



Plan local d'urbanisme

Commune de Plouhinec

Orientations d'aménagement et de programmation (2/2)

/ Révision générale du PLU prescrite en Conseil Municipal le 13/04/2017
/ Document débattu en Conseil Municipal le 05/10/2023 et le 04/07/2024
/ Document arrêté en Conseil Municipal le 03/10/2024
/ Document approuvé en Conseil Municipal le

Sommaire

Titre I - Préambule	3
Titre II - Un centre-bourg dynamique, solidaire, intergénérationnel et connecté	7
1- OAP 1 – Secteur du Château d'eau	10
2- OAP 2 – Secteur Nord de la Mairie	15
3- OAP 3 – Secteur Centre-bourg	20
4- OAP 4 – Secteur d'extension du cimetière	25
Titre III - Ty-Frapp, une centralité économique recomposée	27
1- OAP 5 – Secteur d'extension de Ty-Frapp	30
2- OAP 6 – Secteur de Trébeuzec	32
Titre IV - Poulgoazec, un pôle urbain, économique et portuaire requalifié	34
1- OAP 7 – Secteur de Jean Moulin	37
Titre V - Lesvenez, une zone d'activités diversifiée et modernisée	39
1- OAP 8 – Secteur ZA de Lesvenez	41
Titre VI - Saint-Jean, Ménez Kerzugar et Poulhervé, 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) à conforter	43
1- OAP 9 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean	51
2- OAP 10 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Ménez Kerzugar	54
3- OAP 11 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé	56

Titre I - Préambule

Les articles L.151-6 à L.151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que « 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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

« 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. »

« I.-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, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

[...]

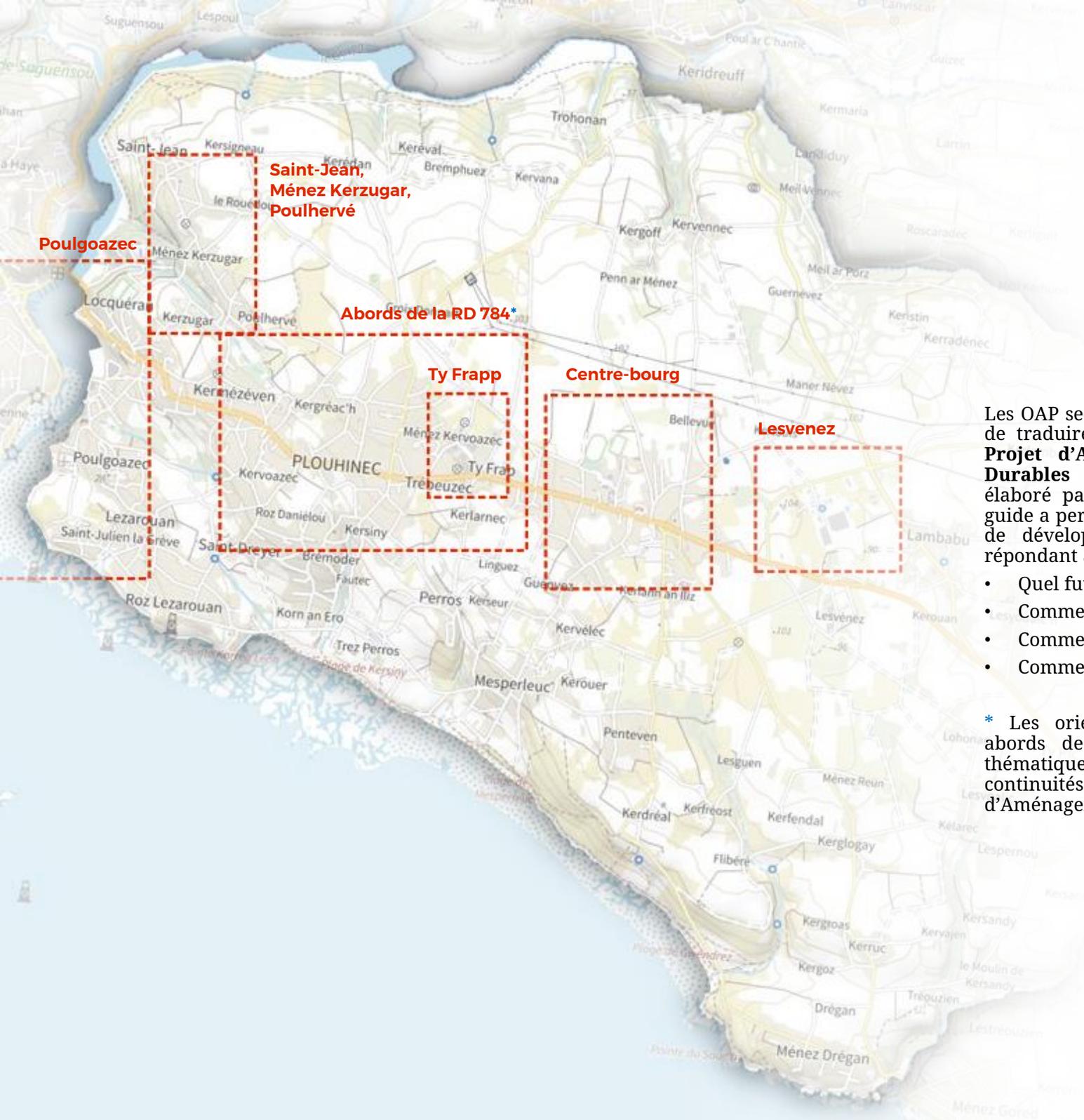
III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Les OAP sectorielles répondent à des enjeux de programmation fonctionnels et qualitatifs sur des sites définis.

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs : L'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ; La programmation urbaine : nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, ...

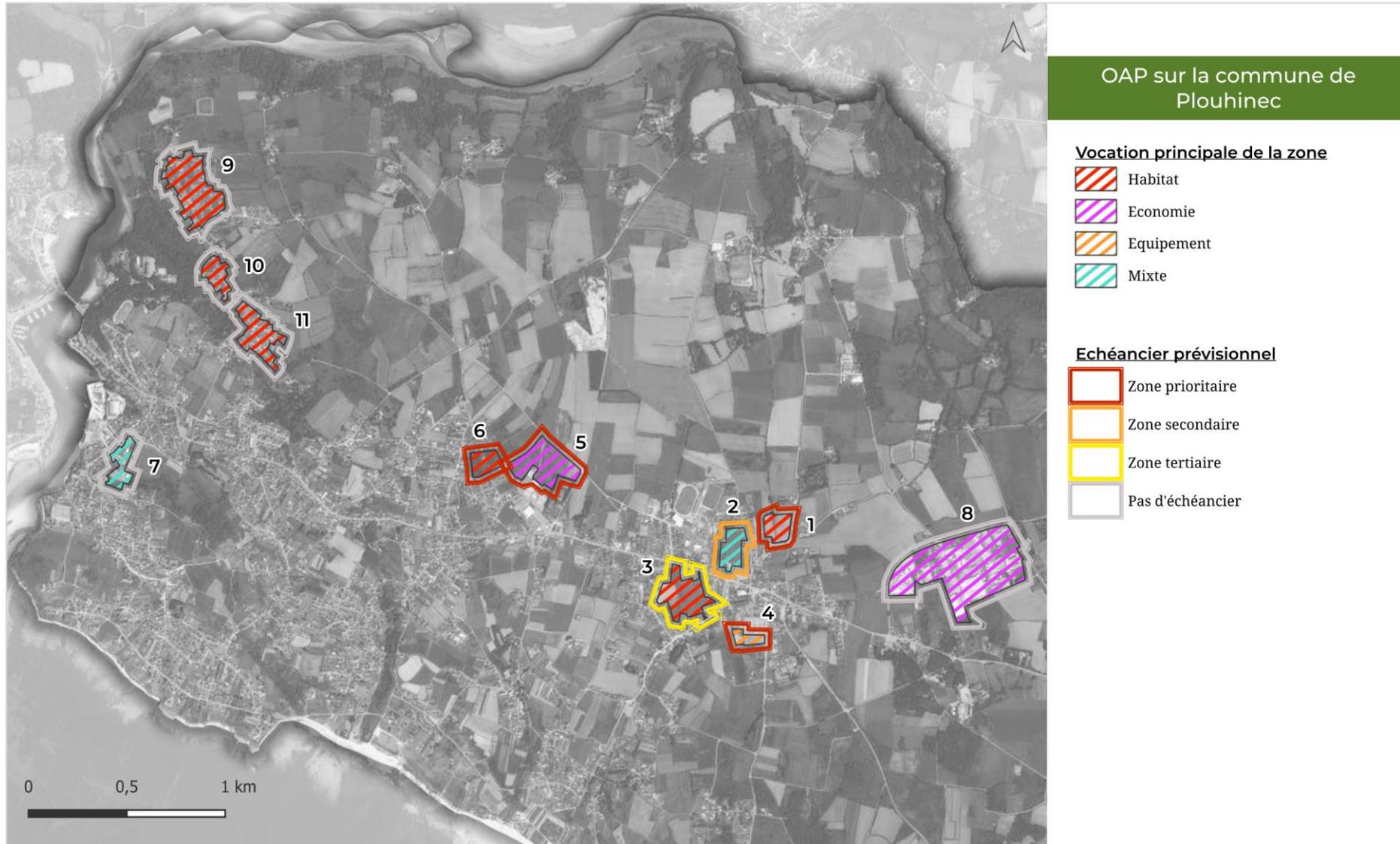
Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure. Ces orientations sectorielles complètent le règlement écrit ainsi que le premier volet relatif aux orientations thématiques.



Les OAP sectorielles présentées ci-après permettent de traduire les orientations retenues au sein du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et découlent du **plan guide** élaboré par la collectivité en 2022-2023. Ce plan guide a permis aux élus de réfléchir au programme de développement du territoire communal en répondant à différentes questions :

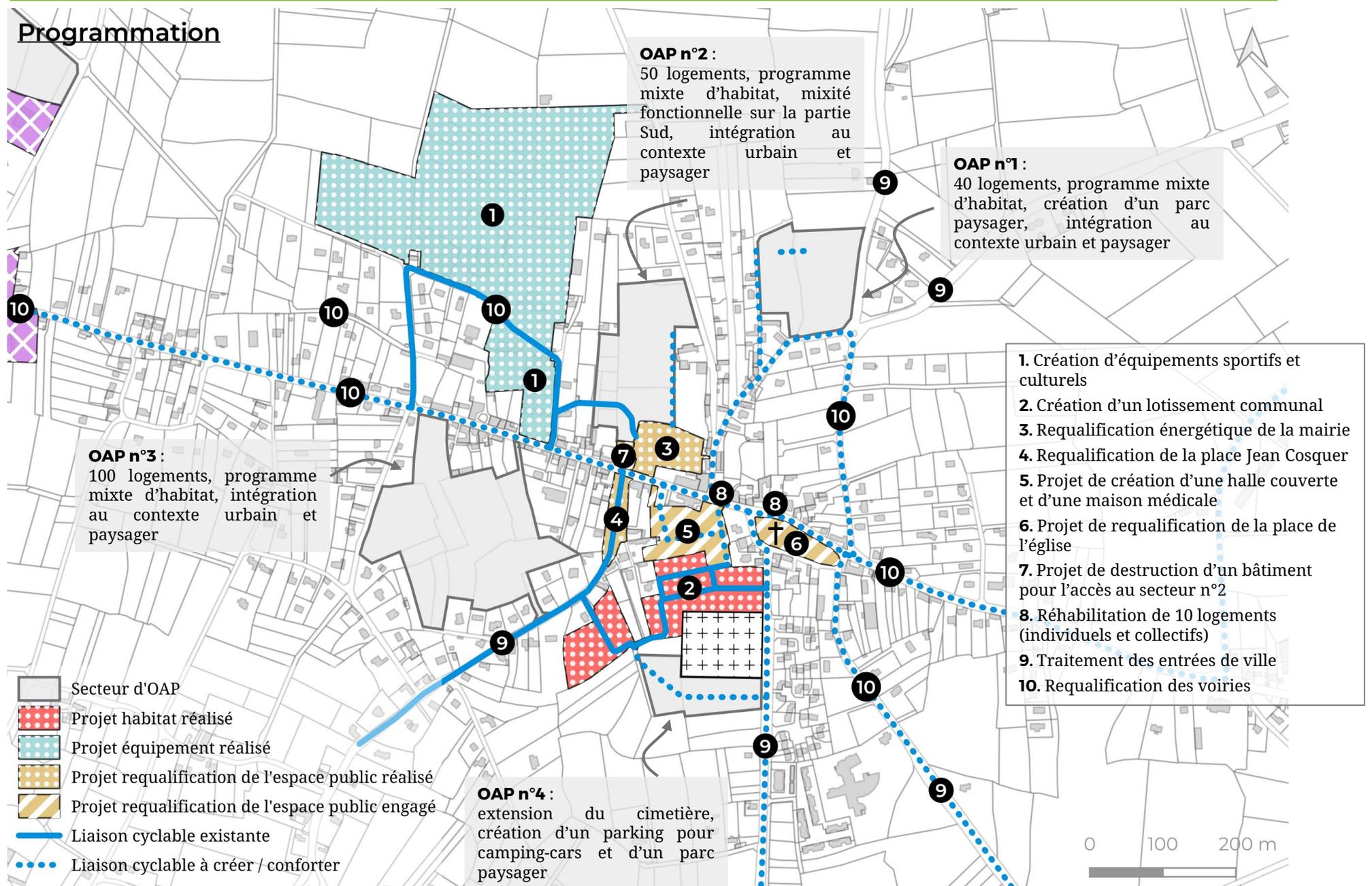
- Quel futur souhaitable pour Plouhinec ?
- Comment habiter à Plouhinec ?
- Comment travailler à Plouhinec ?
- Comment préserver le territoire de Plouhinec ?

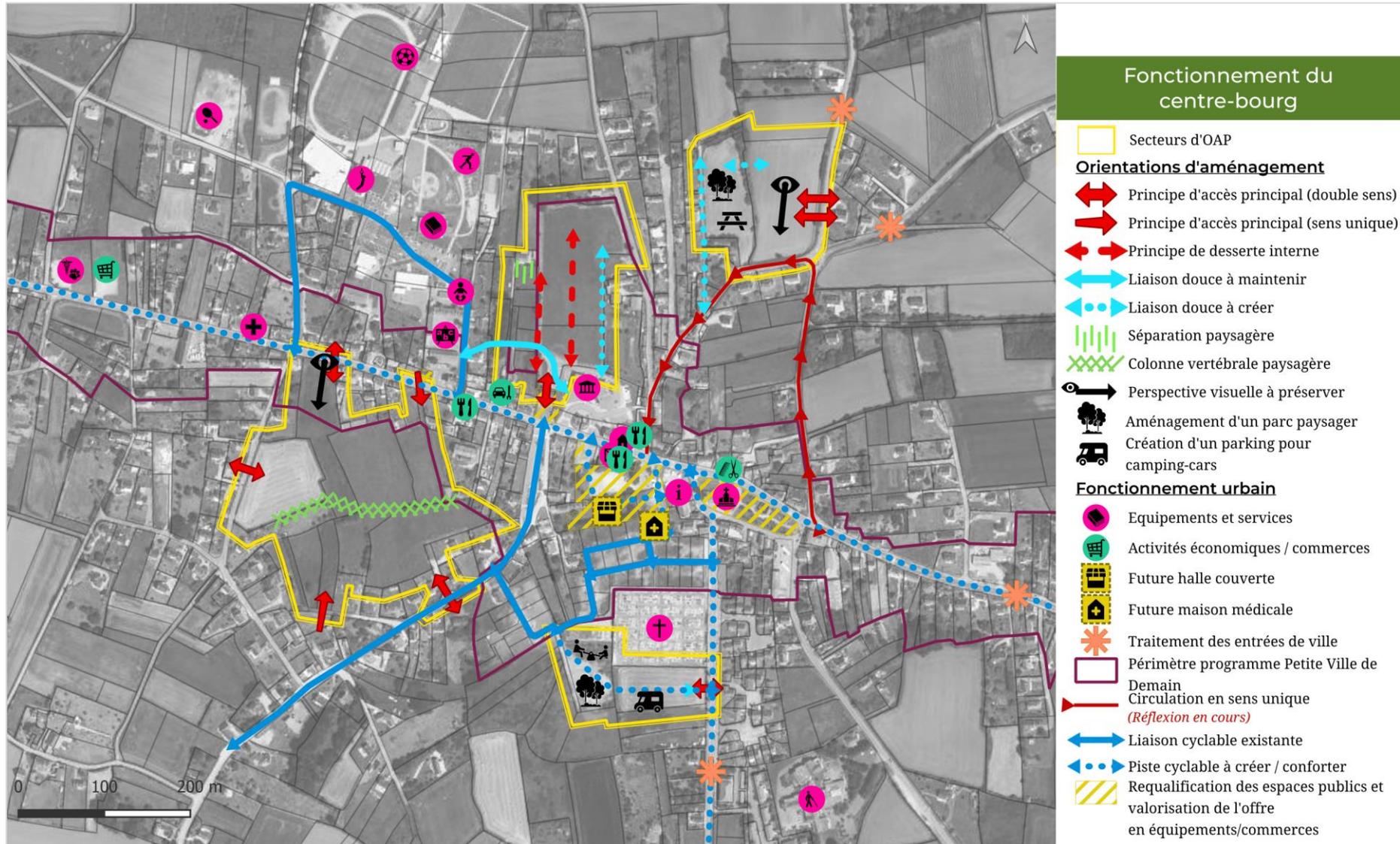
* Les orientations relatives au traitement des abords de la RD 784 sont intégrées à l'OAP thématique Patrimoine – Paysage ainsi qu'à l'OAP continuités écologiques (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation (1/2)).



Titre II – Un centre-bourg dynamique, solidaire, intergénérationnel et connecté

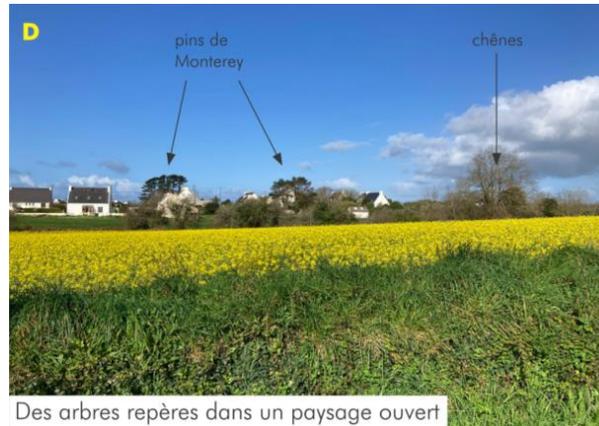
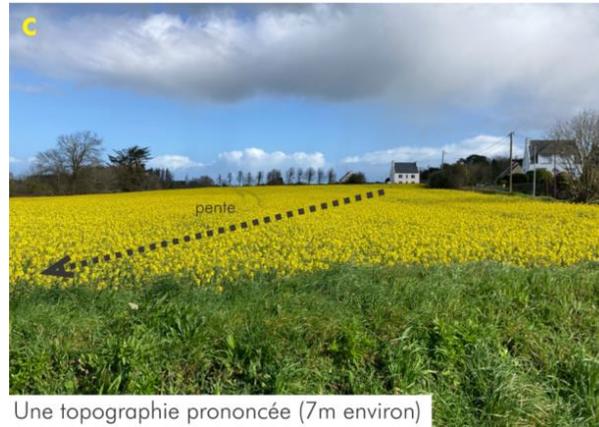
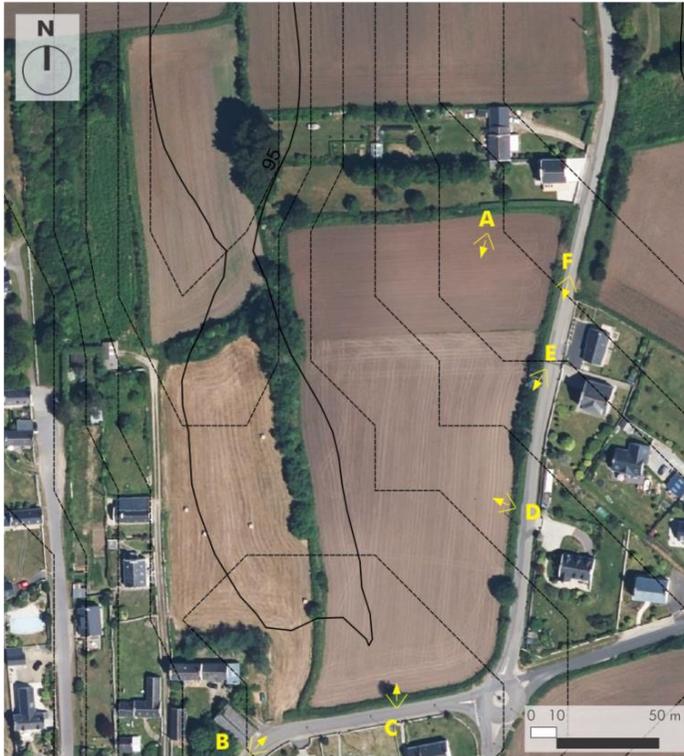
Programmation





OAP 1 - Secteur du Château d'eau

ANALYSE PAYSAGÈRE

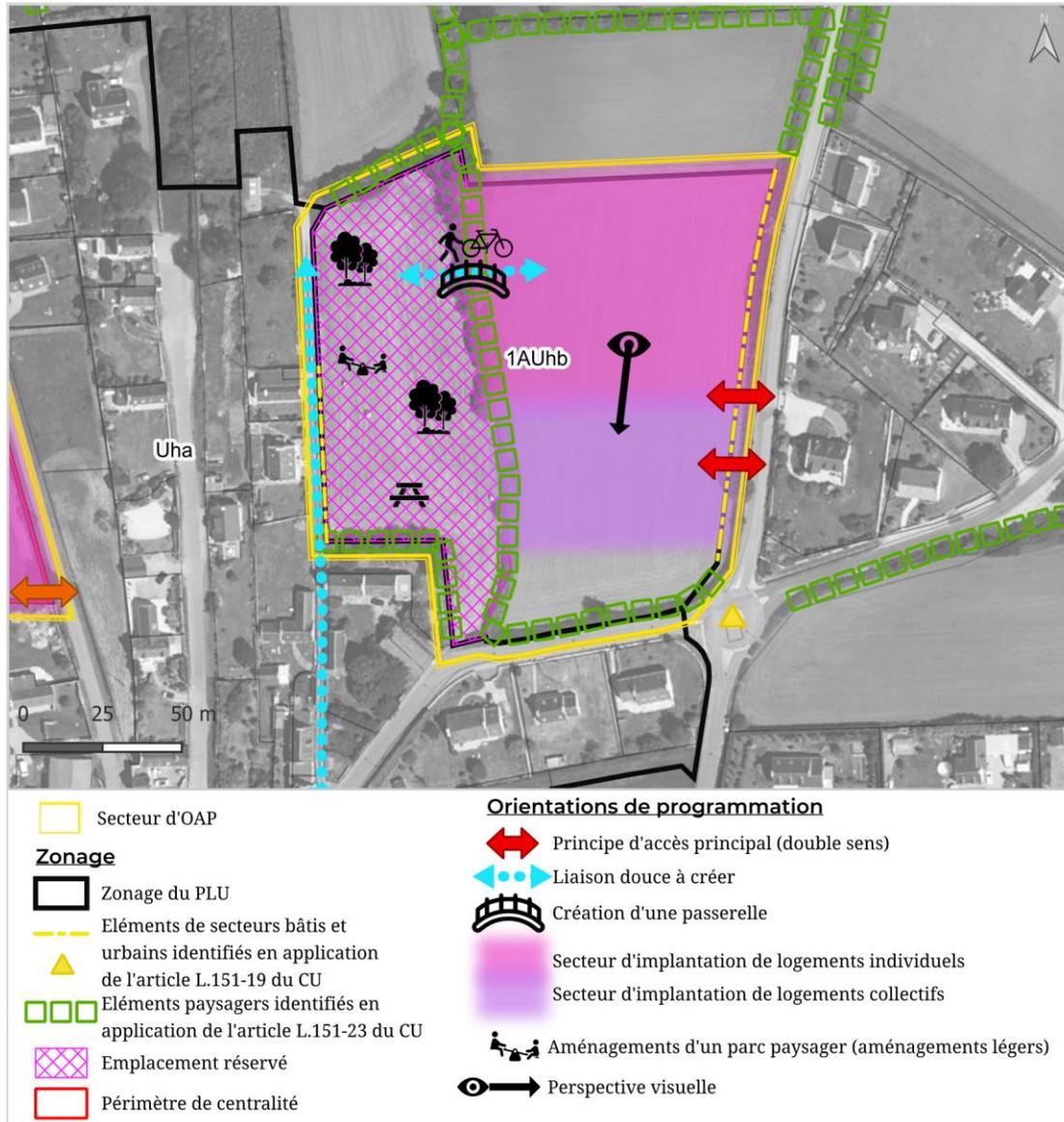


© CAUE29

Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage ouvert (champ cultivé)
- Une topographie affirmée (pente descendante depuis le Nord-Est vers le Sud-Ouest)
- Un terrain ouvert aux vents dominants (Sud, Sud-Ouest, Ouest)
- Des orientations solaires favorables
- Des vues vers le clocher de l'église et le centre-bourg
- Des arbres en bosquets (cyprès de Lambert, pins de Monterey, chênes) se détachant d'un paysage horizontal
- Des murs en pierre-sèche cadrant les limites parcellaires
- Des maisons blanches « iconiques » aux pignons caractéristiques (pentes à 40°, souches de cheminées) et des espaces de respiration entre les constructions

OAP 1 - Secteur du Château d'eau



- **Zonage du PLU :** 1AUhb
- **Superficie de la zone :** 1,74 ha
- **Vocation actuelle de la zone :** Parcelles naturelles et cultivées
- **Maîtrise foncière publique :** Non

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025 (zone prioritaire).
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : habitat à l'Est, parc paysager à l'Ouest.
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : maisons individuelles au Nord, logements collectifs au Sud (logements intermédiaires ou groupés, T2 et T3 à privilégier).
 - Densité minimale attendue : 25 logements / ha, soit 43 logements.
 - Mixité sociale (*rappel du règlement écrit*) : 20% de logements locatifs sociaux minimum et 30% de logements accessibles aux primo-accédants minimum.

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Aménager deux accès à l'Est de la zone depuis la rue de Bellevue.
 - Prévoir un maillage interne Nord/Sud – Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
 - Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.
 - Réaliser une liaison douce à l'Ouest de la zone ainsi qu'une passerelle au-dessus de la noue.
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
 - Aucun accès automobile ne sera autorisé pour se rendre au parc paysager.

OAP 1 – Secteur du Château d'eau

URBANISME [suite]

- **La desserte par les réseaux :**
- **Gestion des eaux usées :** raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- **Gestion des eaux pluviales :** créer une noue au niveau du ruisseau existant. Par ailleurs, les eaux pluviales devront être gérées au fil de la pente via des noues successives afin de ralentir le débit d'écoulement des eaux de l'ensemble du secteur. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.
- **L'organisation de l'urbanisation :**
- Privilégier les accès aux habitations par le Nord.
- Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrain pour un ensoleillement maximal.
- Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
- **La création d'un parc paysager à l'Ouest :**
- Créer un parc paysager sur la partie Ouest du secteur, en lien avec la gestion des eaux pluviales de la zone.
- Créer des aménagements légers (cheminements doux, aires de jeux en bois par exemple, ...).

ARCHITECTURE

- **Les qualités architecturales de la zone :**
- Reprendre l'écriture des limites parcellaires définie par les murets de pierres sèches.
- Préserver les murets de pierres sèches existants.
- Orienter le faitage des habitations dans le sens Est-Ouest afin de s'inscrire dans le contexte architectural environnant et de bénéficier de l'ensoleillement au Sud.
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- **Les qualités paysagères de la zone :**
- Maintenir un paysage ouvert.
- Préserver les perspectives visuelles, notamment sur le clocher de l'église, la silhouette du village, la croix et les arbres faisant signal (bosquets d'arbres de haut jet : Pin de Monterrey, Cyprès de Lambert...).
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.
- **La mise en valeur des continuités écologiques :**
- Cf. OAP 'continuités écologiques'.

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intime / ensoleillement

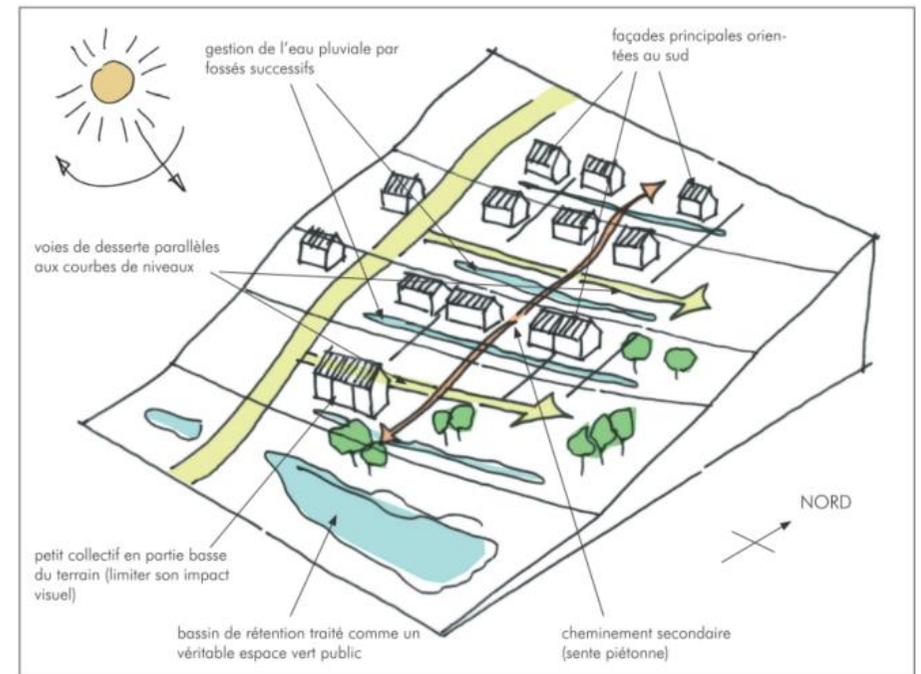


Schéma 1
organiser les voies, la gestion de l'eau et le bâti sur un terrain en pente

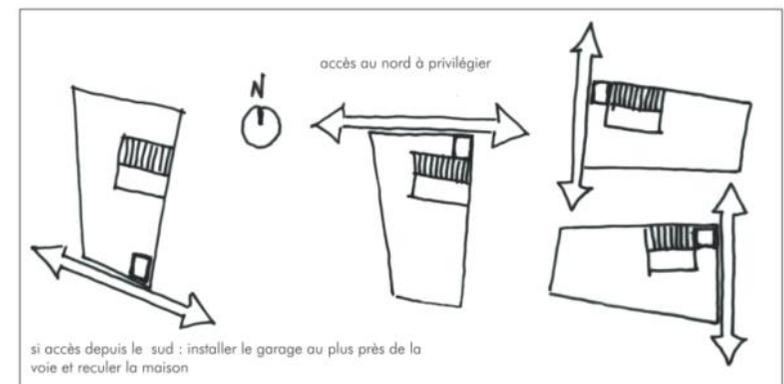


Schéma 2
implantation du bâti selon l'accès et l'ensoleillement : privilégier la proximité des réseaux génère des économies substantielles et libère le jardin

OAP 1 - Secteur du Château d'eau

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]

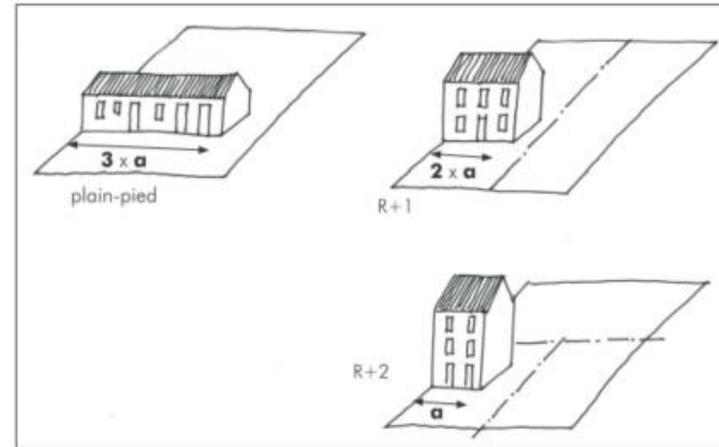
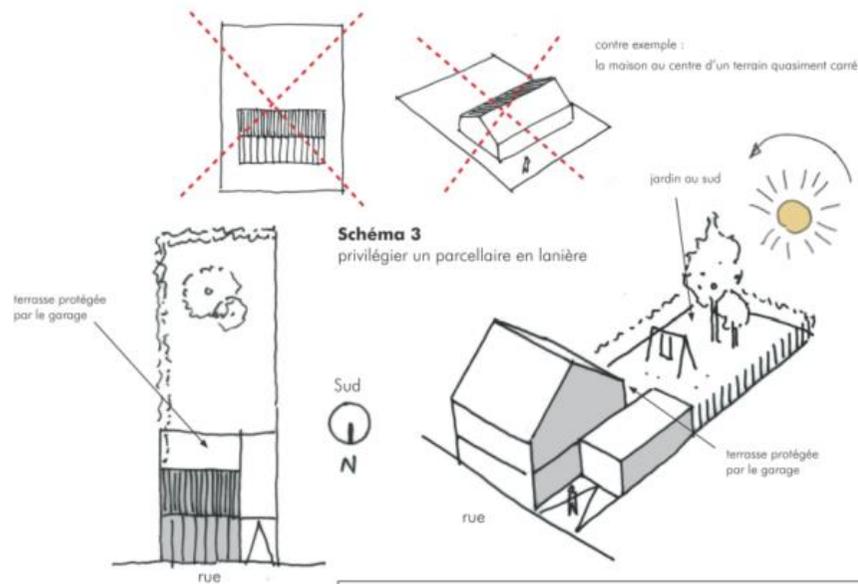
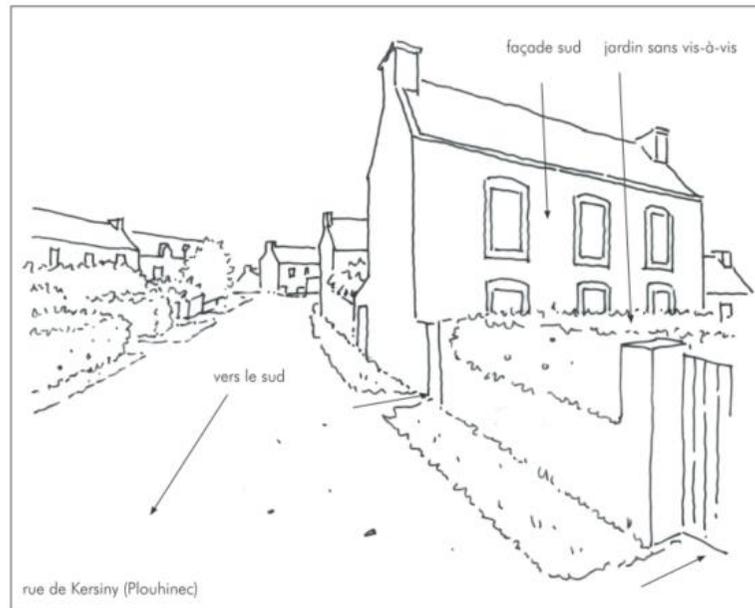


Schéma 4
consommation foncière comparée

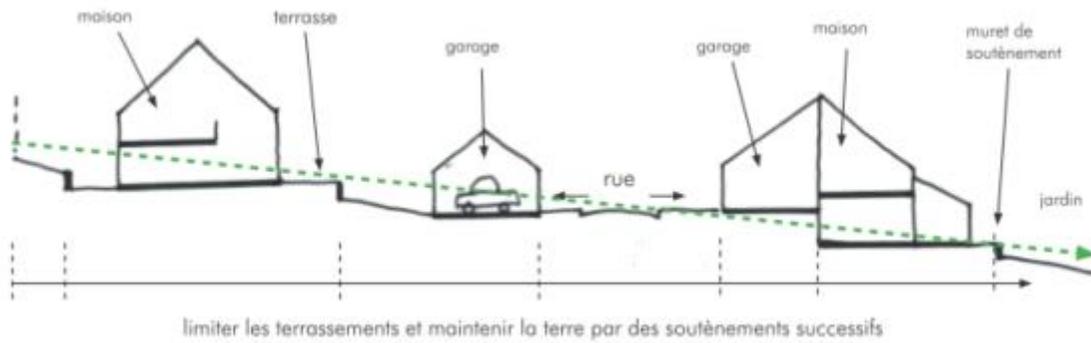


Schémas 5 et 6

inspiration locale : maisons installées pignon sur rue ménageant une orientation solaire au sud. Les murs en pierre-sèche jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'intimité des jardins et participent à la structuration de la rue.

OAP 1 - Secteur du Château d'eau

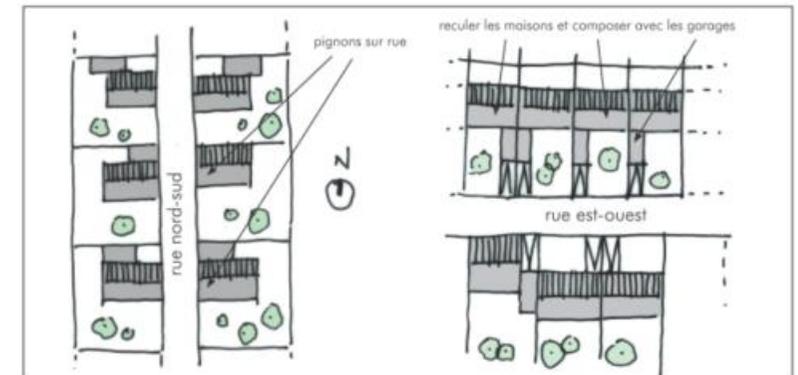
Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]



© CAUE29

Schéma 7
composer avec la pente

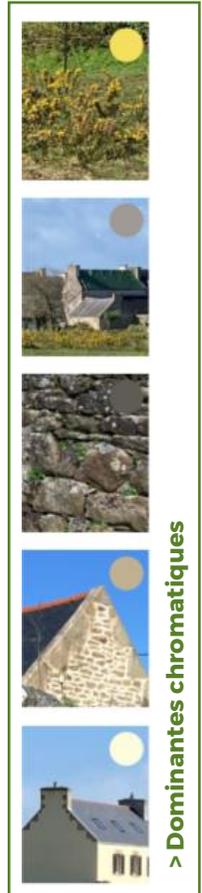
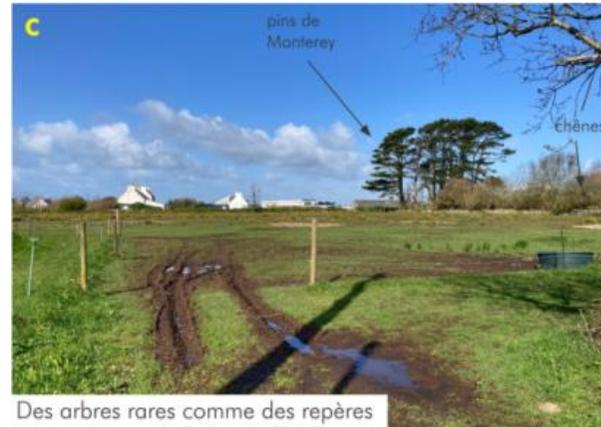
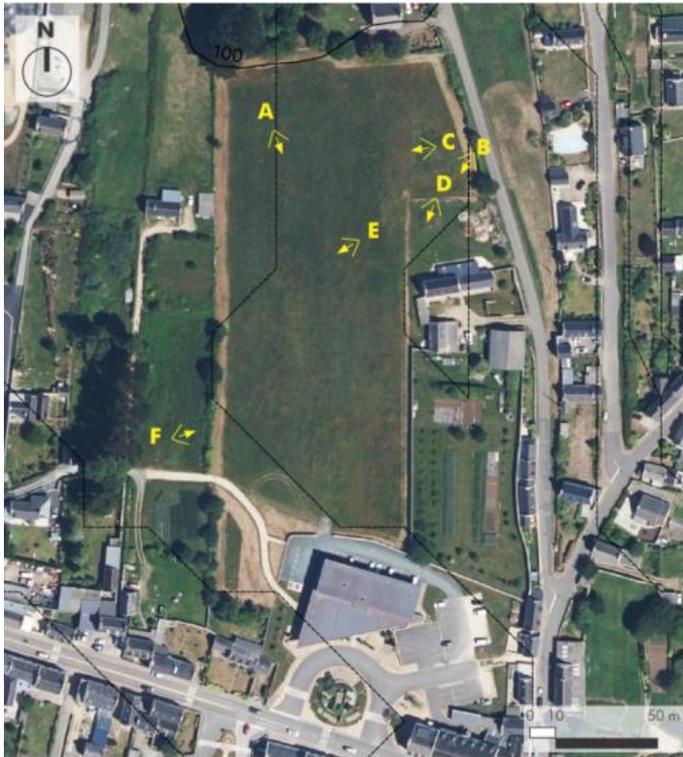
Schéma 8
implanter les maisons selon l'orientation de la rue



© CAUE29

OAP 2 - Secteur Nord de la Mairie

ANALYSE PAYSAGÈRE

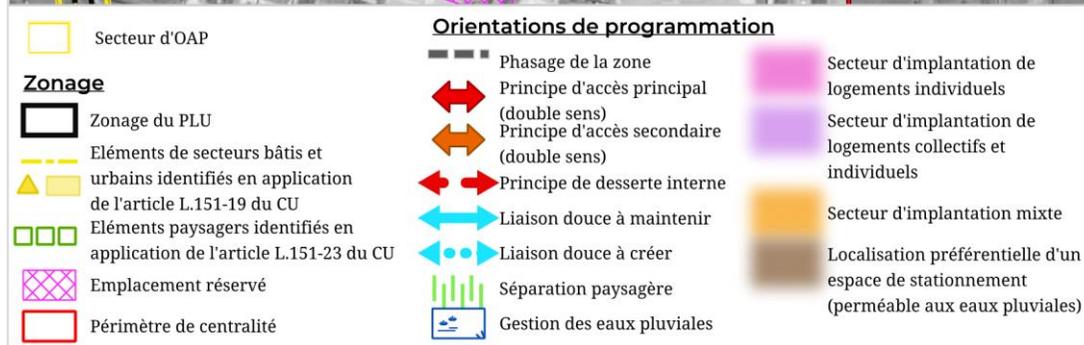


© CAUE29

Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage ouvert (prairie maigre, lande d'ajoncs et genêts)
- Une topographie douce (pente légère d'Est en Ouest)
- Un terrain ouvert aux vents dominants (Sud, Sud-Ouest, Ouest)
- Des orientations solaires favorables
- Des vues vers le clocher de l'église, l'Hôtel de ville (au Sud) et les équipements sportifs et de loisirs (à l'Ouest)
- Des arbres rares en bosquets (pins de Monterey, chênes) se détachant d'un paysage horizontal
- Des murs en pierre-sèche cadrant les limites parcellaires
- Certaines interfaces déqualifiées (arrières de parcelles), certaines lisières sèches (notamment l'arrière de l'Hôtel de ville)
- Des maisons aux architectures homogènes

OAP 2 - Secteur Nord de la Mairie



- **Zonage du PLU** : 1AUha et 1AUhb
- **Superficie de la zone** : 2 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Prairie et jardins
- **Maîtrise foncière publique** : En partie

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2030 (zone secondaire).
- Le phasage de la zone : phase 1 au Nord et à l'Ouest, phase 2 au Sud.
- La vocation de la zone : habitat au Nord et à l'Ouest, mixité fonctionnelle au Sud : équipements publics, commerces (en rez-de-chaussée et possibilité de logements à l'étage).
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : programme mixte : logements individuels, intermédiaires et petits collectifs (dont habitat sénior partagé).
 - Densité minimale attendue : 25 logements / ha, soit 50 logements.
 - Mixité sociale (rappel du règlement écrit) : 20% de logements locatifs sociaux minimum.

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Prévoir un accès au Sud-Ouest de la zone depuis la rue du Général De Gaulle (un emplacement réservé a notamment été délimité à cet effet).
 - Aménager une voie traversante au centre de la zone, ainsi qu'une voie sur la partie Ouest, complétées d'un maillage secondaire qui desservira l'ensemble des constructions.
 - Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.
 - Maintenir le cheminement doux existant au Sud-Ouest de la zone.
 - Créer une liaison douce en bordure Est de la zone.
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.

OAP 2 – Secteur Nord de la Mairie

URBANISME [suite]

- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Gestion des eaux pluviales : gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet : créer un bassin de rétention paysager au centre de la zone. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.
- L'organisation de l'urbanisation :
 - Implanter 3 maisons avec pignons sur rue, le long de la rue Ronsard.
 - Privilégier les accès aux habitations par le Nord.
 - Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrain pour un ensoleillement maximal.
 - Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
 - Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
 - Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
 - Aménager des équipements publics internes à la zone (parc, aire de jeux, ...).
- La création d'un espace mixte au Sud de la zone :
 - Créer un espace prônant la mixité fonctionnelle au Sud de la zone, connecté aux équipements et services de la centralité.
 - Les logements seront autorisés à l'étage.

ARCHITECTURE

- Les qualités architecturales de la zone :
 - Reprendre l'écriture des limites parcellaires définie par les murets de pierres sèches.
 - Préserver les murets de pierres sèches existants.
 - Orienter le faitage des habitations dans le sens Est-Ouest afin de s'inscrire dans le contexte architectural environnant et de bénéficier de l'ensoleillement au Sud.
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Les qualités paysagères de la zone :
 - Maintenir un paysage ouvert.
 - Privilégier la plantation d'arbres de haut jet en bosquets (Pin de Monterrey, Cyprès de Lambert...).
 - Prévoir un espace paysager de séparation avec la maison située à l'Ouest.
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.
- La mise en valeur des continuités écologiques :
 - Cf. OAP 'continuités écologiques'.

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intime / ensoleillement

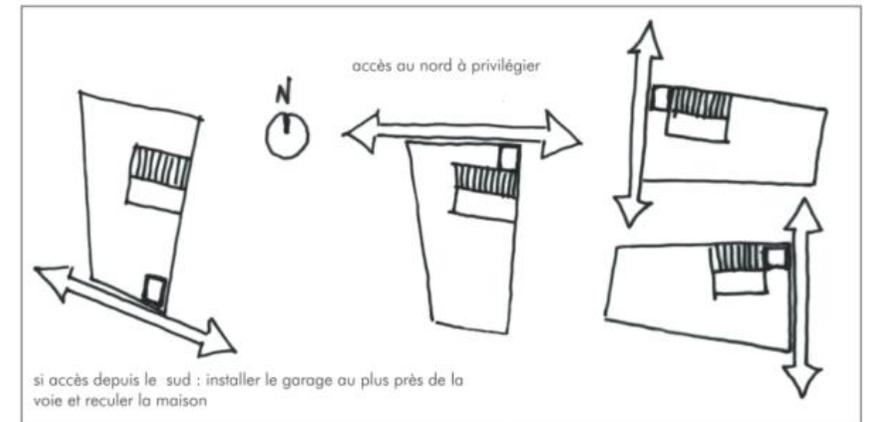


Schéma 2

implantation du bâti selon l'accès et l'ensoleillement : privilégier la proximité des réseaux génère des économies substantielles et libère le jardin

OAP 2 - Secteur Nord de la Mairie

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]

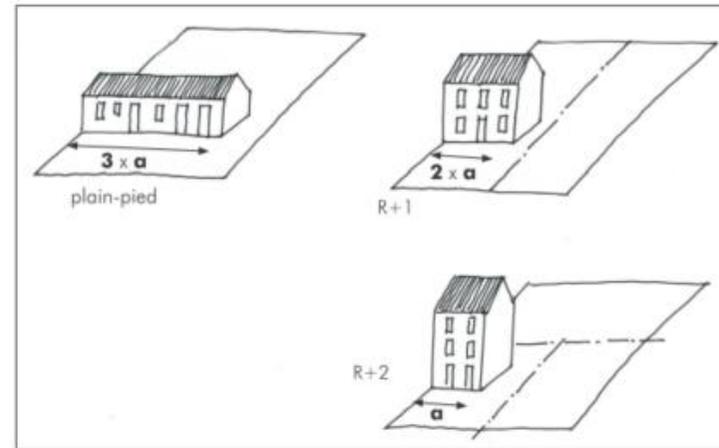
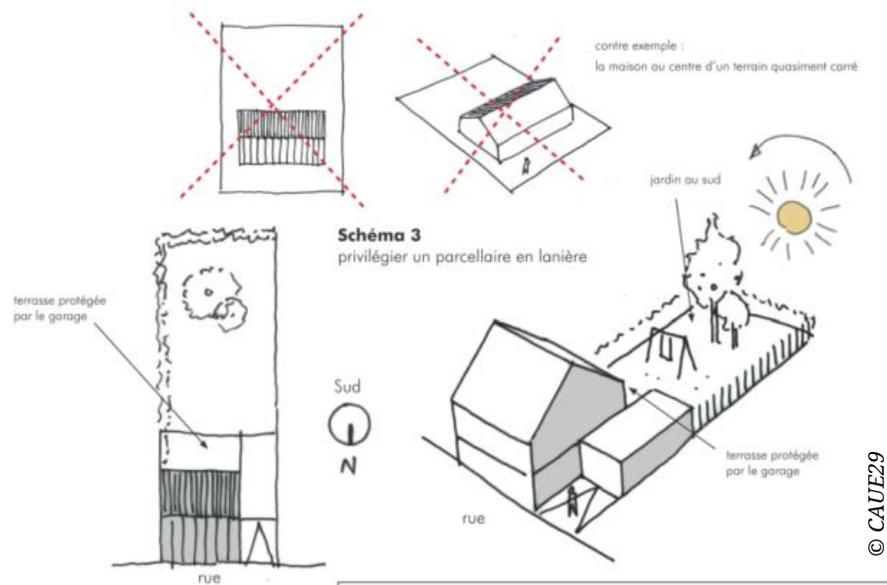
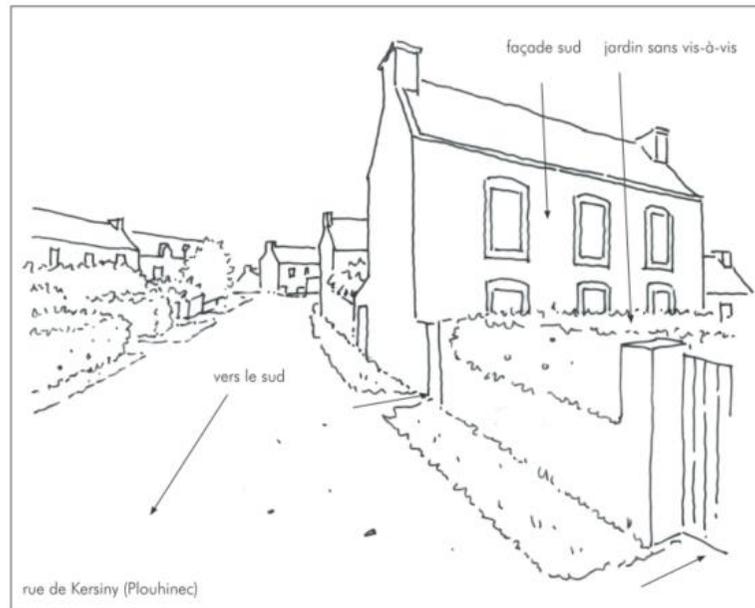
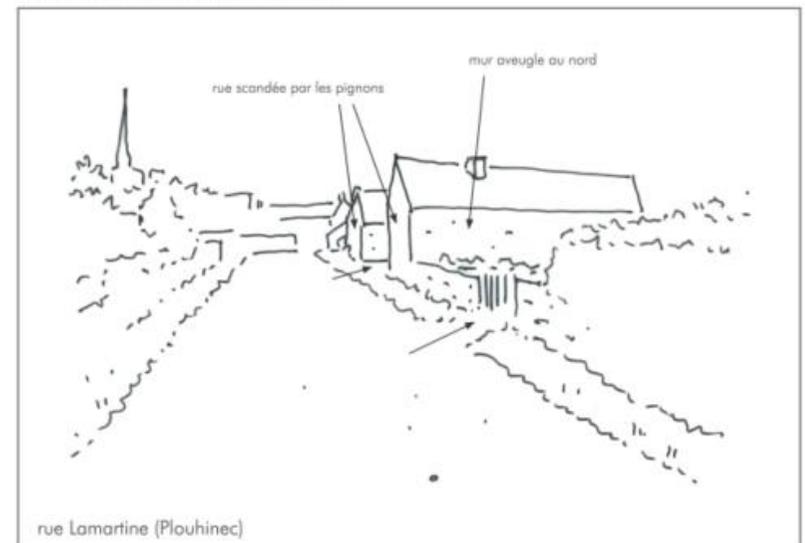


Schéma 4
consommation foncière comparée



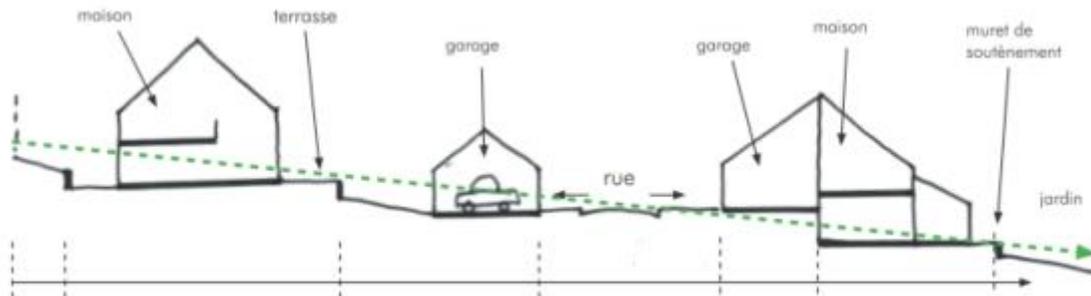
Schémas 5 et 6

inspiration locale : maisons installées pignon sur rue ménageant une orientation solaire au sud. Les murs en pierre-sèche jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'intimité des jardins et participent à la structuration de la rue.



OAP 2 - Secteur Nord de la Mairie

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]

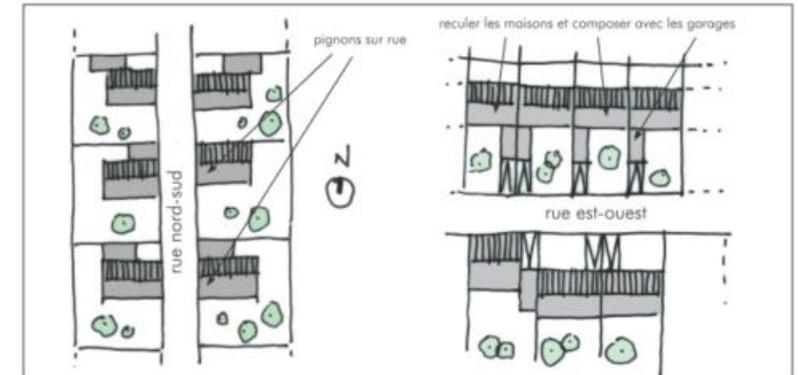


limiter les terrassements et maintenir la terre par des soutènements successifs

© CAUE29

Schéma 7
composer avec la pente

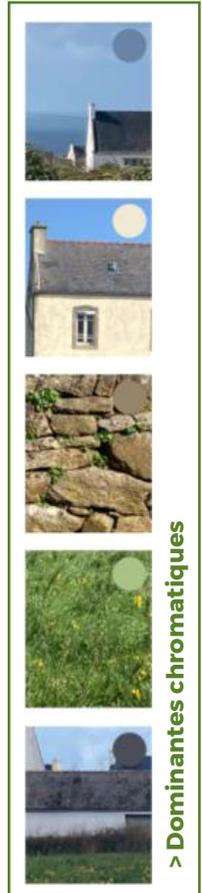
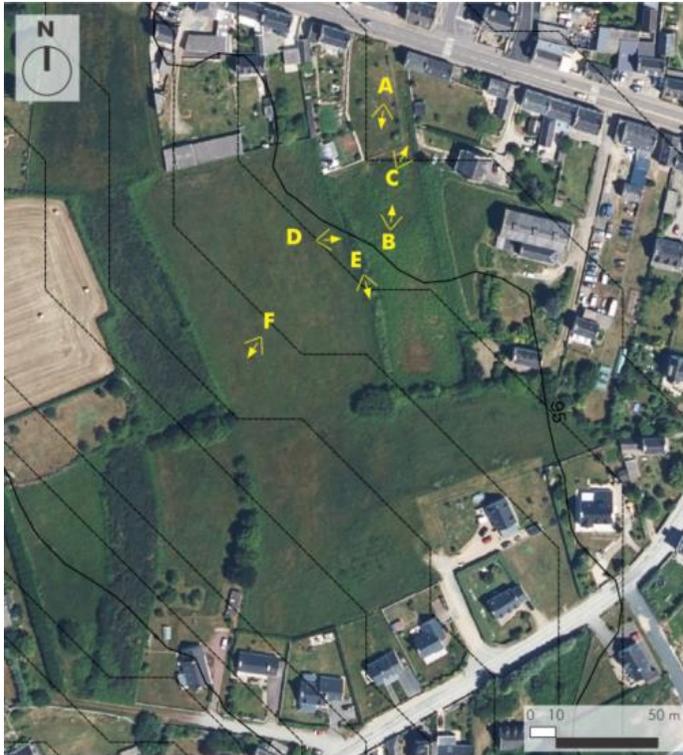
Schéma 8
implanter les maisons selon l'orientation de la rue



© CAUE29

OAP 3 – Secteur Centre-bourg

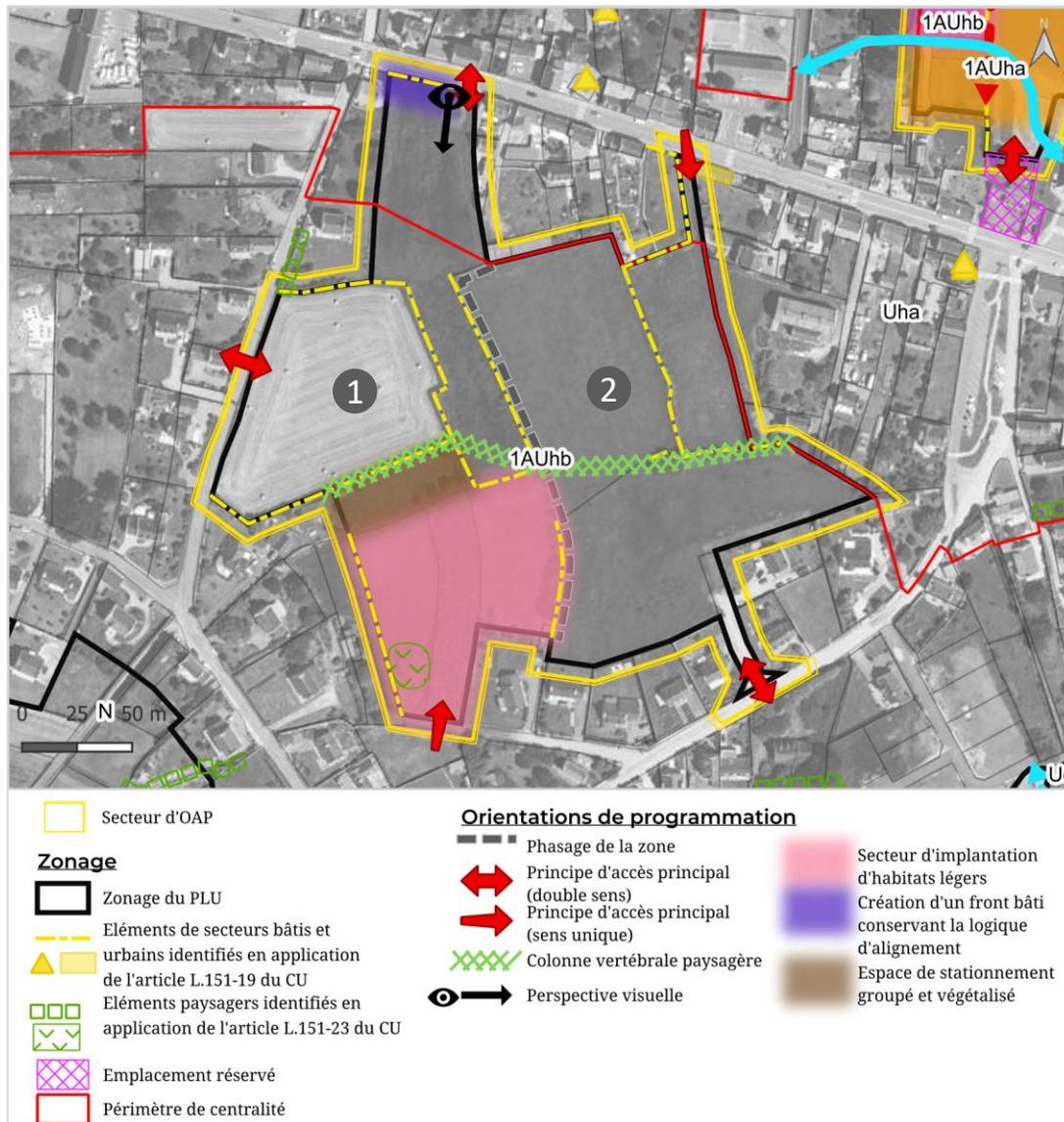
ANALYSE PAYSAGÈRE



Grandes caractéristiques paysagères : © CAUE29

- Un paysage ouvert (champs, prairie)
- Une topographie progressive (pente Nord-Est vers Sud-Ouest)
- Un terrain ouvert aux vents dominants (Sud, Sud-Ouest, Ouest)
- Des orientations solaires favorables
- Des vues vers le clocher de l'église au Nord-Ouest et l'océan au Sud, Sud-Ouest
- Des arbres rares en bosquets (pins de Monterey, chênes) se détachant ponctuellement d'un paysage horizontal
- Des murs en pierre-sèche effacés sous la ronce
- Certaines interfaces déqualifiées (arrières de parcelles), des lisières sèches
- Des maisons aux attributs identiques (blanches, pignons marqués, couverture en ardoise...)

OAP 3 – Secteur Centre-bourg



- **Zonage du PLU** : 1AUhb
- **Superficie de la zone** : 4,1 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelles naturelles et cultivées.
- **Maîtrise foncière publique** : Non

PROGRAMME

- **L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** : 2035 (zone tertiaire).
- **Le phasage de la zone** : phase 1 à l'Ouest, phase 2 à l'Est.
- **La vocation de la zone** : habitat et commerces (rez-de-chaussée commerciaux le long de la RD 784).
- **L'habitat** :
 - Typologies d'habitat souhaitées : logements individuels et intermédiaires, au Sud-Ouest : habitats légers.
 - Densité minimale attendue : 25 logements / ha, soit 103 logements.
 - Mixité sociale (*rappel du règlement écrit*) : 20% de logements locatifs sociaux minimum et 40% de logements accessibles aux primo-accédants minimum.

URBANISME

- **L'accessibilité et les mobilités** :
 - Prévoir trois accès en double sens au Sud-Est, Nord-Ouest et Ouest de la zone, ainsi que deux accès en sens unique (> en entrée) au Sud-Ouest et au Nord-Est.
 - Prévoir un maillage interne Nord/Sud – Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
 - Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. Les liaisons douces devront s'adosser aux murets de pierre existants.
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- **La desserte par les réseaux** :
 - **Gestion des eaux usées** : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - **Gestion des eaux pluviales** : gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

OAP 3 – Secteur Centre-bourg

URBANISME [suite]

- L'organisation de l'urbanisation :
 - Privilégier les accès aux habitations par le Nord.
 - Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrain pour un ensoleillement maximal.
 - Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
 - Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
 - Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
 - Aménager des équipements publics internes à la zone (parc, aire de jeux, ...).
- La création d'un secteur destiné à l'accueil d'habitats légers :
 - Permettre l'implantation d'un autre type d'habitat : des habitats légers à moindre empreinte environnementale.
 - Créer un espace de stationnement groupé et végétalisé.

ARCHITECTURE

- Les qualités architecturales de la zone :
 - Reprendre l'écriture des limites parcellaires définie par les murets de pierres sèches.
 - Préserver les murets de pierres sèches existants.
 - Orienter le faitage des habitations dans le sens Est-Ouest afin de s'inscrire dans le contexte architectural environnant et de bénéficier de l'ensoleillement au Sud.
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Les qualités paysagères de la zone :
 - Maintenir un paysage ouvert.
 - Préserver la perspective visuelle sur la mer.
 - Privilégier la plantation d'arbres de haut jet en bosquets (Pin de Monterrey, Cyprès de Lambert...).
 - Conforter la colonne vertébrale paysagère Est-Ouest en s'appuyant sur les murets en pierre existants.
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.
- La mise en valeur des continuités écologiques :
 - Cf. OAP 'continuités écologiques'.

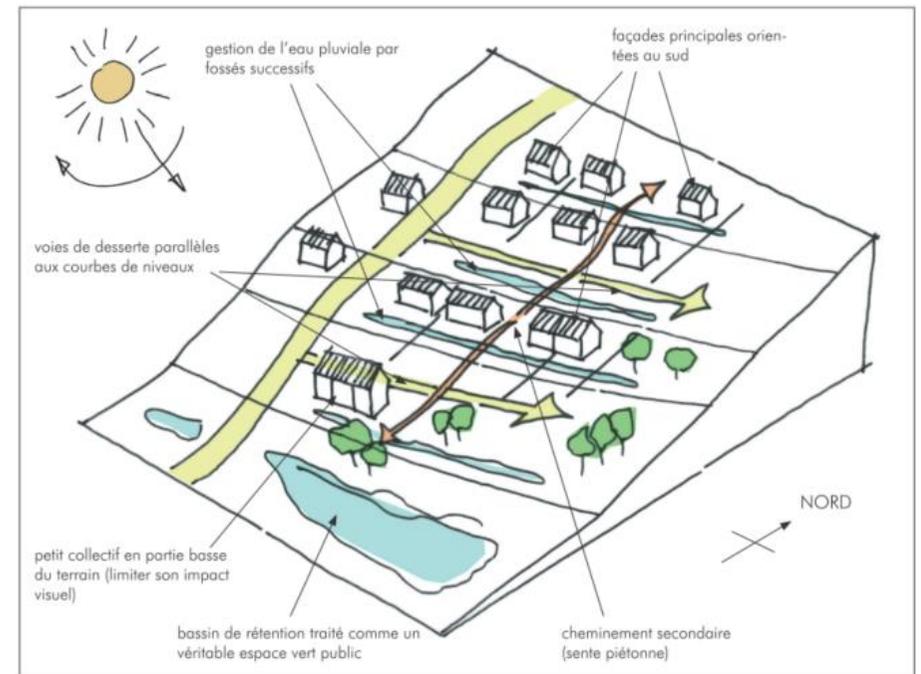


Schéma 1
organiser les voies, la gestion de l'eau et le bâti sur un terrain en pente

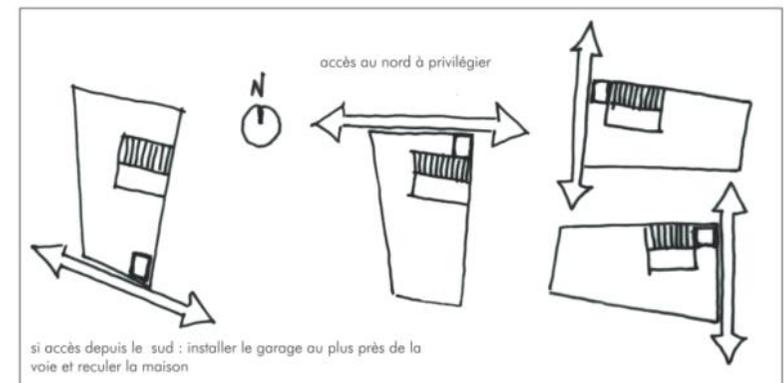


Schéma 2
implantation du bâti selon l'accès et l'ensoleillement : privilégier la proximité des réseaux génère des économies substantielles et libère le jardin

OAP 3 – Secteur Centre-bourg

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]

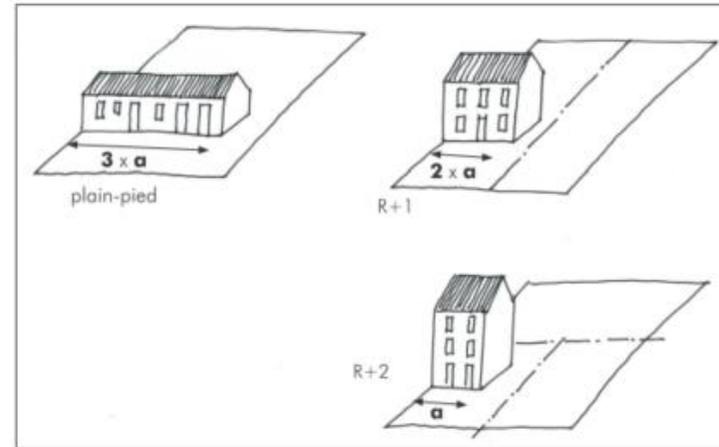
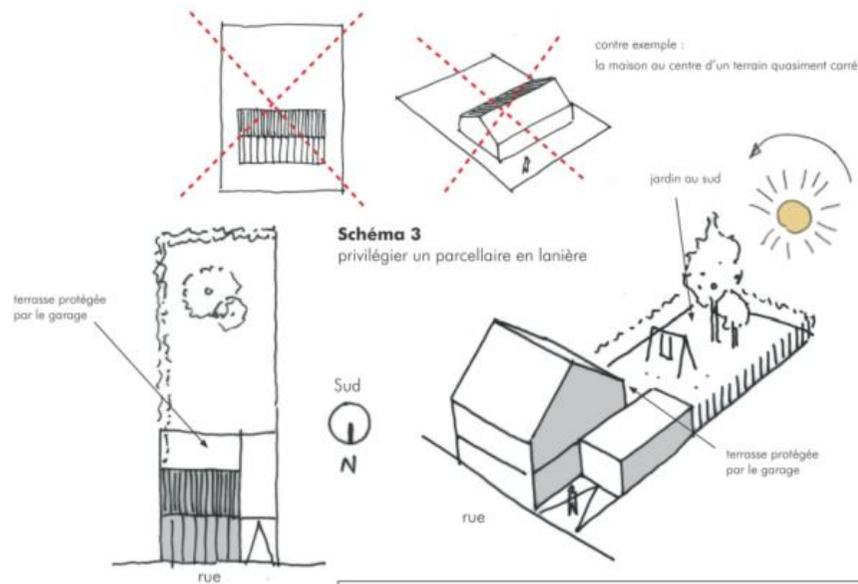
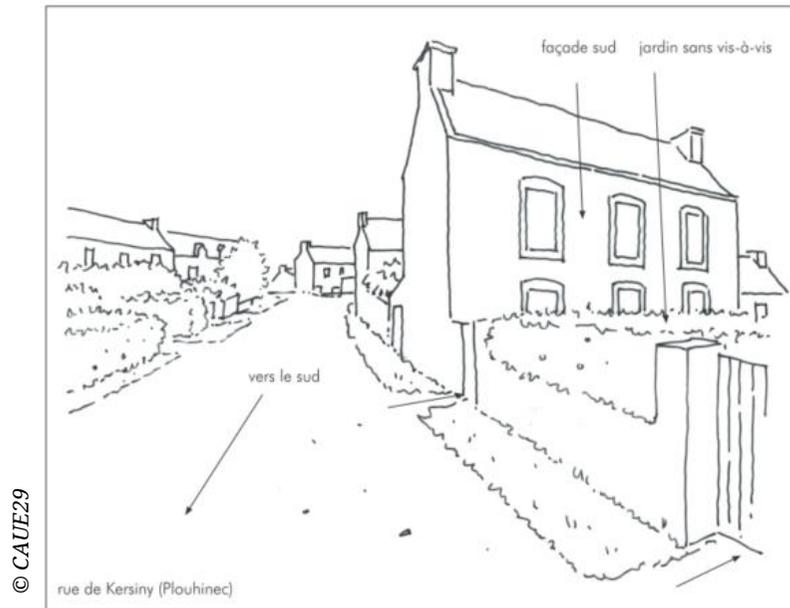


Schéma 4
consommation foncière comparée

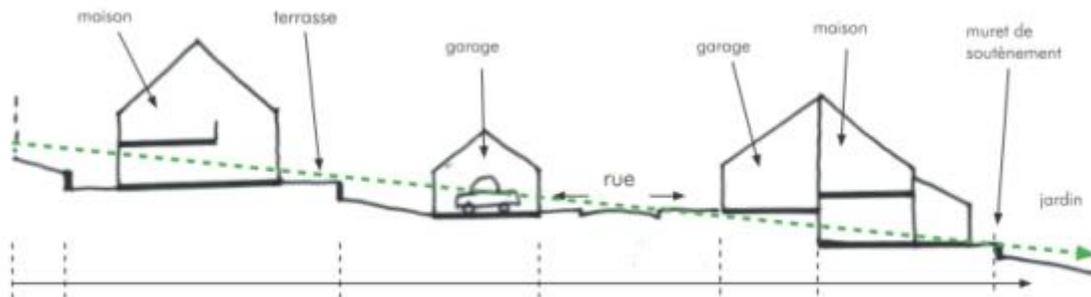


Schémas 5 et 6

inspiration locale : maisons installées pignon sur rue ménageant une orientation solaire au sud. Les murs en pierre-sèche jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'intimité des jardins et participent à la structuration de la rue.

OAP 3 - Secteur Centre-bourg

Préconisations : organisation parcellaire / densité / intimité / ensoleillement [suite]

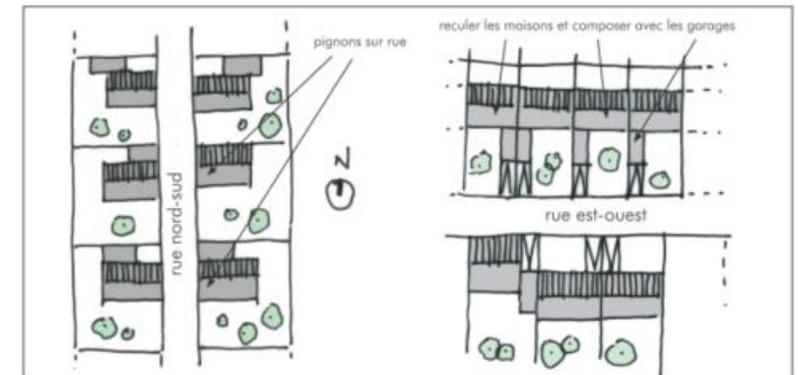


limiter les terrassements et maintenir la terre par des soutènements successifs

© CAUE29

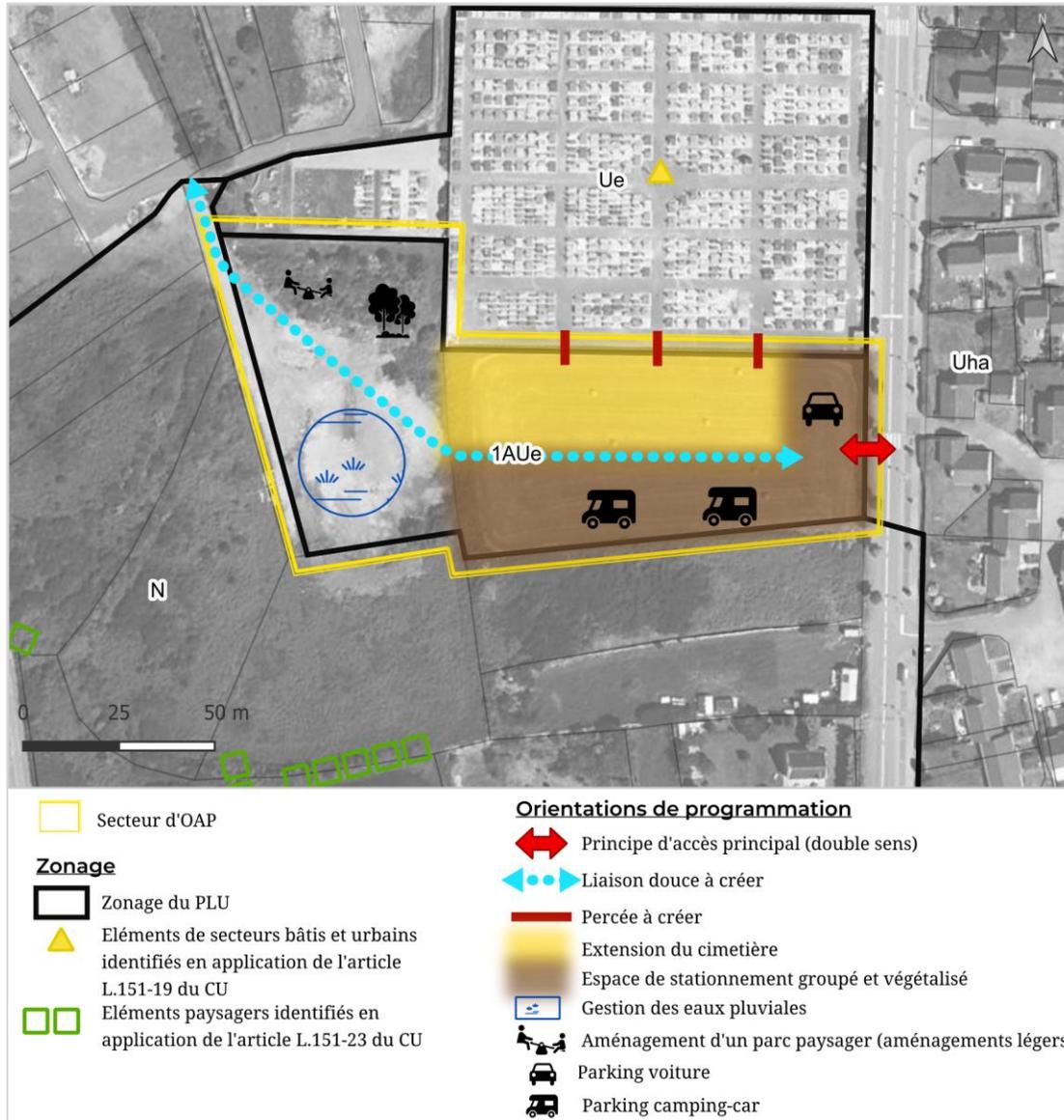
Schéma 7
composer avec la pente

Schéma 8
implanter les maisons selon l'orientation de la rue



© CAUE29

OAP 4 - Secteur d'extension du cimetière



- **Zonage du PLU** : 1AUe
- **Superficie de la zone** : 0,9 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Prairie et parcelle en friche.
- **Maîtrise foncière publique** : Oui

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025 (zone prioritaire).
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : équipements publics : extension du cimetière à l'Est, parc paysager à l'Ouest ainsi que parking à destination des camping-cars et de voitures.

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Prévoir un accès à l'Est de la zone, depuis la rue Lann Ilis.
 - Réaliser une liaison douce reliant le lotissement communal et la rue Lan Ilis.
 - Prévoir des percées, permettant de faire lien entre le cimetière actuel et son extension.
- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : /
 - Gestion des eaux pluviales : gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet : créer un bassin de rétention paysager sur la partie Ouest de la zone, s'additionnant à la réalisation d'espaces de stationnement perméables. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.
- La création d'un parking à destination des camping-cars et services attenants :
 - Créer un parking à destination des camping-cars végétalisé accompagné des services attenants.
- La création d'un parking automobile :
 - Créer un parking automobile végétalisé (environ 20 places).
- La création d'un parc paysager à l'Ouest :
 - Créer un parc paysager sur la partie Ouest du secteur, en lien avec la gestion des eaux pluviales de la zone.
 - Créer des aménagements légers (cheminements doux, aires de jeux en bois par exemple, ...).

OAP 4 - Secteur d'extension du cimetière

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

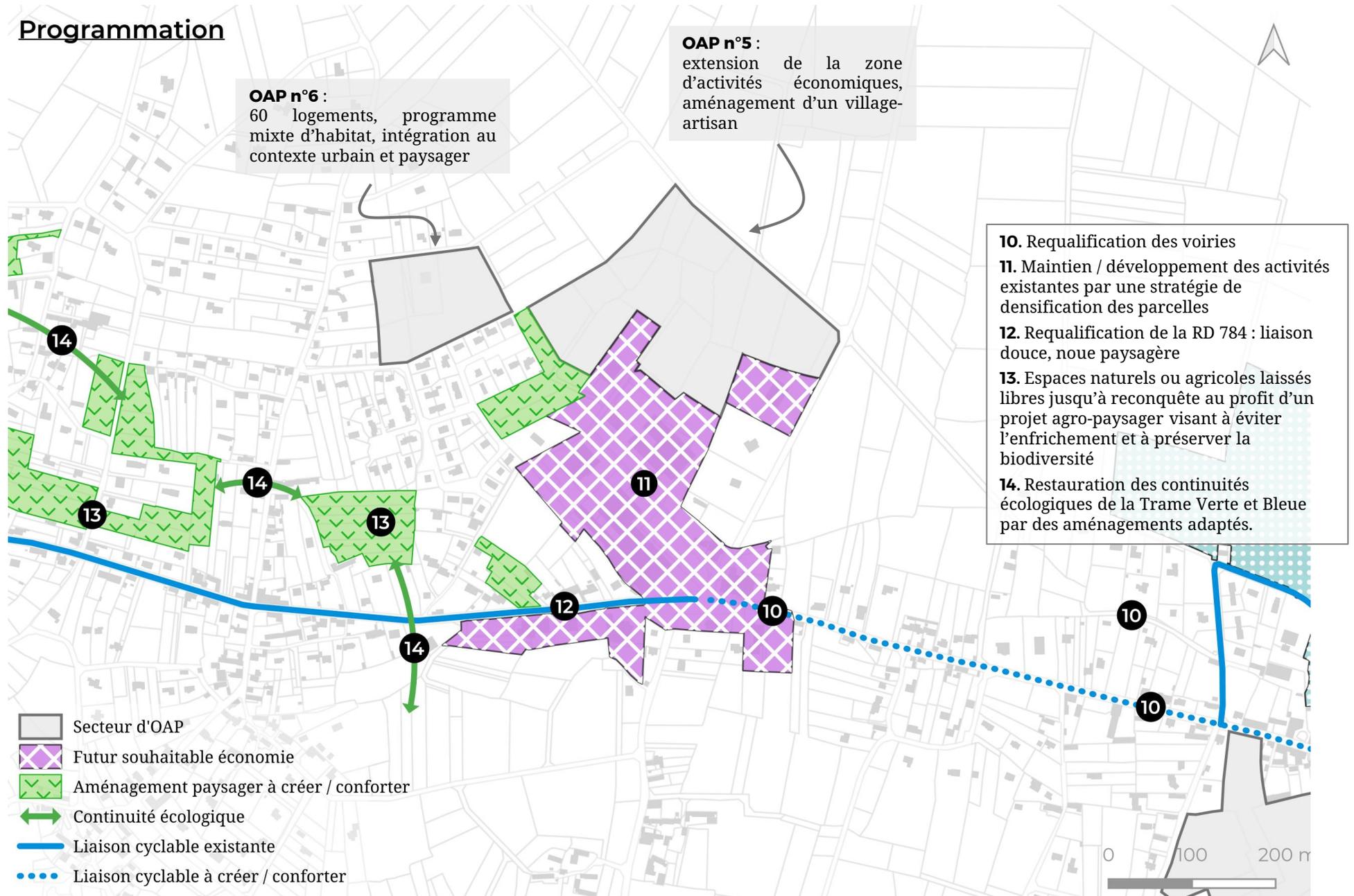
- Les qualités paysagères de la zone :
 - Maintenir un paysage ouvert.
 - Préserver les perspectives visuelles, notamment sur le clocher de l'église.
 - Privilégier la plantation d'arbres de haut jet en bosquets (Pin de Monterrey, Cyprès de Lambert...).
- Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.
- La mise en valeur des continuités écologiques :
- Cf. OAP 'continuités écologiques'.

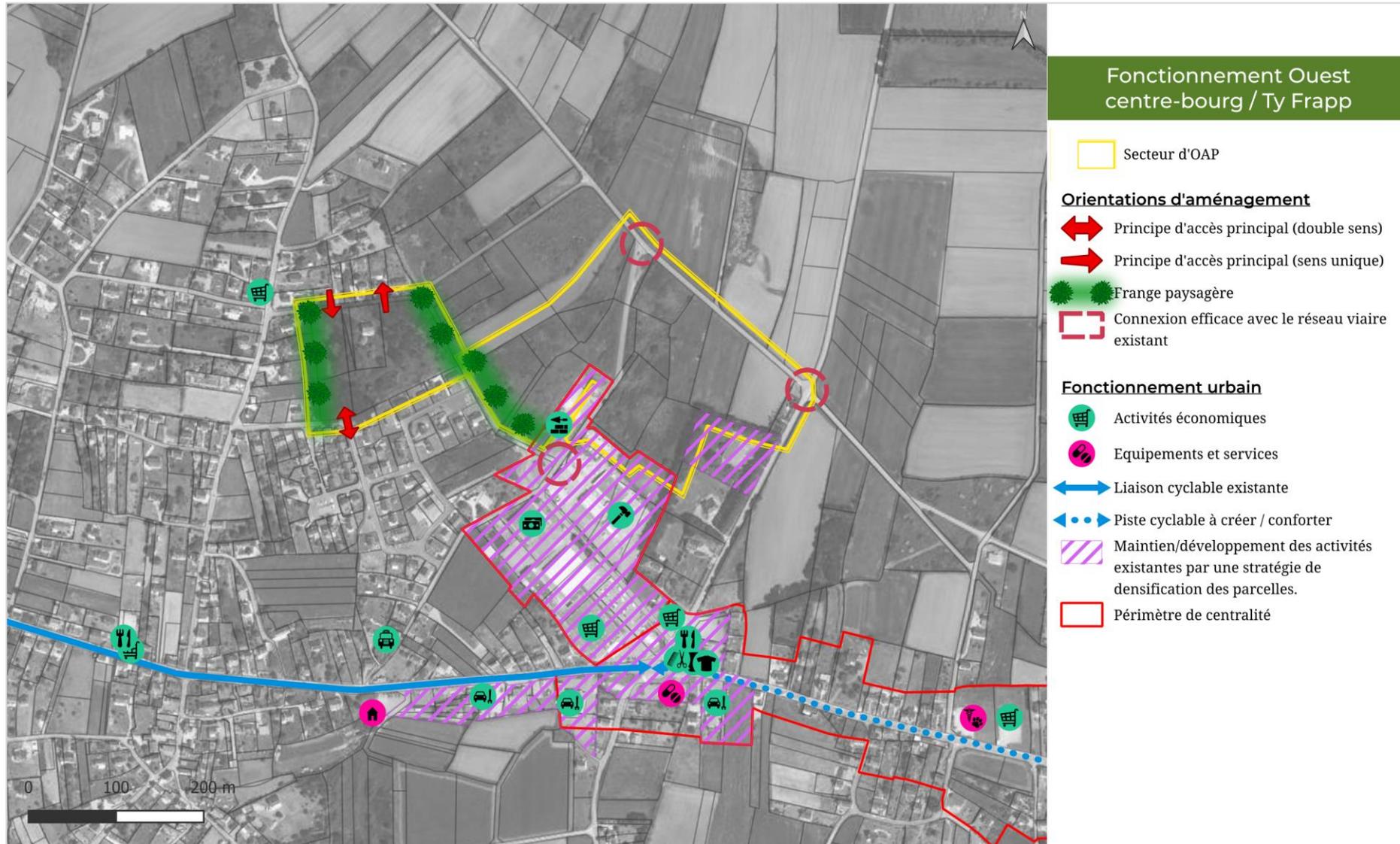


Esquisse à titre illustratif
- Aménagement du centre-bourg de Plouhinec – Agence AGAP

Titre III – Ty-Frapp, une centralité économique recomposée

Programmation





OAP 5 - Secteur d'extension de Ty Frapp



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

  Éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du CU

 Emplacement réservé

 Périmètre de centralité

Orientations de programmation

 Phasage de la zone

  Frange paysagère

 Connexion efficace avec le réseau viaire existant

- **Zonage du PLU** : 1AUi
- **Superficie de la zone** : 4,8 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelles naturelles et cultivées
- **Maîtrise foncière publique** : En partie
- **Portage de l'opération** : Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025 (zone prioritaire).
- Le phasage de la zone :
 - Phase 1 à court terme : aménagement d'un village-artisan.
 - Phase 2 à moyen terme : poursuite de l'aménagement du village-artisan.
- La vocation de la zone : Activités économiques (mixtes).

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Réaliser des connexions efficaces avec le réseau viaire existant, facilitant la logistique des occupants de la zone (*un emplacement réservé a notamment été délimité pour la création d'un rond-point*).
 - Prévoir un maillage interne Nord/Sud – Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
 - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés (*un emplacement réservé a notamment été délimité à cet effet le long de la rue Max Jacob*).
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Gestion des eaux pluviales : gestion des eaux pluviales à la parcelle. a conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

OAP 5 – Secteur d'extension de Ty Frapp

URBANISME [suite]

- L'organisation de l'urbanisation :
- Densifier la zone et mutualiser les espaces, notamment en favorisant l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées (pour les visiteurs par exemple).
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

ARCHITECTURE

- Les qualités architecturales de la zone :
- Rechercher la qualité des formes architecturales et la fonctionnalité des espaces lors de la conception de la zone, dans un objectif de confort et d'attractivité de l'aménagement.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Les qualités paysagères de la zone :
- Promouvoir un aménagement paysager qualitatif tout en tenant compte des besoins des entreprises.
- Rechercher, dans la conception du projet, l'intégration paysagère des constructions par une implantation et une volumétrie des bâtiments et aménagements qui prendront en compte la configuration du site et la trame urbaine existante.
- Aménager des franges paysagères le long des limites Nord, Ouest et Est du secteur.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*
- La mise en valeur des continuités écologiques :
- *Cf. OAP 'continuités écologiques'.*

OAP 6 - Secteur de Trébeuzec



- Secteur d'OAP
- Zonage**
- Zonage du PLU
- Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du CU

Orientations de programmation

- ↔ Principe d'accès principal (double sens)
- Principe d'accès principal (sens unique)
- Frange paysagère
- Secteur d'implantation de logements collectifs

- **Zonage du PLU** : 1AUh
- **Superficie de la zone** : 1,6 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelles naturelles arborées et maisons à l'abandon
- **Maîtrise foncière publique** : Non

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025 (zone prioritaire).
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : logements individuels, intermédiaires, groupés, collectifs.
 - Densité minimale attendue : 35 logements / ha, soit près de 60 logements.
 - Mixité sociale (*rappel du règlement écrit*) : 60% de logements locatifs sociaux minimum.

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Aménager un accès double sens au Sud de la zone, depuis la rue du Hameau de Trébeuzec, ainsi que deux accès en sens unique au Nord depuis la rue Tal ar Vilien, l'un dans le sens des entrées au Nord-Ouest et l'autre au Nord-Est dans le sens des sorties.
 - Prévoir un maillage interne Nord/Sud – Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
 - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Gestion des eaux pluviales : gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

OAP 6 – Secteur de Trébeuzec

URBANISME [suite]

- L'organisation de l'urbanisation :
- Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
- Aménager des équipements publics internes à la zone (parc, aire de jeux, ...) ainsi qu'un jardin partagé à proximité des logements collectifs.

ARCHITECTURE

- Les qualités architecturales de la zone :
- Reprendre l'écriture des limites parcellaires définie par les murets de pierres sèches.
- Préserver les murets de pierres sèches existants.
- Privilégier l'orientation du faitage des habitations dans le sens Est-Ouest afin de s'inscrire dans le contexte architectural environnant et de bénéficier de l'ensoleillement au Sud.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

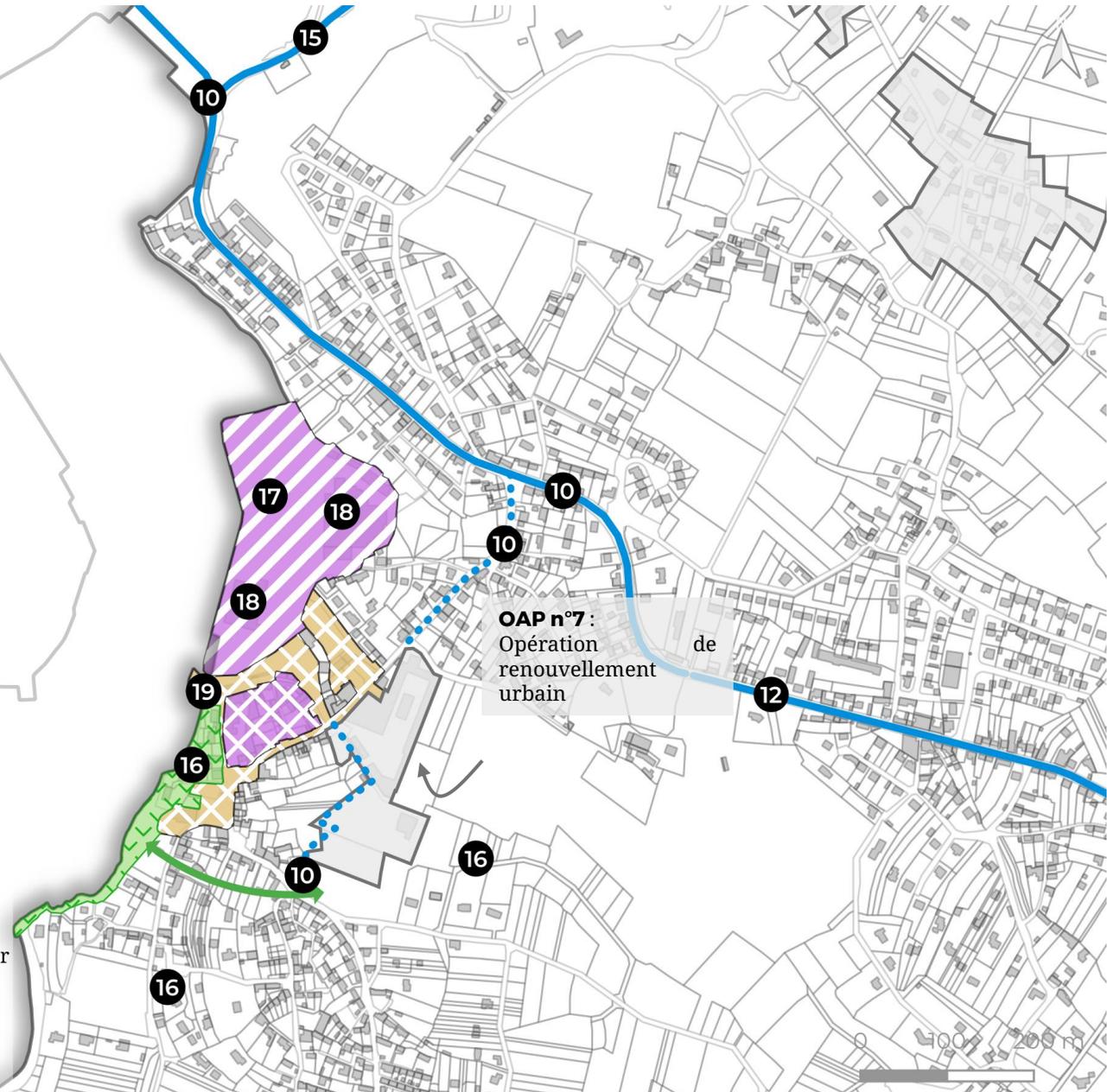
- Les qualités paysagères de la zone :
- Maintenir un paysage ouvert.
- Privilégier la plantation d'arbres de haut jet en bosquets (Pin de Monterrey, Cyprès de Lambert...).
- Créer une frange paysagère en bordure Est de la zone, en bordure Sud, ainsi qu'en bordure Ouest afin de créer des transitions qualitatives entre les différents espaces et usages.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*
- La mise en valeur des continuités écologiques :
- *Cf. OAP 'continuités écologiques'.*

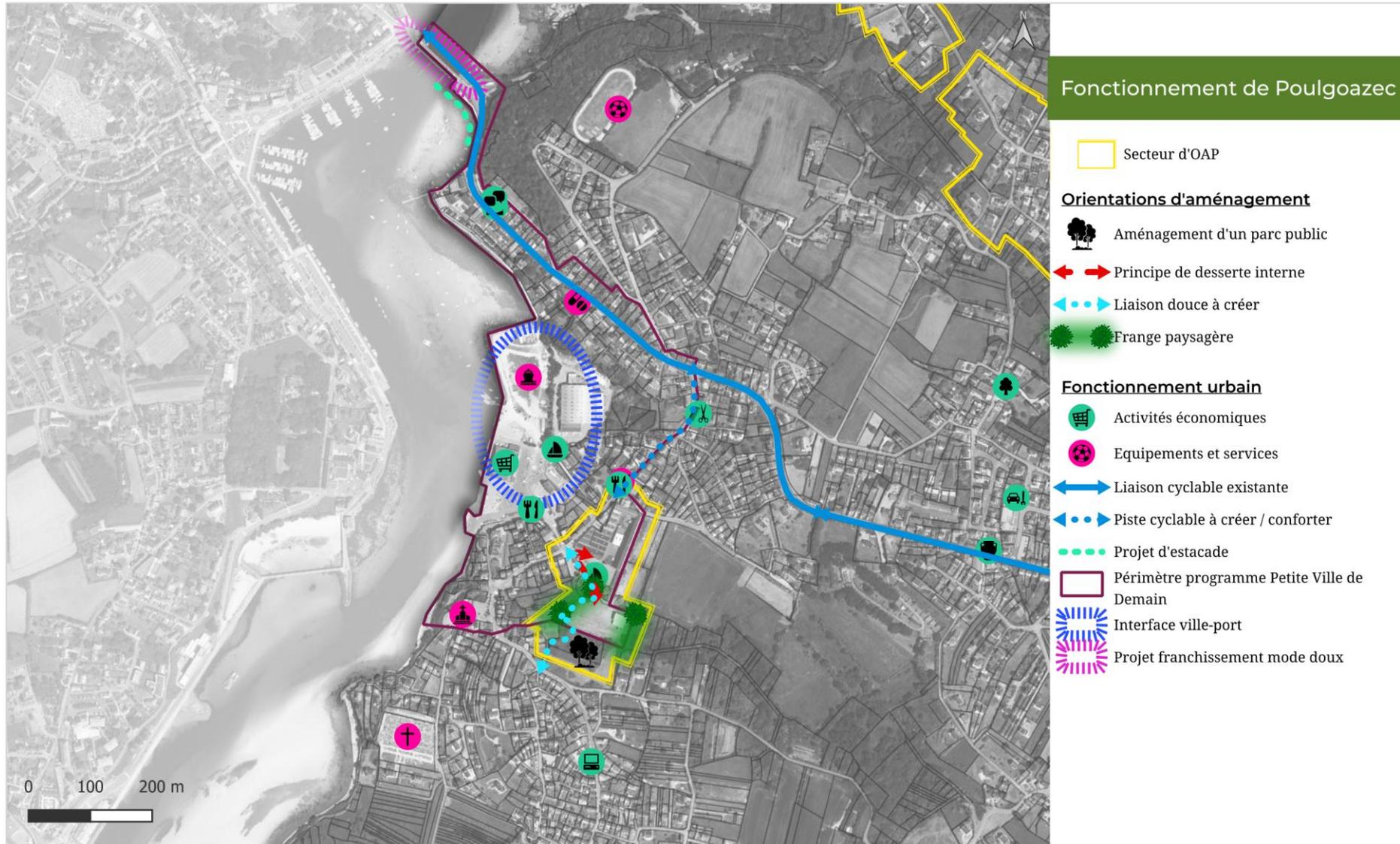
Titre IV – Poulgoazec, un pôle urbain, économique et portuaire requalifié

Programmation

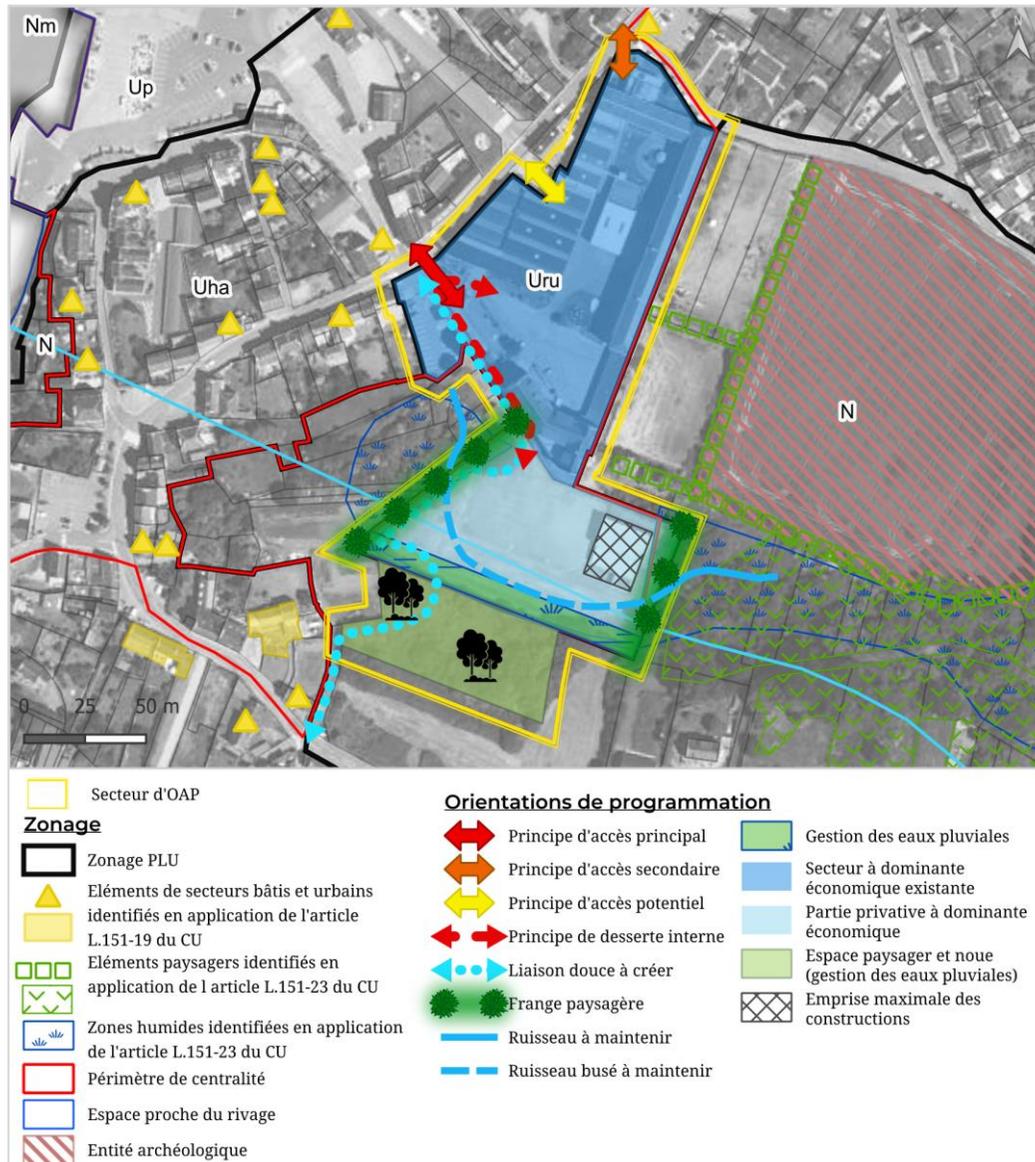
- 10.** Requalification des voiries
- 12.** Requalification de la RD 784 : liaison douce, noue paysagère
- 15.** Création d'une liaison douce vers le front de mer
- 16.** Projet de préservation et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et architectural
- 17.** Poursuite de la requalification du port et de son interface ville/port avec le développement de ses infrastructures maritimes
- 18.** Requalification énergétique du pôle maritime et portuaire
- 19.** Requalification des espaces publics et aménagement

-  Secteur d'OAP
-  Projet économie engagé
-  Futur souhaitable économie
-  Futur souhaitable requalification de l'espace public
-  Aménagement paysager à créer / conforter
-  Continuité écologique
-  Liaison cyclable existante
-  Liaison cyclable à créer / conforter





OAP 7 - Secteur Jean Moulin



- **Zonage du PLU** : Uru et N
- **Superficie de la zone** : 2 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : surfaces bitumées, bâtiments (ancien lycée professionnel et ancien gymnase) et parcelles naturelles
- **Maîtrise foncière publique** : Oui

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : /
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : zone de renouvellement urbain à vocation d'activités mixtes (économie, habitat, équipements, ...).

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - L'accès principal aux ateliers Jean Moulin et à l'ancienne cour du gymnase s'effectuera depuis le carrefour entre les rues de la République, Dixmude et Jean Jade.
 - Deux accès secondaires pourront éventuellement être créés : un au Nord du site afin de desservir le point de restauration, ainsi qu'un au centre Ouest du site, au niveau de l'espace public, faisant face à la rue Noël le Hénaff afin de desservir l'éventuel futur musée.
 - Requalifier la voie d'accès au site de l'ancien gymnase en l'élargissant afin de l'adapter aux nouveaux déplacements engendrés par la nouvelle destination d'activités économiques de la zone.
 - Réaliser un cheminement piéton permettant des déplacements sécurisés jusqu'au parc.
 - Connecter la liaison douce aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Gestion des eaux pluviales : créer une noue paysagère à laquelle s'ajoutera la désimperméabilisation des zones de stationnement et de circulation existantes, permettant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

OAP 7 – Secteur Jean Moulin

URBANISME [suite]

- L'organisation de l'urbanisation :
 - La construction ne devra pas dépasser une emprise maximale de 560 m², correspondant à l'emprise de la construction existante (ancien gymnase).
 - Implanter la nouvelle construction sur la partie Est de la parcelle de la même manière que la construction existante, en respectant une marge de recul permettant l'aménagement d'une transition paysagère et la limitation des nuisances liées aux activités sur la zone résidentielle à l'Ouest du site (rue Dixmude).
 - Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

- La création d'un parc paysager au Sud :
 - Créer un parc paysager sur la partie Sud du secteur.
 - Créer des aménagements légers (cheminements doux, aires de jeux en bois par exemple, ...).

ARCHITECTURE

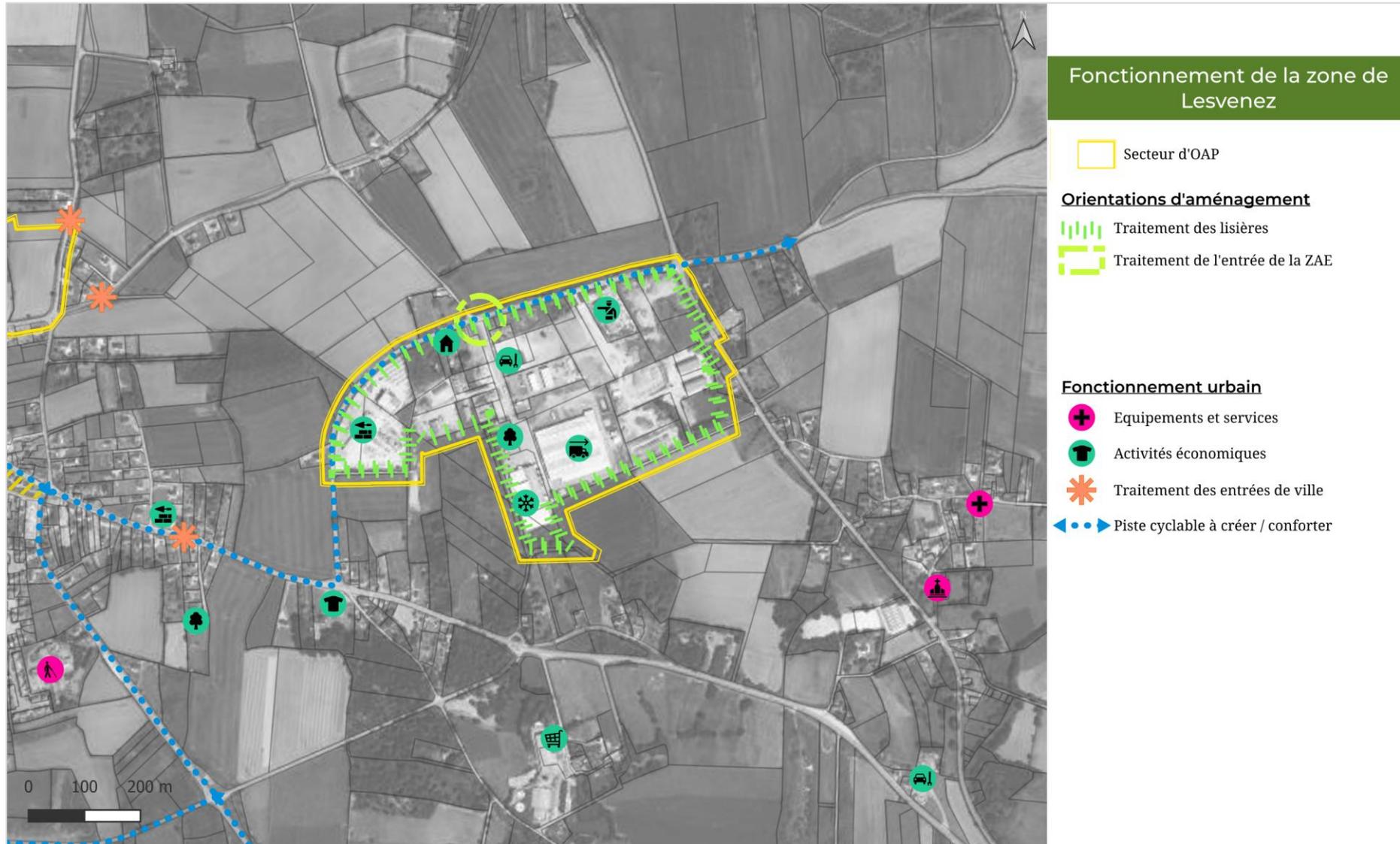
- Les qualités architecturales de la zone :
 - Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

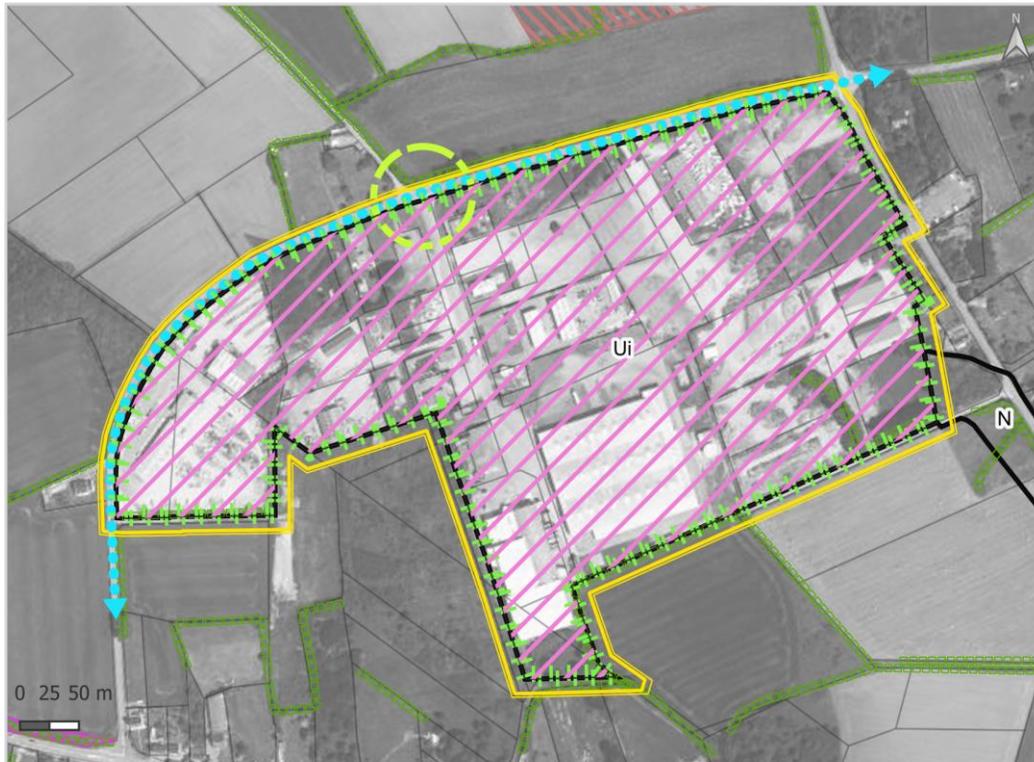
- Les qualités paysagères de la zone :
 - Maintenir un paysage ouvert.
 - Créer des franges paysagères en bordure Ouest et Est du site visant à limiter l'impact visuel et sonore du site sur les espaces naturels et résidentiels environnants. Elles seront composées de haies multi stratifiées et d'arbres, d'essences diversifiées, locales et indigènes. Les largeurs de ces zones tampons seront de 5 m à l'Ouest et entre 5 et 10 m à l'Est. Les aménagements de ces franges paysagères ne devront pas impacter les zones humides situées à proximité.
 - Désimperméabiliser et réaménager la limite Sud du site de projet en frange et transition paysagère intégrant une noue hydraulique (gestion privée) afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie.
 - Maintenir le ruisseau busé.
 - Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.

- La mise en valeur des continuités écologiques :
 - Cf. OAP 'continuités écologiques'.

Titre V – Lesvenez, une zone d'activités diversifiée et modernisée



OAP 8 - Secteur ZA de Lesvenez



□ Secteur d'OAP

Zonage

- Zonage du PLU
- Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du CU
- Emplacement réservé
- Entité archéologique

Orientations de programmation

- ←••• Liaison douce à créer
- ▨ Traitement des lisières
- ▨ Traitement de l'entrée de la ZAE
- ▨ Requalification de la zone, densification des parcelles

- **Zonage du PLU :** Ui
- **Superficie de la zone :** 17,9 ha
- **Vocation actuelle de la zone :** surfaces artificialisées, bâtiments (entreprises) et parcelles naturelles
- **Maîtrise foncière publique :** Non

PROGRAMME

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : /
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Activités économiques (mixtes).

URBANISME

- L'accessibilité et les mobilités :
 - Réaliser des accès structurés répondant aux besoins des activités en place et à venir dans le cadre d'aménagements futurs.
 - Traiter l'entrée de la zone d'activités, afin de créer une connexion efficace avec le réseau viaire existant, facilitant la logistique des occupants de la zone.
 - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. *(Un projet de vélo-route vers Mahalon porté par le SIOCA est en cours).*
 - Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- La desserte par les réseaux :
 - Gestion des eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Gestion des eaux pluviales : gestion des eaux pluviales à la parcelle. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

OAP 8 – Secteur ZA de Lesvenez

URBANISME [suite]

- L'organisation de l'urbanisation :
- Limiter voire circonscrire le développement non structuré du secteur.
- Densifier la zone et mutualiser les espaces, notamment en favorisant l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées (pour les visiteurs par exemple).
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Maintenir la lutte contre les conflits d'usages, notamment avec les zones d'habitat à proximité.
- A terme, imaginer une requalification totale de la zone afin d'en restructurer sa composition et de redéfinir les voies et accès de manière rigoureuse.

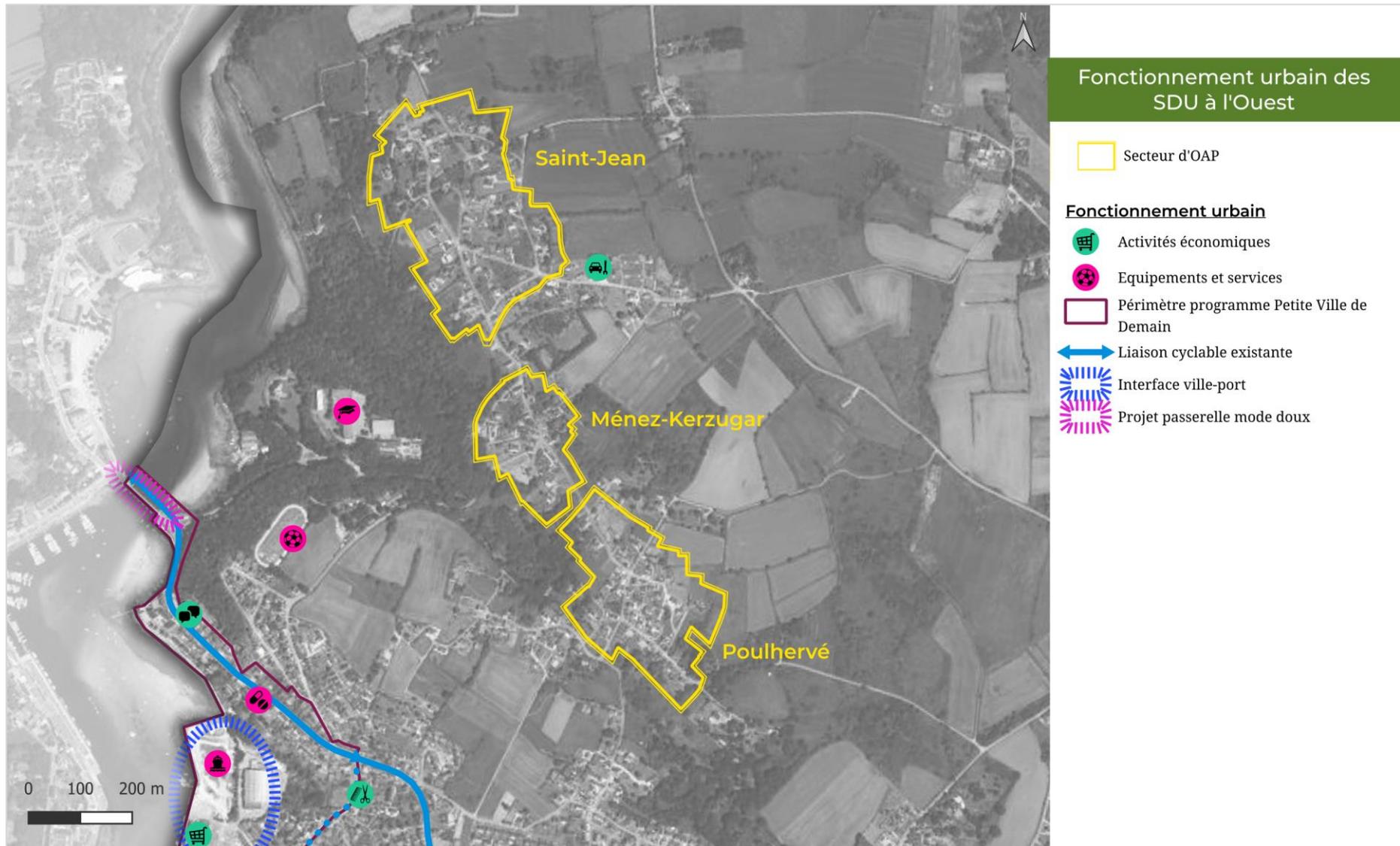
ARCHITECTURE

- Les qualités architecturales de la zone :
- Rechercher la qualité des formes architecturales et la fonctionnalité des espaces lors de la conception de la zone, dans un objectif de confort et d'attractivité de l'aménagement.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Les qualités paysagères de la zone :
- Promouvoir un aménagement paysager qualitatif tout en tenant compte des besoins des entreprises.
- Rechercher, dans la conception du projet, l'intégration paysagère des constructions par une implantation et une volumétrie des bâtiments et aménagements qui prendront en compte la configuration du site et la trame urbaine existante.
- Traiter qualitativement les lisières de la zone avec les zones d'habitat et les zones agricoles et naturelles alentours.
- *Cf. OAP 'patrimoine et paysage'.*
- La mise en valeur des continuités écologiques :
- *Cf. OAP 'continuités écologiques'.*

Titre VI – Saint-Jean, Ménez Kerzugar et Poulhervé, 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) à conforter



LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

PROGRAMME

- **Typologies d'habitat souhaitées** : Compte-tenu de la définition des SDU et de la 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.
- **Densité** : 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.
- **Mixité** : 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.
- **Maîtrise de la consommation d'espace** : 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 pourra être autorisée en extension de l'enveloppe bâtie existante ; les seules souplesses concernent l'amélioration de l'assainissement autonome.

URBANISME

- **L'accessibilité et les mobilités** :
- **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.
- **Les 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.
- **La desserte par les réseaux** :
- **Gestion des eaux usées** : Les 3 sites identifiés de Saint-Jean, Ménez 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 usées.
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.

LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

URBANISME [suite]

▪ L'organisation de l'urbanisation :

- **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.

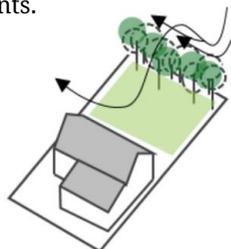
Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement 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 actuelle, en ne permettant pas la construction de logements collectifs.
 - 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.
- **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 :

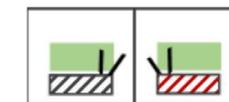
- Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;
- Encourager l'implantation des futures constructions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



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

LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

ARCHITECTURE

- **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 des 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).

Quelques exemples : le bois



Recommandations :

- Choisir des essences de bois locales et naturellement résistantes (classe 3 : chêne, châtaignier, douglas, mélèze, ...)
- Choisir un portail dans le gabarit de la clôture (même hauteur) ;
- Conserver des transparences (écarts entre les lames) ;
- Soigner la mise en œuvre de la structure (solidité, esthétique).

LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

ARCHITECTURE [suite]

Quelques exemples : les dispositifs champêtres



Recommandations :

- S'inspirer de dispositifs ruraux traditionnels : plessage, plessis, andains, lisses en bois, ...
- Choisir la rusticité sans pour autant négliger la mise en œuvre (rectitude, régularité, détails de fixation, ...)
- Dans le cas des plessis, proscrire les attaches en plastique et privilégier les fibres naturelles ;
- Jouer avec la végétation et penser la clôture comme un support.

Quelques exemples : les haies



Recommandations :

- Eviter si possible les haies monospécifiques ;
- Privilégier les essences marcescentes (charme, hêtre, ...) aux essences persistantes ;
- Proscrire le paillage par bâche plastique ;
- Intégrer des fruitiers ;
- Penser à la gestion future de la haie pour anticiper sur le rythme de la taille et la gestion des produits de cette taille (fagot, paillis, mise en andains, ...).

Quelques exemples : portails et portillons



Recommandations :

- S'inspirer de l'esprit des lieux (campagne ou ville, époque de la maison, matériaux,...) ;
- Rester au gabarit de la clôture et éviter les portails trop hauts ;
- Jouer sur la transparence (comme une invitation à entrer pour le visiteur) ;
- Penser à l'intégration de la boîte aux lettres en partie basse ou sur les piles ;
- Opter pour une signalétique (n°) sobre.

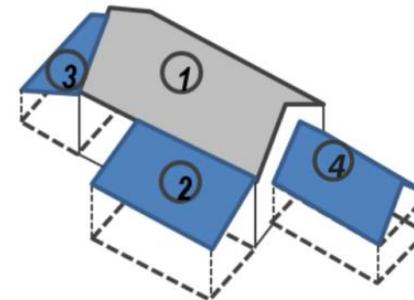
LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

ARCHITECTURE [suite]

- **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.

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.)



- 1 – Habitation principale
- 2 – Véranda en façade
- 3 – Appentis en pignon
- 4 – Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de l'habitation sur la parcelle
(Source : 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

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

LES PRINCIPES COMMUNS S'APPLIQUANT A L'URBANISATION DES 3 SDU

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

▪ 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 paysagères. 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.

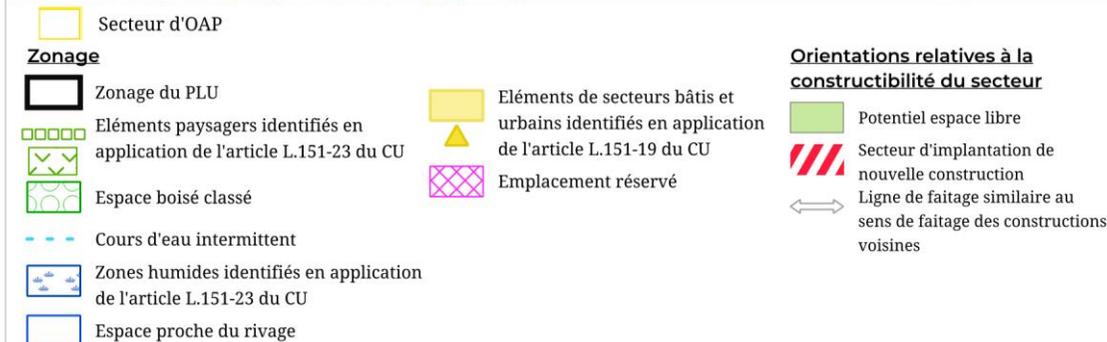
Sur le secteur de Poulhervé, en amont de toute opération d'aménagement (densification, comblement de dent creuse...) un inventaire de terrain sur les zones humides doit être réalisé.

▪ 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 franges doivent être maintenus.

OAP 9 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean



- Zonage du PLU : Uhc
- Superficie de la zone : 6,78 ha

PROGRAMME

- La vocation de la zone : habitat, hébergement, services publics
- L'habitat :
 - Densité attendue : Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 8 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 15 logements.

OAP 9 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean

Quelques images de référence dans le secteur de Saint-Jean

Type d'architecture présente

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



Rue de Saint-Jean



Rue de Saint-Jean



Rue de Saint-Jean



Rue des Gaulois



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

OAP 9 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean

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



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



Rue des Celtes

Traitement des clôtures

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).



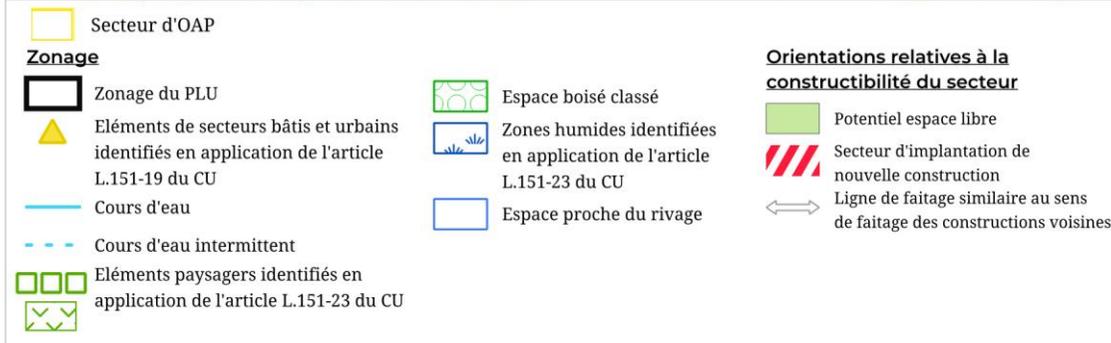
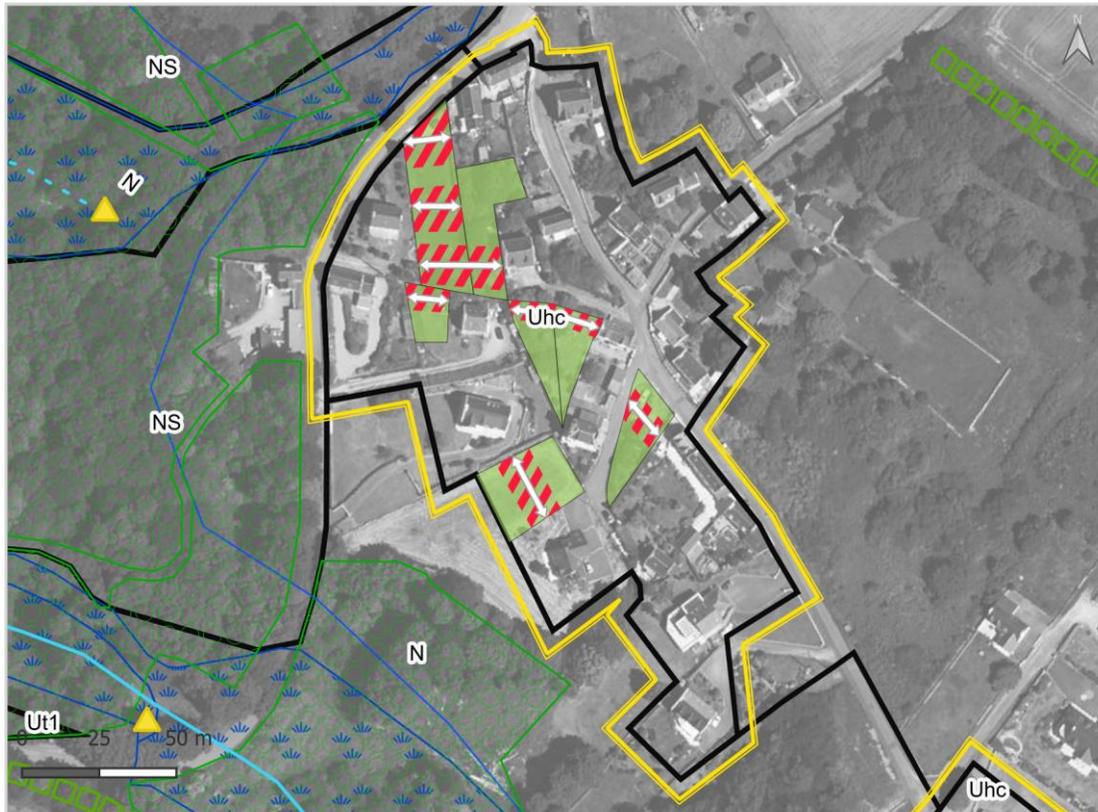
Carrefour entre la rue de Saint-Jean et la rue du Camp Romain

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



Rue de Saint-Jean

OAP 10 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Ménez Kerzugar



- **Zonage du PLU :** Uhc
- **Superficie de la zone :** 1,83 ha

PROGRAMME

- **La vocation de la zone :** habitat, hébergement, services publics
- **L'habitat :**
 - **Densité attendue :** Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 16 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 10 logements.

URBANISME

- **La ressource en eau :** Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra porter atteinte à la zone humide située à l'Ouest du site.

OAP 10 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Ménez Kerzugar

Quelques images de référence dans le secteur de Ménez Kerzugar

Type d'architecture présente

Des accroches de bâtis anciens (essentiellement au Nord de Ménez Kerzugar)...



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



Constructions traditionnelles implantées parallèlement à la voie principale, rue de Ménez Kerzugar

Traitement des clôtures

Exemple à reproduire : muret de pierres et bas-côté végétalisé.



Rue an Estrevet Voan



Constructions récentes à l'entrée Sud du SDU, rue de Ménez Kerzugar



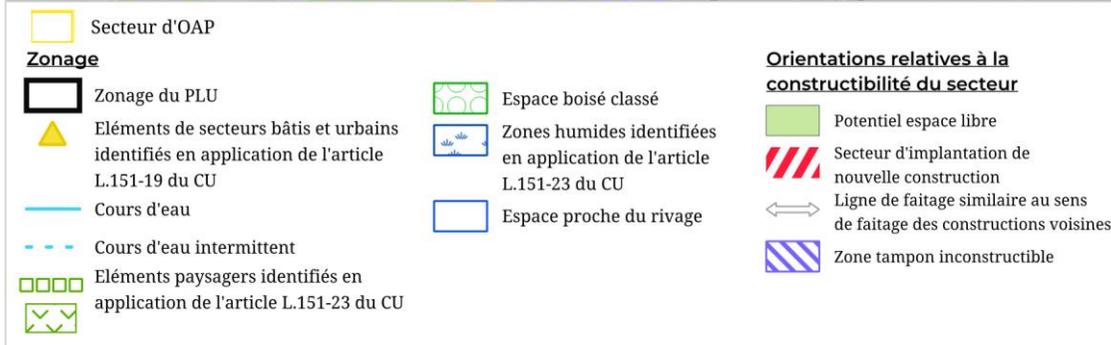
Rue des Lavandières

Exemple à ne pas reproduire : mur en parpaing nus.



Rue de Ménez Kersugar

OAP 11 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé



- **Zonage du PLU :** Uhc
- **Superficie de la zone :** 3,83 ha

PROGRAMME

- **La vocation de la zone :** habitat, hébergement, services publics
- **L'habitat :**
 - **Densité attendue :** Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 11 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 8 logements.

URBANISME

- **La ressource en eau :** Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra porter atteinte à la zone humide située 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.

OAP 11 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé

Quelques images de référence dans le secteur de Poulhervé

Type d'architecture présente : des constructions contemporaines mêlées au bâti ancien



Constructions traditionnelles en entrée Sud du SDU, rue de Poulhervé



Constructions traditionnelles implantées perpendiculairement à la voie principale, rue de Ménez Kerszar



Constructions contemporaines, entrée Nord du SDU, rue de Ménez Kerzugar...



... et impasse de Ménez



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

OAP 11 - Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé

Traitement des clôtures

Exemple à reproduire : muret de pierres et bas-côté végétalisé.



Rue de Ménez Kerzugar

Exemple à ne pas reproduire : mur en parpaings nus



Rue de Ménez Kerzugar

Zone humide présente au Sud-Ouest du SDU



Rue des Ajoncs



Rue de Kerzugar



Document réalisé en partenariat
avec le CAUE du Finistère



www.territoire-plus.fr

Directrice de l'antenne Ouest : Lianne WESSELING
lisanne.wesseling@territoire-plus.fr