

Commune de Plouhinec



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification simplifiée n°5**

SDU \_ Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

Version du 23.11.2022

	Prescrite le :	Approuvée le :
<b>Elaboration du PLU</b>	11/07/2001	20/10/2011
Modification n°1 (simplifiée)	30/09/2016	15/12/2016
Modification n°2 (avec enquête publique)	09/05/2017	19/12/2017
Modification n°3 (simplifiée)	20/06/2019	05/12/2019
Modification n°4 (avec enquête publique)	30/07/2020	30/09/2021
<b>Modification (simplifiée) n°5</b>	<b>17.12.2021</b>	

# Sommaire

<b>LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) : PRINCIPES COMMUNS .....</b>	<b>5</b>
I. Les conditions d'urbanisation des secteurs .....	5
A. Insertion dans le tissu urbain existant .....	5
B. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace .....	5
C. Implantation des constructions.....	6
D. Traitement des limites de propriété.....	7
E. Volumétrie et extension.....	7
II. Organisation de la desserte et des accès.....	8
A. Insertion dans le maillage existant .....	8
B. Cheminements doux .....	8
III. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine.....	9
A. Trame hydraulique .....	9
B. Trame végétale .....	9
C. Trame noire .....	9
IV. Prise en compte de la ressource en eau.....	9
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) : PRINCIPES SPECIFIQUES .....</b>	<b>10</b>
I. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean.....	10
II. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Menez Kerzugar .....	14
III. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé.....	17

# LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## Articles L151-6 à L151-7 du Code de l'Urbanisme

*(Modifiés par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021)*

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

**Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

**Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.**

**Le Règlement écrit du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) : PRINCIPES COMMUNS

## I. Les conditions d'urbanisation des secteurs

### A. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des projets au sein des SDU en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

De manière générale les principes retenus sont les suivants :

- La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.
- Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.
- Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.
- Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.

### B. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP des SDU concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur de SDU est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Le SCoT conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme permet seulement la densification de ces secteurs sans extension du périmètre bâti existant ni modification de manière significative des caractéristiques du bâti. Sont autorisées les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics

Sur les 3 secteurs identifiés en SDU, aucune construction supplémentaire ne sera pourra être autorisée en extension de l'enveloppe bâtie existante ; les seules souplesses concernent l'amélioration de l'assainissement autonome.

### Définitions des typologies de logements

Compte-tenu de la définition des SDU et de leur forme urbaine actuelle des SDU définis sur Plouhinec, l'habitat individuel est la forme urbaine de référence, composée d'un seul logement construit par unité foncière. Elle est caractérisée par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.

## C. Implantation des constructions

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...). Ainsi chaque projet devra veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;



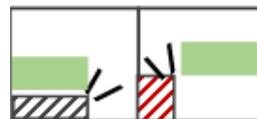
Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis



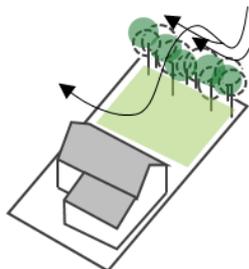
Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins



Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, abris, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges paysagères) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

## D. Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier. Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Ainsi les murs des façades ou pignons, les murets dotés de portails et portillons, mais aussi les talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

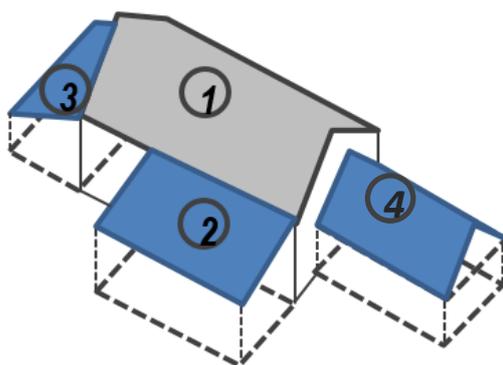
- Ils jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge ;
- Ils jouent leur rôle de brise-vent ;
- Ils participent à l'intégration ses perspectives, en atténuant les différences de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Elle est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants. Il s'agit de :

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics mais aussi depuis les voies offrant des perspectives depuis les espaces naturels ou agricoles.
- Proposer des haies en limite privée-publicue qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les talus, fossés et haies végétales existantes pour leur rôle de continuités écologiques, et, en cas d'ouverture pour création d'accès, mutualiser ces derniers (pour plusieurs lots).
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

## E. Volumétrie et extension

En extension du bâti existant ou indépendamment de celui-ci, il est important de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire. Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin en espaces de services (rangement, garage, abri de jardin, etc.) ou en espace à vivre complémentaires (pièce de vie, atelier, véranda, jardin d'hiver, etc.). L'habitation doit rester le volume principal, l'extension ou l'annexe constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale

2- Véranda en façade

3- Appentis en pignon

4- Extension en pignon

*Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale*

Il s'agit principalement de :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité du volume principal ;
- S'inspirer de l'existant (volume, toiture et pente, matériaux, proportions des ouvertures etc.), tout en intégrant l'architecture contemporaine (toit terrasse, larges baies, etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la habitation sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle

b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola

c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin

d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue

e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de l'habitation

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

## II. Organisation de la desserte et des accès

### A. Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus. Les impasses sont à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

### B. Cheminements doux

Les liaisons douces ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

## III. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine

### A. Trame hydraulique

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier la réalisation de noues paysagées. L'aménagement des parcelles et les plantations à conserver ou à créer doivent également contribuer à l'intégration paysagère des constructions ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

### B. Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

Les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange doivent être maintenus.

### C. Trame noire

Une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'une réflexion d'aménagement globale des SDU, cette orientation devra être compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Ces actions peuvent prendre la forme suivante :

- Porter une attention particulière au renouvellement des équipements lorsqu'ils sont situés au droit de continuités écologiques, de cours d'eau et leurs abords ;
- Adapter l'orientation, la teinte, l'intensité lumineuse et la durée d'éclairage à la fréquence et la nature des usages.

## IV. Prise en compte de la ressource en eau

Les 3 sites identifiés de Saint-Jean, Menez-Kerzugar et de Poulhervé ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif.

Toute nouvelle construction devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usés.

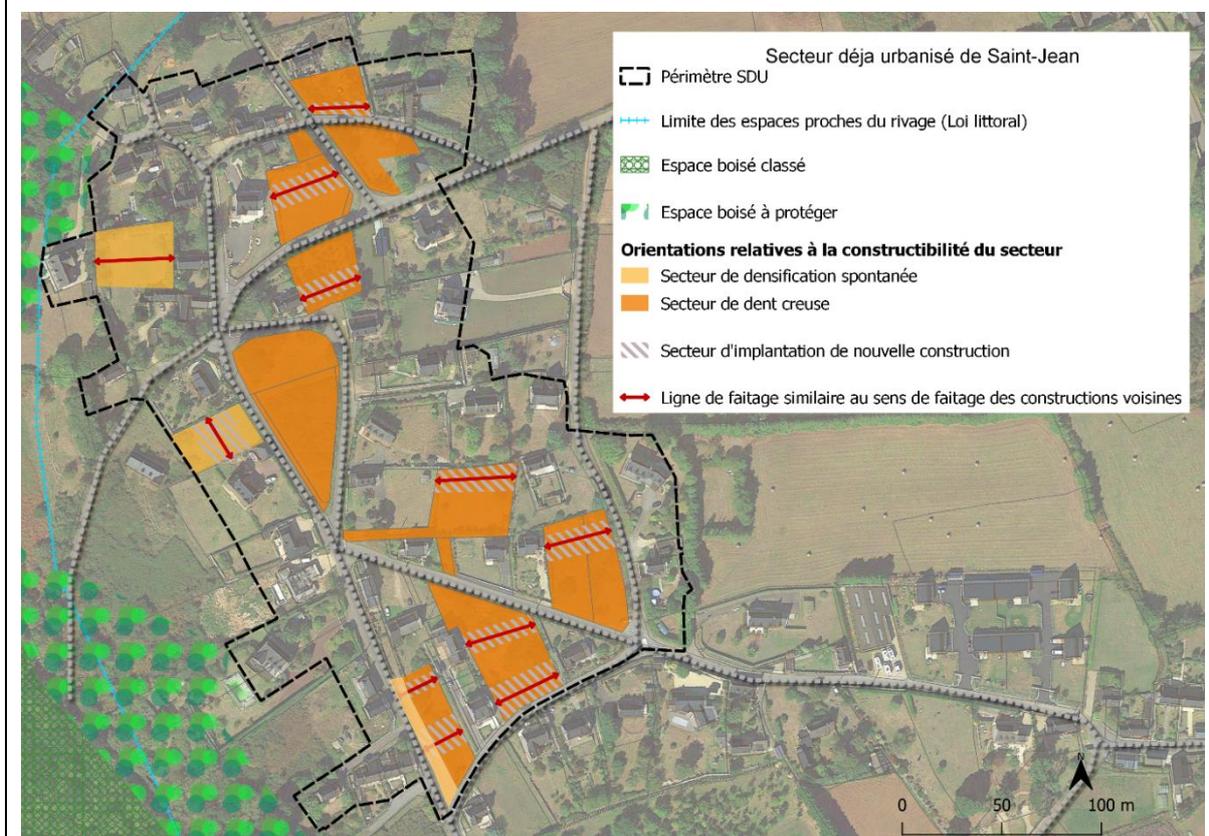
L'aménagement des sites ne doit pas augmenter la superficie de l'espace bâti ; les seules souplesses concernent l'amélioration de l'assainissement autonome. Le choix des techniques d'assainissement autonome devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la nature du sol et la proximité des zones conchylicoles.

Sur le secteur de Poulhervé, en amont de toute opération d'aménagement (densification, comblement de dent creuse...) un inventaire de terrain sur les zones humides doit être réalisé.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU) : PRINCIPES SPECIFIQUES

## I. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhd– 6,92 ha	 <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l'amélioration de l'offre de <b>logement, d'hébergement</b> ou d'implantation de <b>services publics</b> .	
DENSITE	Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l'accueil d'environ 15 nouveaux logements (dent creuse et densification douce). La densité à respecter sur le secteur est de 8 logements/ha en cohérence avec la densité actuelle (8 logements/ha).	
SITUATION	Le secteur Uhd de Saint-Jean se situe à l'Ouest de la commune à l'Est de la rivière Le Goyen. La partie Nord-Ouest du site est en espace proche du rivage.	



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

*Quelques images de références dans le secteur de Saint-Jean*

**Types d'architectures présentes**

Des accroches de bâti anciens (essentiellement au Nord de Saint-Jean) ...



*Rue de Saint-Jean*



*Rue de Saint-Jean*



*Rue des Gaulois*



*Rue de Saint-Jean*



*Carrefour entre la rue de Saint-Jean et la rue du Rouedou*

... dans lequel s'est développé du bâti néo breton et contemporain



*Carrefour giratoire entre la rue du Rouedou, la rue de Ménez Saint-Jean et la rue des Celtes*



*Rue des Celtes*

## Traitements des clôtures



*Carrefour entre la rue de Saint-Jean et la rue du Camp Romain*

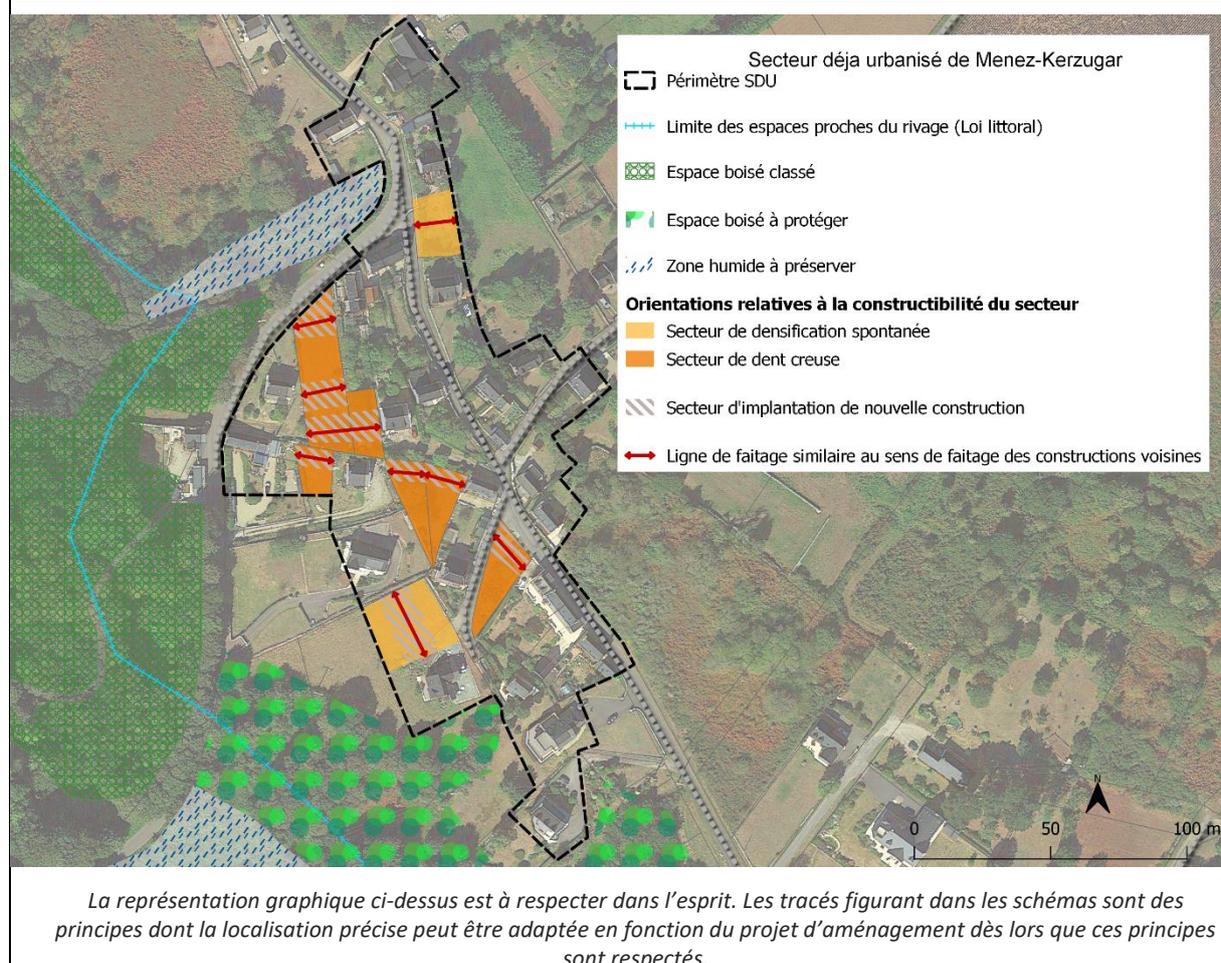
Traitement des clôtures en limite sur voie : Privilégier les murets, éventuellement doublés de végétations arbustives locales (à gauche), plutôt que les murs enduits (à droite)



Exemple à proscrire : Panneaux préfabriqués en fibrociment, ou murs de parpaings nus.

## II. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Menez Kerzugar

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhd– 1,97 ha	 <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l'amélioration de l'offre de <b>logement, d'hébergement</b> ou d'implantation de <b>services publics</b> .	
DENSITE	Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l'accueil d'environ 7 nouveaux logements (dent creuse et densification douce). La densité à respecter sur le secteur est de 16 logements/ ha en cohérence avec la densité actuelle (15 logements/ha).	
SITUATION	Le site de Menez-Kerzugar est situé à l'Ouest de la commune à l'Est de la rivière Le Goyen et au Sud du secteur de Saint-Jean. Une zone humide (zonée Nzh au PLU en vigueur) ainsi que des espaces boisés classés se situent au Nord-Ouest du site.	
LA RESSOURCE EN EAU	Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra pas porter atteinte à la zone humide à l'Ouest du site.	



Quelques images de références dans le secteur de Menez Kerzugar

**Types d'architectures présentes**

Des accroches de bâti anciens (essentiellement au Nord de Menez Kerzugar) ...



*Construction traditionnelle implantée perpendiculairement à la voie principale, rue des Lavandières*



*Constructions traditionnelles implantées parallèlement à la voie principale, rue de Menez Kersugard*



*Constructions récentes, entrée Sud du SDU, rue de Menez Kersugard*

**Traitements des clôtures**



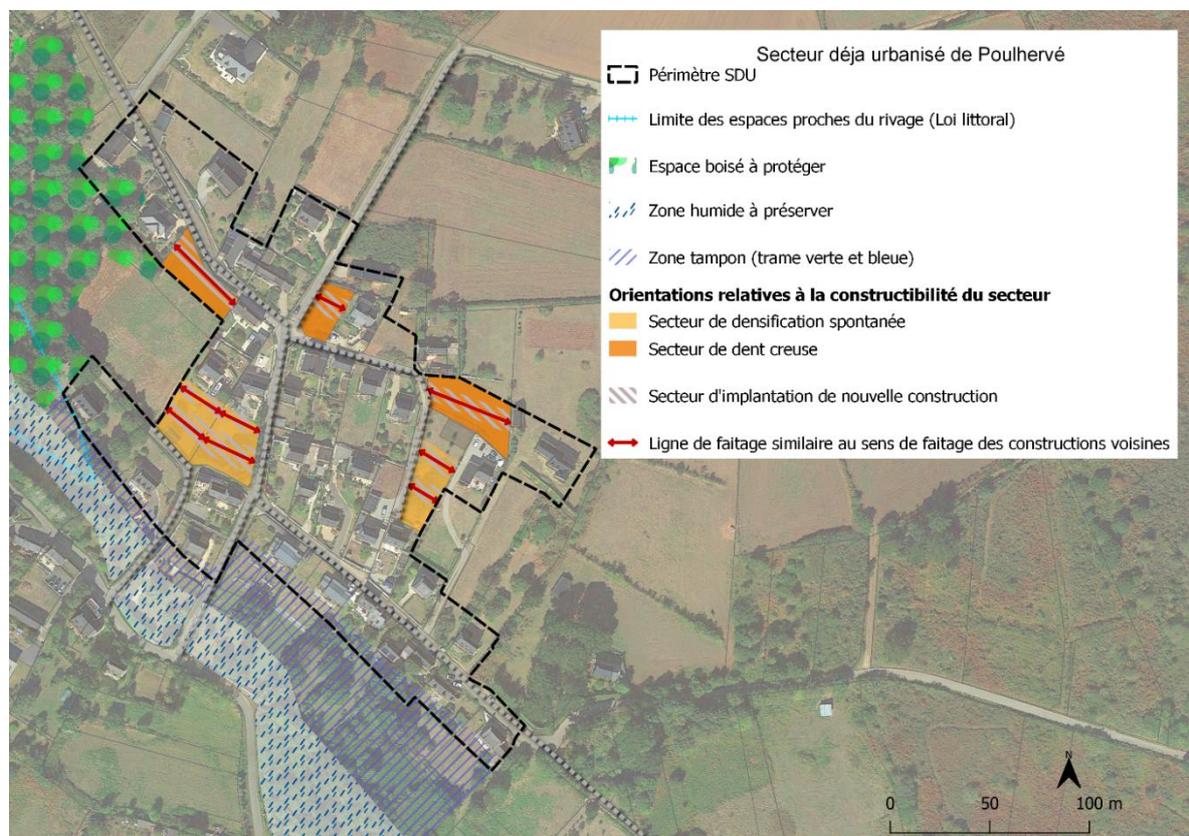
Exemple à reproduire : muret de pierres et bas-côté végétalisé, rue des Lavandières et rue an Estrevet Voan



Exemples à ne pas reproduire : murs enduits ou en parpaings nus, rue de Menez Kersugard

### III. Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhd– 3,54 ha	 <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l'amélioration de l'offre de <b>logement, d'hébergement</b> ou d'implantation de <b>services publics</b> .	
DENSITE	Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l'accueil d'environ 6 nouveaux logements (dent creuse et densification douce). La densité à respecter sur le secteur est de 11 logements/ha en cohérence avec la densité actuelle (10 logements/ha).	
SITUATION	Le site de Poulhervé se trouve dans la continuité des sites de Saint-Jean et de Menez-Kerzugar. Le secteur d'habitat résidentiel est situé à proximité d'un cours d'eau et de plusieurs zones humides.	
LA RESSOURCE EN EAU	Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra pas porter atteinte à la zone humide à l'Ouest du site. La zone tampon entre la zone humide et les constructions existantes devra rester un espace ouvert et aucune construction n'y sera autorisée. En amont de toute opération d'aménagement (densification, comblement de dent creuse...), un inventaire de terrain sur les zones humides doit être réalisé.	



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

Quelques images de références dans le secteur de Poulhervé

**Types d'architectures présentes : Des constructions contemporaines mêlées au bâti ancien**



*Constructions traditionnelles en entrée Sud du SDU, rue des de Poulhervé,*



*Constructions traditionnelles implantées perpendiculairement à la voie principale, rue des de Ménez Kersugard*



*Constructions contemporaines, entrée Nord du SDU, rue de Ménez Kersugard*



*et impasse du Ménez*



*Constructions récentes, en densification au cœur du SDU, implantée le long de la rue de Poulhervé*

### Traitements des clôtures



Exemple à reproduire : muret de pierres et bas-côté végétalisé, rue de Menez Kersugard



Exemples à ne pas reproduire : mur en parpaings nus, rue de Menez Kersugard

### Zone humide présente au Sud-Ouest du SDU (rue des Ajoncs / rue de Kersugard)

