'architecture régionale pour ce qui est de l'importance des toitures ardoises à 45°.

Ces éléments qui se retrouvent de façon récurrente dans toute l'architecture de cette époque sont les suivants :

- Les parements en pierres de taille
- Les encadrements de baies en pierres de taille, béton de gravillons lavé ou béton peint
- Les toitures ardoise à 45°
- Les lucarnes maçonnées à frontons, capucines ou chiens couchés
- Les balcons ou loggias d'angles
- Les portes et fenêtres acier
- Les volets roulants bois à projection.

**Dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs de ces éléments, une attention particulière, identique à celle des bâtiments situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.**

## 4.2.1.4. Préconisations relatives aux constructions d'inspiration régionale

### P1 – Les démolitions

La démolition des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des constructions non inscrites à la liste des constructions remarquables à l'annexe F du règlement écrit mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques de la reconstruction d'inspiration régionale, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte au patrimoine de la commune, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

Notamment, la démolition des constructions d'inspiration régionale avec des entourages de fenêtres et de portes en béton lavé en ½ rond caractéristiques des premières reconstructions du MRU, ou en biais, présentant des appuis de fenêtres acier, des garde-corps béton ou acier ouvragés et/ou des portes vitrées en bois ou en acier peut être refusée.

La démolition des constructions d'inspiration régionale dont les façades sont en pierres taillées n'est pas possible car incompatible avec la préservation de ce patrimoine.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### P2 – Les extensions et les surélévations

Les extensions et les surélévations de ce patrimoine sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses

des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### P3 – La rénovation thermique

L'isolation thermique extérieure est autorisée dans les limites des préconisations détaillées à l'annexe Isolation Thermique Extérieure du règlement. Elles devront notamment préserver les éléments caractéristiques tels les entourages de fenêtres, les corniches, bandeaux et autres éléments de modénature. La réalisation d'ITE sur des façades en parement pierres n'est pas compatible avec la préservation de ces façades.

Les matériaux de recouvrement de l'isolant doivent restituer la nature et l'aspect du mur d'origine. Les ITE doivent être pensées à l'échelle des bâtiments homogènes et non des copropriétés. Un projet d'ITE sur une tranche d'un bâtiment homogène pourra être refusé s'il s'avère qu'il ne fait pas partie d'un projet global à l'échelle du bâtiment et est incompatible avec la préservation et la mise en valeur de ce bâtiment.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

Des panneaux solaires peuvent être posés en toitures dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces immeubles. S'ils sont susceptibles d'être visibles depuis l'espace public, ils doivent être posés de façon à composer avec les éléments des façades.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

#### **P4- L'aspect extérieur**

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP. Elles concernent les façades visibles depuis l'espace public y compris les façades arrière des îlots ouverts, ainsi que toutes les façades des constructions ouvertes au public ou ayant un caractère public.

Les façades doivent conserver leur aspect d'origine, et doivent faire l'objet d'un projet de mise en couleur à l'échelle de l'immeuble ou de l'ensemble urbain et ce, en lien avec le service urbanisme.

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces immeubles, sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

Les façades en pierres et tout entourage ou appareillage pierres ou béton lavé doivent être conservés et restaurés si nécessaire, les éléments de façades tels les corniches et bandeaux ou tout autre élément de modénature doivent être conservés, restaurés ou recréés de façon à en conserver l'aspect.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, dès lors que ces couvertures sont, même partiellement, visibles depuis l'espace public.

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et avec des matériaux de même aspect que les matériaux d'origine.

Les fenêtres doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition, et de préférence les matériaux et les épais-

seurs et l'aspect des fenêtres d'origine. Les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et particulièrement celle du linteau. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les occultations installées devront se rapprocher de l'aspect esthétique des volets d'origine avec des teintes qui animaient les façades de cette typologie d'immeubles. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine. Dans le cas où les fenêtres à remplacer ne sont pas elles même d'origine, les nouvelles fenêtres devront se référer à des fenêtres d'origine, existantes sur le secteur ou sur toute autre construction de la même époque et de la même typologie. Le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles pour les façades visibles depuis l'espace public dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade et que ces nouvelles ouvertures sont d'un même registre que celles de la construction existante.

Les fenêtres de toit sont possibles dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades.

Les garde-corps métalliques et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

L'enjeu principal demeure le maintien de la cohérence d'écriture et de qualité architecturale d'un immeuble ou d'un ensemble urbain.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### P5 – Les abords et les vitrines commerciales

Les vitrines et les devantures de magasins doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade et tenir compte notamment des travées verticales. Elles ne doivent pas créer de rupture entre le rez-de-chaussée et les étages par des linéaires de vitrines ou des bandeaux d'enseigne trop affirmés.

Les vitrines commerciales, ainsi que les enseignes doivent respecter et laisser visible les trames constructives et les éléments de modénature. Elles doivent s'inscrire dans les trames et sur les espaces prévus initialement à cet effet. Elles ne doivent pas dépasser des bandeaux et corniches prévus à cet effet.

Les vitrophanies, les affichages publicitaires sur pied ou en façade des immeubles inscrits à la liste des constructions remarquables ne sont pas autorisés sur les parcelles constituant les îlots en secteur patrimoine.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable***

### P6 – Les constructions neuves

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions inscrites à la liste des constructions remarquables ou présentant des éléments caractéristiques de ce patrimoine de la reconstruction, ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec leur environnement proche.

***Nota : Ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***



*Petit immeuble, rue Jacques Salomon*

#### 4.2.2. Les immeubles d'inspiration moderne

> Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme



*Immeubles, rue Jean Jaurès*



*Cette typologie comprend les petits immeubles et les maisons.*

#### **4.2.2.1. Repères historiques et architecturaux**

Dans les premiers temps de la reconstruction, la nécessité est de construire rapidement de nouveaux logements pour reloger les populations sinistrées vivant alors en baraquements. Les techniques constructives restent traditionnelles, d'une part pour correspondre aux savoirs faire des entreprises locales, d'autre part pour faire avec le peu de moyens disponibles à la sortie de la guerre. Cependant cette reconstruction est aussi l'occasion de mettre en œuvre les nouvelles techniques et les nouveaux principes constructifs développés avant-guerre par les architectes du mouvement moderne et portés principalement par Le Corbusier. Le béton armé et la préfabrication, le plan libre, la façade non porteuse vont être intégrés tout au long de la reconstruction sur Lorient par les jeunes architectes comme Le saint, Martel ou Conan.

Les immeubles d'inspiration moderne à Lanester se comptent sur les doigts d'une main. Ils restent assez modestes en taille et en richesse architecturale et correspondent à un type d'immeuble en maçonnerie traditionnelle ou en béton, enduit et peint en blanc dans un registre stylistique moderniste. Vont se retrouver dans ce type des loggias, des fenêtres en longueur des aplats de couleurs, la toiture terrasse et les pilotis caractéristiques de l'architecture du mouvement moderne.

#### **4.2.2.2. Etat du patrimoine**

Ce patrimoine qui est relativement récent et en état correct, souffre cependant de certaines pathologies, récurrentes et d'un manque de reconnaissance dans la façon dont il est entretenu et restauré. Les éléments de béton tels les encadrements de baies, les corniches, les poutres ou les rives de planchers des balcons présentent régulièrement des éclats dus à la carbonatation des bétons et à la corrosion des aciers. Ces éclats qui finissent par tomber posent des problèmes de sécurité et doivent être traités autant d'un point de vue curatif que préventif. La pérennité des réparations et le respect de l'architecture doivent être deux critères à considérer. En façade, certains éléments de béton lavé connaissent les mêmes dégradations avec la difficulté supplémentaire de la restitution du matériau dans le cadre de restaurations.

Hormis les problématiques de béton, ce patrimoine a subi des modifications de menuiseries et de volets, avec le remplacement des menuiseries d'origine par les menuiseries PVC en général qui ne restituent pas la finesse et la légèreté des éléments d'origine en acier. Les volets roulants peuvent être posés en applique extérieure ce qui contribue à altérer la qualité de ces ensembles et modifie par ailleurs les proportions des baies vitrées.

Des modifications ont également été apportées aux gardes corps, occasionnant des pertes irréversibles par le remplacement d'éléments en béton ou en ferronnerie avec un dessin très travaillé par des éléments plus standardisés et sans rapport avec les caractéristiques de l'immeuble.

#### 4.2.2.3. Eléments caractéristiques des immeubles d'inspiration moderne de la reconstruction

Ces immeubles se caractérisent par certains éléments d'ordonnement, de compositions, par des éléments architecturaux, de modénatures, des matériaux et des mises en œuvre qui en font l'intérêt et la valeur. Ils sont inspirés des théories et de l'architecture moderne d'avant-guerre mais aussi du développement international de cette architecture dans les années quarante et cinquante.

Ces éléments qui se retrouvent de façon récurrente dans toute l'architecture de cette époque (comme pour certains bâtiments industriels, d'artisanat, de mécanique dont on trouve des exemples remarquables sur Lanester) sont les suivants :

- Les pilotis
- Les toitures terrasse
- Les fenêtres en bandeaux
- Les loggias
- Les trames structurelles apparentes
- Les parements de béton lavé
- La polychromie
- Les claustras
- Les pignons et refends en pierres
- Les toitures mono pentes débordantes
- Les toitures à pente inversées
- Les bouches d'aérations et oculus
- Les balcons métalliques et béton
- Les auvents
- Les porte-à-faux
- les menuiseries acier ou bois (portes et fenêtres).

**Dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs de ces éléments, une attention particulière, identique à celle des bâtiments situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.**

Rue Jean Jaurès



Avenue Gabriel Péri



Rue Jean Jaurès

## 4.2.2.4. Préconisations relatives aux constructions d'inspiration moderne

### P1 – Les démolitions

La démolition des constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des constructions non inscrites à la liste des constructions remarquables à l'annexe F du règlement écrit mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques de la reconstruction d'inspiration moderne, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte au patrimoine de la commune, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

Notamment, la démolition des constructions d'inspiration moderne présentant des éléments tels les balcons, les loggias, les garde-corps métalliques, les pavés de verre, les bouches de ventilation, les toitures débordantes, les habillages en béton lavé, les structures porteuses apparentes peut être refusée.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

### P2 – Les extensions et les surélévations

Les extensions et surélévations de ce patrimoine sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire.***

### P3 – La rénovation thermique

L'isolation thermique extérieure est autorisée dans les limites des prescriptions détaillées à l'annexe du règlement. Elles devront notamment préserver les éléments caractéristiques tels les pavés de verres et les bouches de ventilation.

Les matériaux de recouvrement de l'isolant doivent restituer la nature et l'aspect du mur d'origine. Les ITE doivent être pensées à l'échelle des bâtiments homogènes et non des copropriétés. Un projet d'ITE sur une tranche d'un bâtiment homogène pourra être refusé s'il s'avère qu'il ne fait pas partie d'un projet global à l'échelle du bâtiment.

Un matériau perdu peut être remplacé par un matériau autre, d'égale qualité et de caractéristique esthétique similaire dans un principe de compensation et de réinterprétation.

Il est donc préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires peuvent être posés en toitures dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation et la mise en valeur de ces immeubles. S'ils sont susceptibles d'être visibles depuis l'espace public, ils doivent être posés de façon à composer avec les éléments des façades.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de construire.***

#### P4- L'aspect extérieur

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP. Elles concernent les façades visibles depuis l'espace public y compris les façades arrière des îlots ouverts, ainsi que toutes les façades des constructions ouvertes au public ou ayant un caractère public.

Les façades doivent conserver leur aspect d'origine, et doivent faire l'objet d'un projet de mise en couleur à l'échelle de l'immeuble ou de l'ensemble urbain, en lien avec le service urbanisme de la ville.

Les surfaces en gravillons lavés doivent être conservées en l'état.

Les trames, calepinages présents sur les façades des maisons d'inspiration moderne doivent être préservés.

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces immeubles sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

Les soubassements pierres, les murs pignons et les murs de refends pierres ou tout autre élément en pierres doivent être conservés.

Les travaux de couverture devront restituer les matériaux d'origine, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, y compris en rive et en sous face des toitures débordantes.

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et de préférence avec les mêmes matériaux que l'élément d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant la composition et de préférence les matériaux et les épaisseurs des fenêtres d'origine ou en proposant une réinterprétation qualitative. Les fenêtres doivent épouser la forme de la baie et particulièrement

celle du linteau. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine. Dans le cas où les fenêtres à remplacer ne sont pas elles même d'origine, les nouvelles fenêtres devront se référer à des fenêtres d'origine, existantes sur le secteur ou sur toute autre construction de la même époque et de la même typologie.

***D'une manière générale, le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants ainsi que la modernité et l'audace du dessin et des découpages d'origine.***

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont possibles pour les façades visibles depuis l'espace public dès lors que cela ne nuit pas à l'équilibre de la composition de la façade et que ces nouvelles ouvertures sont d'un même registre que celles de la construction existante.

Les fenêtres de toit sont possibles dans la mesure où elles s'intègrent à la composition générale des façades.

Les garde-corps métallique et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés dans un même registre et avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

L'enjeu principal demeure le maintien de la cohérence d'écriture et de qualité architecturale d'un immeuble ou d'un ensemble urbain.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

## P5 – Les abords et les vitrines commerciales

Les vitrines et les devantures doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade et tenir compte notamment des travées verticales. Elles ne doivent pas créer de rupture entre le rez-de-chaussée et les étages par des linéaires de vitrines ou des bandeaux d'enseigne trop affirmés.

Les vitrines commerciales, ainsi que les enseignes doivent respecter et laisser visible les trames constructives et les éléments de modénature. Elles doivent s'inscrire dans les trames et sur les espaces prévus initialement à cet effet. Elles ne doivent pas dépasser des bandeaux et corniches prévus à cet effet.

Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## P6 – Les constructions neuves

Les constructions neuves, dans le voisinage des constructions inscrites à la liste des constructions remarquables à l'annexe F du règlement écrit ou présentant des éléments caractéristiques de ce patrimoine de la reconstruction, ne doivent pas porter atteinte au caractère de ceux-ci, ni à la relation harmonieuse qu'ils entretiennent avec leur environnement proche.

***Nota : Ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.***

## 4.2.3 Les maisons d'inspiration moderne de la reconstruction

> **Constructions protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.**

### 4.2.3.1. Repères historiques et architecturaux

À la reconstruction, les maisons individuelles sont d'un tout autre type que les maisons qui se sont construites dans les années trente. La villa, comme le pavillon individuel, est devenu le modèle dominant au détriment des maisons de ville. L'idéal est devenu la maison de « plain-pied » en relation directe avec le jardin. Les expériences des baraques de la reconstruction et des systèmes constructifs légers développés en outre par Jean Prouvé transforment l'habitation. Les espaces intérieurs sont plus ouverts, modulables et se prolongent à l'extérieur avec des jardins qui ne sont plus des potagers destinés à assurer la subsistance de la famille mais des espaces d'agrément.

Au sortir de la guerre, les lotissements existants, dessinés dans les années trente ne sont pas compatibles avec ce nouveau type d'habitat, aussi existe-t-il peu de maisons de ce type dans les quartiers d'avant-guerre. Il faudra attendre les années soixante pour voir se développer cette typologie de maisons. Celles-ci se caractérisent par des toitures plates ou à faible pente, mono orientées ou à pentes inversées débordantes. L'objectif est le même : faire en sorte que le volume intérieur se développe, s'ouvre vers l'extérieur. Cela permet des séjours plus amples avec des baies vitrées montant jusqu'à la soupente des toitures. Les lignes horizontales en relation avec le sol sont privilégiées. Les pignons peuvent être en pierre et l'on retrouve encore l'influence de Le Corbusier qui a été un des premiers, dès les années trente, à rompre avec l'abstraction des surfaces blanches du mouvement moderne en réintroduisant des matériaux bruts tels la pierre et le bois.

Dans les anciens quartiers de Lanester, ces maisons s'implantent sur des parcelles isolées souvent en R+1 en mitoyenneté, s'adaptant au contexte urbain. Les pièces de vie sont alors à l'étage et s'ouvrent sur de grandes loggias ou des balcons filants.

#### 4.2.3.2. Etat du patrimoine

Ce patrimoine n'a pas encore fait l'objet de modifications importantes, des menuiseries ont pu être remplacées mais on trouve encore des menuiseries bois ou acier d'origine dont il faut souligner la finesse et l'élégance. Les façades ont peu fait l'objet d'ITE et les matériaux, pierre, bois, peintures ou béton lavé ont conservé leur état d'origine. Les portes bois vernies, les pavées de verre, les garde-corps en ferronnerie ont également été conservés ainsi que les bouches de ventilation. Ce patrimoine doit cependant être mis en valeur et faire l'objet d'attention du fait de sa rareté. Il fait état des derniers moments de la modernité architecturale avant que le style néo-breton ne devienne le style dominant dans tous les lotissements des années 70.



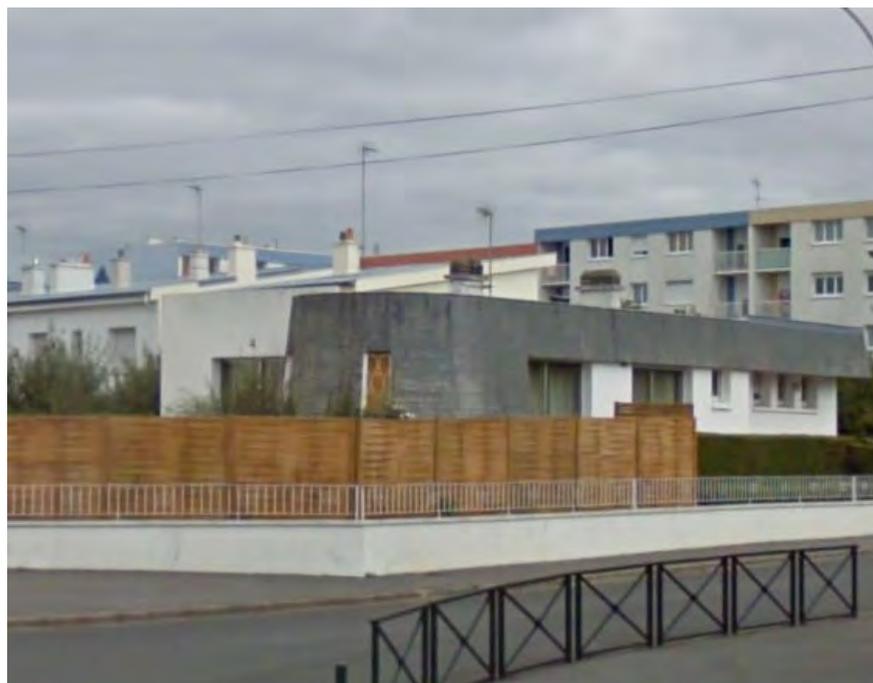
*Rue de Kerrous*



*Rue René Descartes*



*Rue Paul Gauguin*



*Rue Jean-Baptiste Baudin*



*Rue Marat*



*Rue Louis Larnicol*



*Rue Julien Grimau*



*Rue Honoré de Balzac*



*Rue Jean-Marie Maurice*



*Rue Louis Larnicol*



*Rue Ferrer*

#### 4.2.3.3 Les éléments caractéristiques des maisons de la reconstruction

Ces maisons se caractérisent par certains éléments architecturaux et détails de modénatures, des matériaux et des mises en œuvre qui en font l'intérêt et la valeur.

Ces éléments qui se retrouvent de façon récurrente sous différentes formes, particulières à chaque maison, sont les suivants :

- Les toits à faibles pentes et en débord
- Les balcons et loggias
- Les hublots ou oculus
- Les portes vitrée bois ou métal
- Les pavés de verre
- Les pignons et refends en pierres de taille.

**Dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs de ces éléments, une attention particulière, identique à celle des bâtiments situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.**

#### 4.2.3.4. Préconisations relatives aux maisons de l'époque de la reconstruction d'inspiration moderne

##### P1 – Les démolitions

La démolition des constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite par le règlement (chapitre D des Généralités), sauf conditions particulières.

La démolition des maisons non inscrites à la liste des constructions remarquables à l'annexe F du règlement écrit mais présentant un nombre significatif d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques de la reconstruction, tels qu'ils sont mis en évidence dans cette OAP, pourra être refusée s'il s'avère que cette démolition porte atteinte au patrimoine lorientais, à la qualité, à la cohérence, à la configuration spatiale et à l'ambiance urbaine des lieux.

Notamment, la démolition des maisons de la reconstruction présentant des éléments tels les soubassements pierres, les pignons ou des murs de refends pierres, les balcons, les loggias, les garde-corps métalliques, les pavés de verre, les bouches de ventilation, les toitures débordantes, les entourages de fenêtres, peut être refusée.

***Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de démolir.***

##### P2 – Les extensions et les surélévations

Les extensions et les surélévations de ces maisons sont envisageables dans la limite autorisée par les règlements de zones. L'architecture des extensions et des surélévations devra être de dimension appropriée et mettra en valeur les constructions existantes par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre. La liaison entre la construction existante et l'extension ou la surélévation doit être particulièrement soignée et tenir compte des proportions harmonieuses des deux constructions prises individuellement et comme un ensemble.

***Tout projet d'extension et de surélévation doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## P3 – La rénovation thermique

L'isolation thermique extérieure est autorisée dans les limites des prescriptions détaillées à l'annexe Isolation Thermique Extérieure du règlement. Elles devront notamment préserver les éléments caractéristiques tels les pavés de verres et les bouches de ventilation, les soubassements pierres, les murs pignons et les murs de refends en pierres.

Les matériaux de recouvrement de l'isolant doivent restituer la nature et l'aspect du mur d'origine. Un matériau perdu peut être remplacé par un matériau autre, d'égale qualité et de caractéristique esthétique similaire dans un principe de compensation et de réinterprétation.

Il est préconisé de privilégier les solutions portant sur l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'isolation intérieure, l'étanchéité à l'air, la ventilation, la régulation hygrométrique, les appareils de production, de diffusion et de régulation de chaleur.

Le remplacement des fenêtres et portes ou la pose de volets doit également préserver l'intérêt patrimonial des constructions. Il conviendra pour ce faire de suivre les préconisations relatives aux façades (P4).

Des panneaux solaires peuvent être posés en toitures. S'ils sont susceptibles d'être visibles depuis l'espace public ils doivent être posés de façon à composer avec les éléments de façades.

Il convient avant tout de réaliser une étude thermique complète, comprenant des mesures d'amélioration des isolations, de la régulation hygrométrique, des apports solaires passifs, de la ventilation, des systèmes de production et de régulation de chaleur.

***Tout projet de rénovation thermique affectant les façades doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

## P4- L'aspect extérieur

Les préconisations détaillées ci-après visent à rendre la réalisation de ce type de travaux compatible avec les objectifs de l'OAP :

Les façades doivent conserver leur aspect et leurs matériaux d'origine, dont principalement les surfaces peintes, les parements pierres et les habillages bois.

Les trames, calepinages présents sur les façades des maisons d'inspiration moderne doivent être préservés.

Les bardages et matériaux de recouvrement sont difficilement envisageables car incompatibles avec la préservation des caractéristiques architecturales et historiques de ces maisons sauf réinterprétation architecturale exemplaire.

Les portes d'entrées et portes de garages d'origine doivent être conservées et restaurées. Si leur état nécessite leur remplacement, elles doivent être remplacées par des portes à l'identique ou dans un registre stylistique de même ordre et de préférence avec les mêmes matériaux que l'élément d'origine.

Les fenêtres devront être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments restituant de préférence la composition, les matériaux et les épaisseurs d'origine. Les coffres de volets roulants doivent être posés exclusivement en intérieur. Les persiennes doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des éléments neufs de préférence dans les mêmes matériaux que les éléments d'origine.

***D'une manière générale, le remplacement des fenêtres devra privilégier la finesse des encadrements ouvrants et dormants ainsi que la modernité et l'audace du dessin et des découpages d'origine.***

Les travaux de couverture devront de préférence restituer les matériaux d'origine, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, y compris en rive et en sous face des toitures débordantes.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'aire, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

La création de nouvelles ouvertures ou le comblement d'ouverture existante doivent composer avec l'ensemble de la façade et ne pas créer d'incongruité stylistique.

Les garde-corps métalliques et appuis de fenêtres et les garde-corps maçonnés doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique ou encore être réinterprétés avec un même niveau de qualité dans le cas d'un remplacement rendu nécessaire.

L'enjeu principal demeure le maintien de la cohérence d'écriture et de qualité architecturale d'un immeuble ou d'un ensemble urbain.

***Tout projet de modification de façade doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de construire.***

### **P5 – Les abords et les vitrines commerciales**

Le jardin et les clôtures sont indissociables de la protection et de l'attention dont doivent bénéficier ces maisons. Les arbres, arbustes et haies doivent être conservés ou replantés si leur état sanitaire nécessite un abatage. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum.

Les clôtures doivent être conservées ou restituées à l'identique si des travaux s'avèrent nécessaires ou dans un même registre stylistique. Les éléments ajoutés tels les pare vues et les haies artificielles ne sont pas envisageable car incompatible avec la mise en valeur de ces maisons.

Les affichages publicitaires sur pied ou en pignons ne sont pas conseillés sur les parcelles de ces maisons.

***Tout projet de modification affectant les abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.***

### **P6 – Les constructions neuves**

Les constructions neuves, dans le voisinage des maisons inscrites ou présentant des éléments caractéristiques de ce patrimoine de la reconstruction, ne doivent pas porter atteinte au caractère de celles-ci, ni à la relation harmonieuse qu'elles entretiennent avec son environnement proche.

***Nota : Ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville***