



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PLOUHARNEL (56)

Orientations d'aménagement et de programmation
- OAP -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 26 mars 2025,

Le Maire,





La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes au règlement** et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'instruction et de délivrance des autorisations administratives.

Le PLU de Plouharnel identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction. Elles portent sur :

- La densité de logements et l'optimisation du foncier ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ;
- La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables ;
- Les continuités écologiques et la biodiversité ;
- La préservation des mégalithes ;

Les OAP sectorielles : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets d'aménagement. Elles s'appliquent à certains secteurs à aménager, identifiés sur les planches graphiques du règlement.

Ces dispositions sont cumulatives et s'appliquent en complément des dispositions du règlement écrit.

LES OAP THEMATIQUES _____ p. 6

Densité de logement et optimisation du foncier _____ p. 7

Qualité urbaine, architecturale et paysagères des projets _____ p. 8

Performance énergétique et développement des énergies
renouvelables _____ p. 12

Continuités écologiques et biodiversité _____ p. 16

Préservation des mégalithes _____ p. 22

LES OAP SECTORIELLES**Opérations d'aménagement d'ensemble** _____ p. 26

Dispositions générales des OAP sectorielles _____ p. 27

Localisation des zones concernées _____ p. 30

Programmation attendue et échéancier _____ p. 31

Zone 1AU de Lann-Dost _____ p. 32

Zone 1AU de La Lande _____ p. 37

Zone 1AU de Saint-Guénaël _____ p. 41

Zone U Rue de la Baie _____ p. 43

Zones 1AU de Sainte-Barbe _____ p. 46

Zone 1AU du Plasker _____ p. 48

Préservation du patrimoine mégalithique _____ p. 50

Le dolmen de Crucuno _____ p. 51

Le quadrilatère de Crucuno _____ p. 53

Le dolmen de Mané-Remor _____ p. 55

LES OAP THÉMATIQUES



Tout projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat doit respecter l'objectif de 20 logements/ha minimum, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

L'implantation des nouvelles constructions et les voies destinées à desservir ces nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement des parcelles attenantes.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur la surface du terrain d'assiette du projet

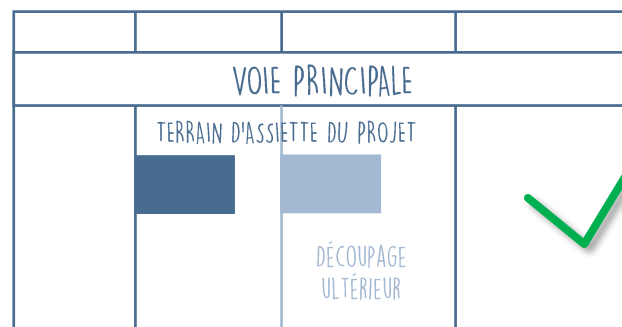
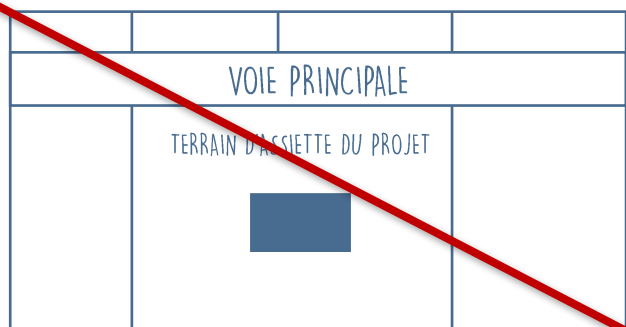
Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :
Surface du terrain d'assiette du projet X 20 logements/ha.

Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus
 => 4 logements minimum à réaliser.

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

Dans le cas d'un terrain sur lequel une habitation existe déjà, le nombre de logements à réaliser inclut cette habitation.

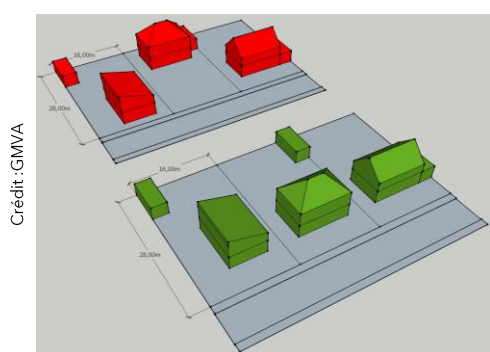


Assurer la qualité urbaine de projets

Les projets assureront la qualité du paysage en travaillant l'implantation et la volumétrie des constructions, ainsi que la composition des façades. L'espace public est rythmé par le bâti, qui peut, en l'absence de réflexion approfondie sur ces points, conduire à une banalisation des paysages.

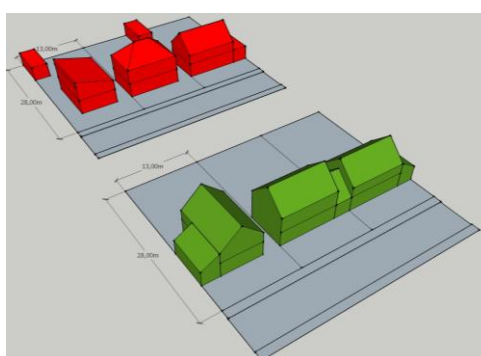
Il convient donc de favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie, tout en optimisant l'utilisation du foncier et en tenant compte des apports solaires sur les pièces de vie.

EXEMPLE D'IMPLANTATION À PRIVILÉGIER, SELON LA LARGEUR DES PARCELLES

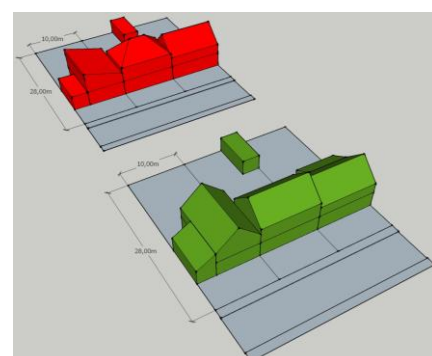


Crédit : GMVA

Largeur de parcelle : 16m
Un simple alignement des constructions permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m
La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m
Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

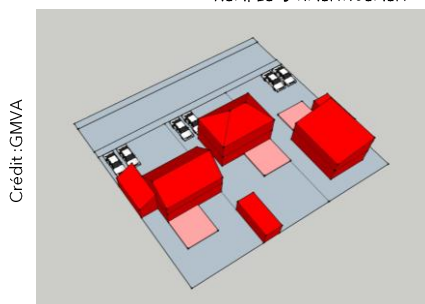
EXEMPLE D'IMPLANTATION ET D'ACCROCHE DES BÂTIMENTS ENTRE EUX



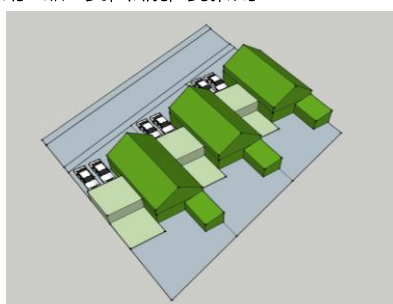
Crédit : GMVA

La variation des hauteurs et des accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être gérée de manière à structurer le paysage urbain. Les projets devront favoriser l'harmonie des constructions en elles.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT L'OPTIMISER L'ESPACE



Crédit : GMVA



De manière générale, les partis pris d'aménagement doivent conduire à une optimisation de l'espace et éviter les implantations désordonnées et inadaptée à la configuration des terrains.

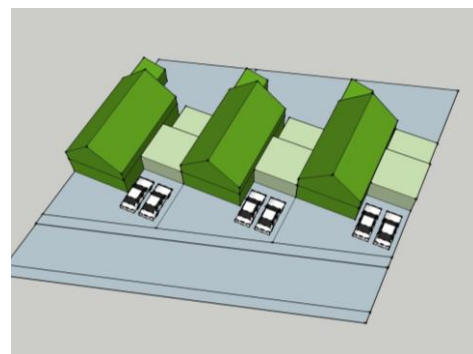
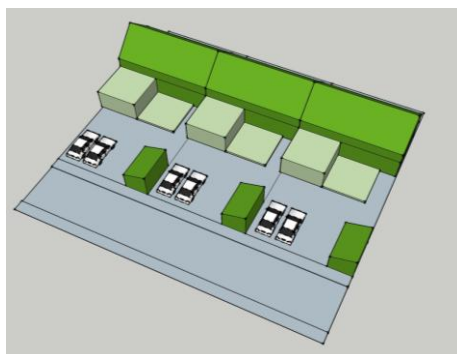
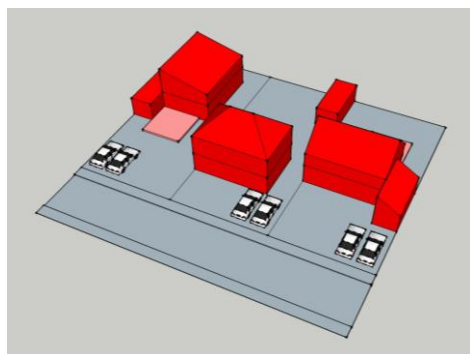
Assurer la qualité urbaine de projets (suite)

Les projets veilleront à assurer la **structuration du paysage urbain** et sa lisibilité en évitant les ruptures d'échelle et de typologies bâties entre les constructions. Toutefois, dans les opérations de grande ampleur, afin d'éviter toute monotonie, la qualité pourra se trouver dans une diversité organisée des densités et des volumétries.



Les transitions entre l'espace public et l'espace privé devront être soignées pour créer un cadre de vie de qualité. La conception des aménagements doit prendre en compte cette thématique, en proposant des solutions adaptées : recul des constructions par rapport à la voie et jardins à l'avant, clôture en retrait l'emprise publique, déconnexion de la construction principale du garage, ...

EXEMPLE D'IMPLANTATION À PRIVILÉGIER, POUR STRUCTURER LA RUE



Organiser la trame viaire, les déplacements doux et les stationnements

Afin de limiter les déplacements motorisés et d'ouvrir les futurs quartiers sur leur environnement, la composition des projets d'aménagement favorisera un maillage des voies de circulation à l'intérieur des opérations et en connexion avec les quartiers environnants.

Il convient de hiérarchiser les voies de circulation, en adaptant leurs profils à leurs usages (voie principale, voie de desserte, venelle, ...).

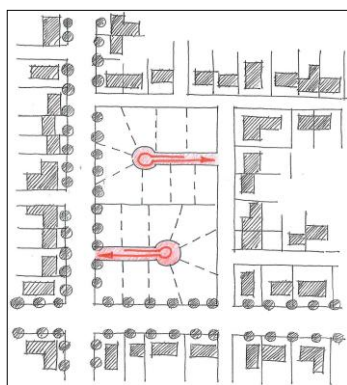
Les projets veilleront également à favoriser les déplacements doux au sein des opérations et vers les quartiers environnants.

L'aménagement de voies partagées et de zones de rencontre devra être privilégié à l'intérieur des opérations, pour inciter aux déplacements doux et créer des espaces publics de qualité.

Les projets viseront à gérer les stationnements de manière qualitative, plutôt sous forme de petites poches de stationnement qui s'intègrent mieux dans le paysage que de vastes aires. La mutualisation des stationnements doit être privilégiée.

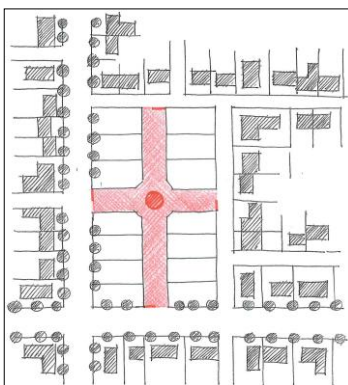
Le stationnement des vélos doit faire partie des choix d'aménagement et conçu de manière à faciliter l'usage et assurer la sécurité.

MAILLER LA TRAME VIAIRE



Les impasses sont à proscrire

HIÉRARCHISER LA TRAME VIAIRE



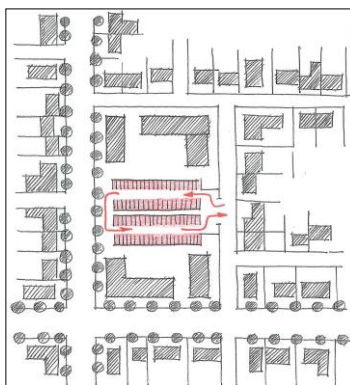
Les voies sont surdimensionnées et en rupture avec la trame existante

FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX



Liaison douce le long de la rue, manque de convivialité de l'espace public

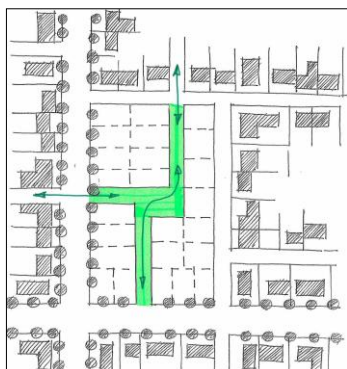
GÉRER LES STATIONNEMENTS



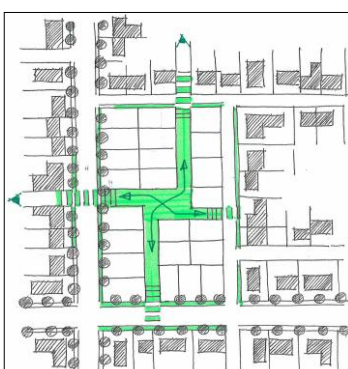
Espace vert résiduel, paysager dominé par le stationnement

Crédit : GMVA

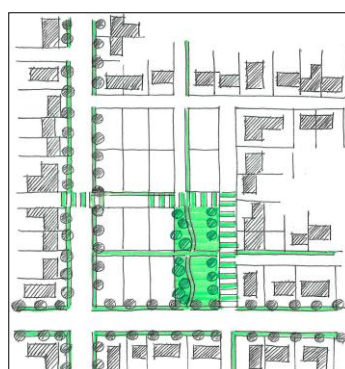
Crédit : GMVA



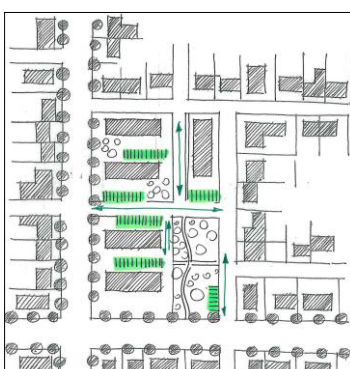
Le maillage doit permettre de réduire les distances et le temps de déplacement



L'espace est ouvert et permet des perspectives vers la place/espace vert



Liaison douce intégrée à une espace vert paysager, ouvert sur la rue



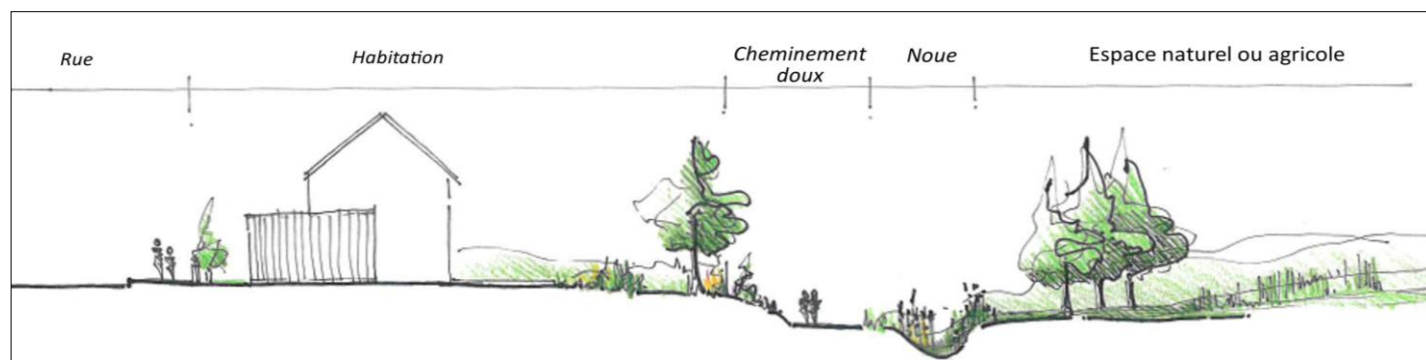
Poches de stationnement composant le paysage permettant de dégager des espaces verts

Assurer l'intégration paysagère des opérations

Les projets participeront à **améliorer la qualité des entrées de ville**. Le choix des aménagements devra concourir à apaiser la vitesse de circulation et à partager l'usage des voies de circulation. Le choix des essences végétales se fera en cohérence et en continuité avec le paysage alentour et les marqueurs paysagers de qualité seront préservés et mis en valeur (alignement d'arbres, murets, ...).

Les projets en franges d'urbanisation doivent être conçus de manière à **assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains**. L'intégration de cheminements doux ou d'espaces verts en lisière d'opération permettent de dégager des vues et de passer en douceur du milieu urbain au milieu naturel.

Les projets devront **composer avec les éléments structurant** existants et à venir (haies, talus, arbres remarquables, etc.), en ouvrant des perspectives vers ces derniers. De manière générale, le végétal sera une composante essentielle de l'aménagement urbain.





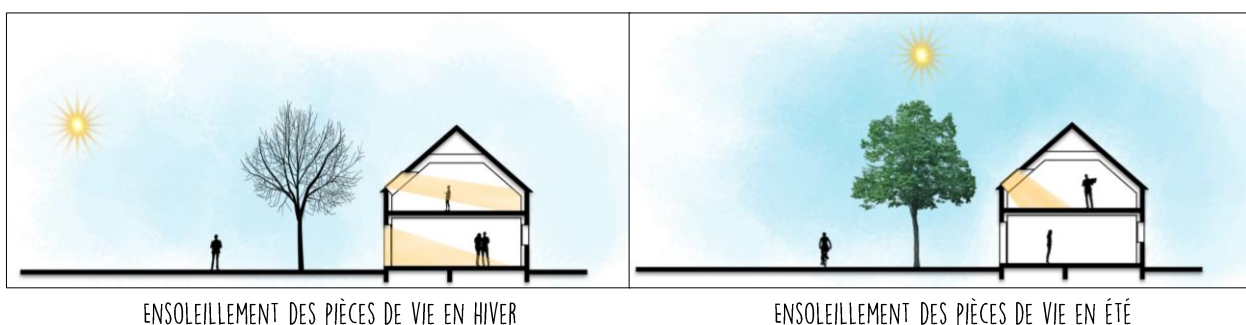
Privilégier une approche bioclimatique dans la conception des projets

Favoriser une implantation et une conception du bâtiment permettant de bénéficier des apports solaires, de la ventilation et de la lumière naturelle.

L'impact des ombres portées sur le bâti doit être pris en compte dès la conception de celui-ci. Il convient de positionner de préférence les pièces de vie et les baies vitrées au Sud, en recourant à des protections solaires horizontales, afin de capter l'énergie solaire en hiver tout en limitant l'exposition en été.

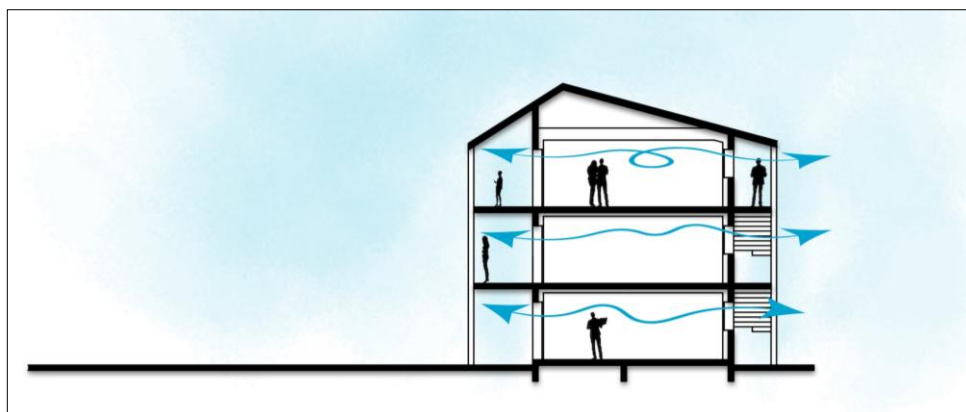
Il convient de limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter la surchauffe du soleil rasant en été et pour assurer une meilleure protection face aux vents dominants.

Il convient enfin, de limiter les ouvertures au Nord, qui reçoivent peu de soleil en hiver, tout en évitant de créer des pièces aveugles.



Les effets du vent sont non négligeables puisqu'ils participent à la ventilation, l'aération et le confort et la qualité de l'air des bâtiments.

Il convient donc de privilégier la ventilation naturelle du bâti en intégrant des systèmes de thermorégulation de l'air ainsi que de privilégier des volumétries et des typologies de bâtiments qui favorisent au maximum les logements traversants.



VENTILATION NATURELLE DE LOGEMENTS TRAVERSANTS

Favoriser l'isolation thermique des bâtiments

Que ce soit dans le cadre de travaux sur l'existant ou pour des constructions neuves, une bonne implantation et une bonne isolation thermique permet de limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Il convient de privilégier la **mitoyenneté des constructions**, afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments. En effet, la mitoyenneté et la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions énergétiques. Historiquement, c'est ce type de formes urbaines qui s'est réalisé.

Favoriser l'implantation des garages et des annexes en continuité du bâtiment voisin, afin d'améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique. Les déperditions sont plus limitées si les pièces chauffées sont accolées.



L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est une bonne solution pour réduire les consommations énergétiques. Elle est efficace à la fois en été et en hiver, en faisant jouer l'inertie du bâtiment et en supprimant les points de moindre résistance thermique (ponts thermiques).

Une attention particulière doit être portée pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale. **L'isolation par l'extérieur n'est pas toujours souhaitable sur les bâtiments anciens**, cela pour des raisons techniques et esthétiques.

Pour tout projet d'isolation des murs, la nature du bâti et les problématiques de migration de vapeur d'eau au sein des murs devront être prise en compte. Les matériaux fermés à la vapeur d'eau (ne laissant pas l'eau s'échapper des murs) devront être bannis. En cas de réalisation d'enduits extérieurs (simple enduit, ou enduit consécutif à une isolation par l'extérieur), la nature des enduits devra également faire l'objet d'une attention particulière et les enduits fermés à la vapeur d'eau sont à proscrire.

Concernant les raisons esthétiques, les bâtiments comportant des décors de façade ne peuvent pas accueillir d'isolation par l'extérieur.

Construire avec des matériaux locaux et adaptés

Les émissions de gaz à effet de serre de la construction d'un bâtiment dépendent des matériaux et de leur mise en œuvre et le choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions, tout en limitant les consommations d'énergie. Il est donc important de choisir les matériaux en fonction de leur nature et de leur provenance.

Il convient de privilégier les surfaces de revêtement de toitures et de façade présentant un **albédo élevé**. Eviter les couleurs sombres, qui absorbent la chaleur et favoriser les couleurs claires qui réfléchissent une partie de la chaleur. Cela permet notamment de lutter contre les îlots de chaleur.

Il convient de privilégier le recours à des **matériaux à faible énergie grise** (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux, biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, les plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

Crédit : PLUm de Nantes Métropole

Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre
Maçonnerie	Béton	☹️	☹️
	Maçonnerie isolation répartie	☹️	
	Terre crue	😊	😊
	Ossature bois	😊	😊
	Paille porteuse	😊😊	😊😊
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	☹️
		Polystyrène extrudé	☹️☹️
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	☹️
		Chanvre, Fibre de bois	😊
	Bio-sourcés	Paille	😊😊
		Laine de mouton, Cellulose	😊
		Fibres textiles	☹️
			☹️

La logique d'économie circulaire dans le projet : anticiper la déconstruction du bâtiment dès sa conception, privilégier l'utilisation de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment, recourir aux plateformes physiques ou numériques pour accéder aux matériaux, encourager le réemploi en intégrant des clauses environnementales dans la commande, recourir aux matériaux issus du recyclages (granulats de béton par exemple).

Il convient enfin de privilégier le **réemploi et le recyclage des matériaux** de construction. L'utilisation de matériaux locaux est à rechercher, car elle permet de limiter les émissions de GES tout en favorisant le tissu économique local. Elle suppose une logique de circularité dans les projets et de réduction de la part d'enfouissement des déchets du BTP.



Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables est un enjeu d'indépendance et de transition énergétique, ainsi que de lutte contre les effets du changement climatique.

La mise en place de dispositifs permettant de développer les énergies renouvelables doit être prise en compte dès la conception du projet, afin de bénéficier au mieux du potentiel de chaque site. Le mix énergétique est à privilégier.



Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments architecturaux et paysagers participant à la qualité du projet. Il convient de chercher à limiter leur impact visuel, sans toutefois compromettre leur fonctionnalité.

Energie solaire

Qu'ils servent à produire de l'électricité (solaire photovoltaïque) ou à alimenter la production d'eau chaude et de chauffage (solaire thermique), les panneaux solaires doivent s'insérer dans le paysage : orientation, couleur, reflets, ... les vues depuis l'espace public doivent être considérées. La conception visera à minimiser l'impact visuel dans l'environnement proche mais également lointain.

Les porteurs de projet peuvent s'appuyer sur le cadastre solaire d'AQTA pour évaluer le potentiel de production solaire de la construction : www.auray-quiberon.cadastre.solaire.fr

Pour des projets dépourvus d'installation solaire lors de la construction, des réservations sont à prévoir (gaines vides, etc.), permettant de relier les combles à la chaufferie et au tableau électriques.

Biomasse

Cette source d'énergie permet de générer de la chaleur par la combustion de matières d'origine végétales (bois, végétaux, déchets agricoles etc.) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation).

Géothermie

La géothermie permet de produire de la chaleur, grâce à différentes techniques d'exploitation des nappes d'eau superficielles ou aquifères en association. Les calories captées dans le sol sont restituées au bâtiment via la ventilation ou un système hydraulique.

Les performances de la géothermie peuvent être améliorées par une pompe à chaleur qui permet de rehausser la température du fluide capté. Les systèmes saisonniers peuvent fournir chaleur ou fraîcheur.

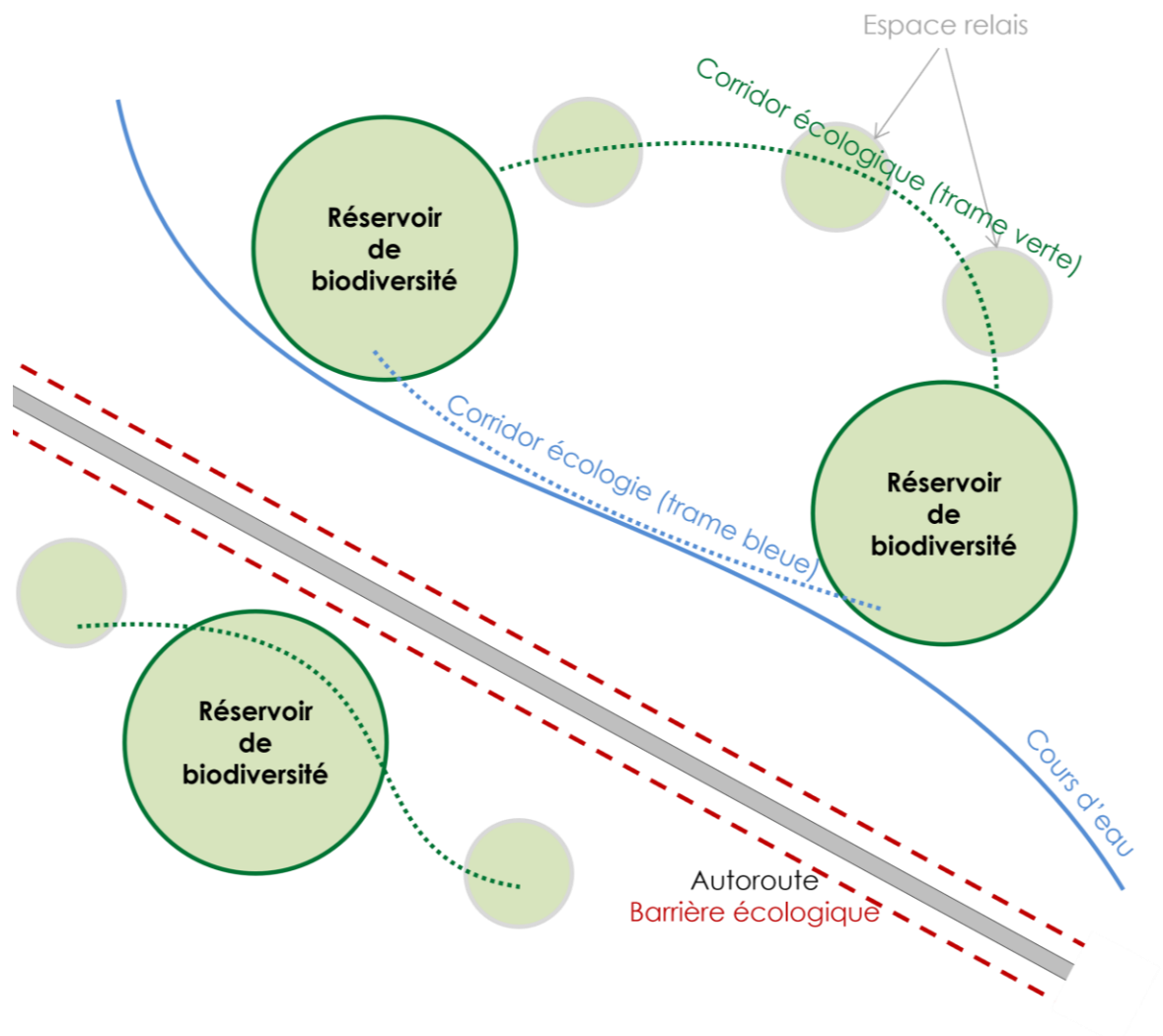
Eolien domestique

L'installation d'éolienne domestique est réglementée. Elle est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au paysage et qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La TVB est donc un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques comprenant :

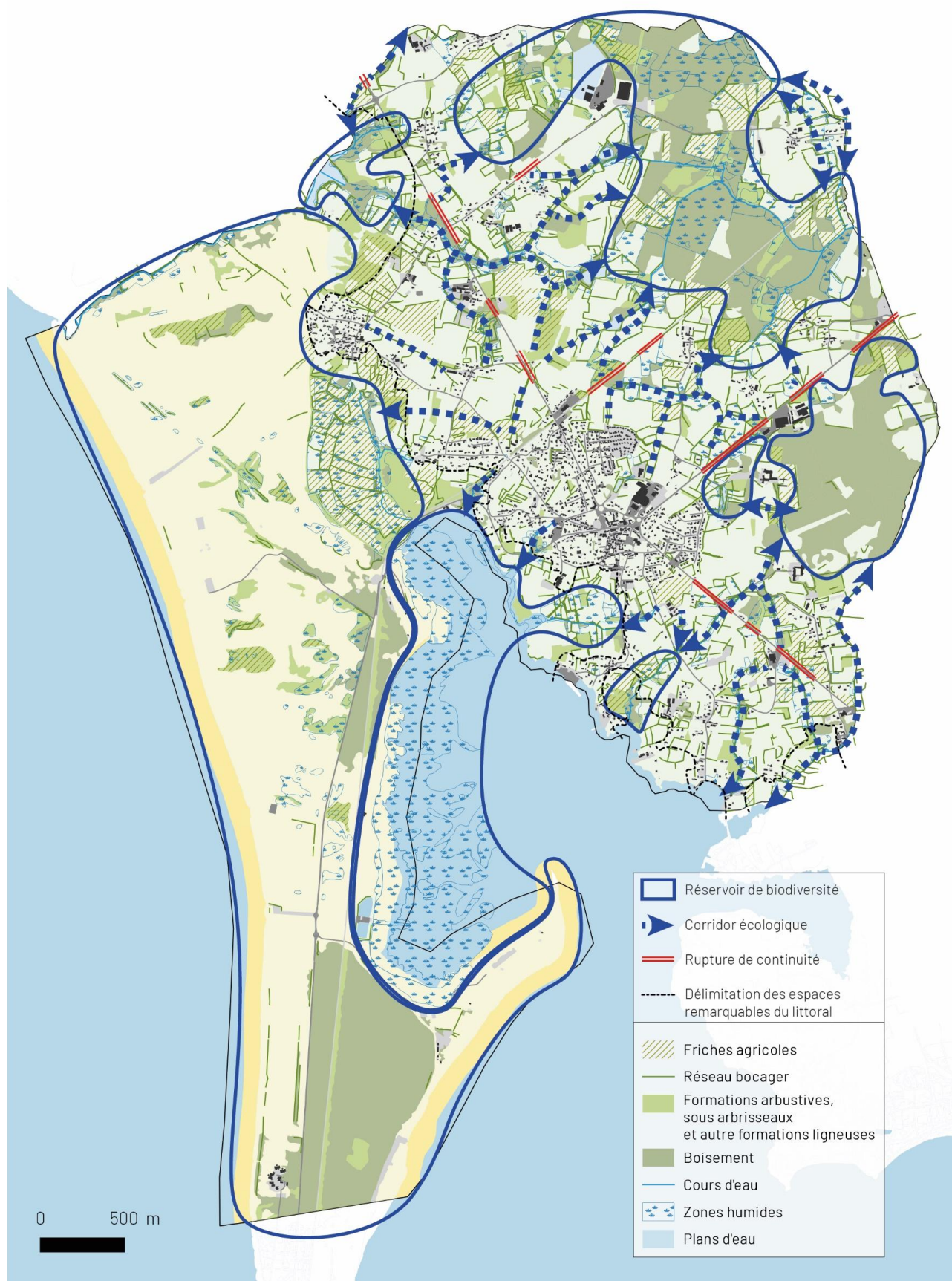
- Des **réservoirs de biodiversité**, qui désignent des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou mieux représentées, où les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille et des caractéristiques adéquates, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- Des **corridors écologiques**, qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accompagnement de leur cycle de vie.



Les dispositions figurant ci-après complètent celles fixées par le règlement du PLU.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Carte de la trame verte et bleue de Plouharnel



Favoriser la circulation de l'eau

Pour maintenir la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques, il est indispensable de favoriser leur bon état écologique.

Il convient ainsi de préserver et restaurer la qualité des zones humides et des cours d'eau. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit leur superficie, est à proscrire, conformément aux dispositions du SAGE GMRE. Le busage et le détournement des cours d'eau, ainsi que l'artificialisation des berges également.

L'ouverture au public de ces espaces est possible, notamment par la mise en place d'ouvrages et mobiliers adaptés, limitant l'impact sur les sols et sur l'écoulement de l'eau : circulation sur platelage, signalétique de présentation et de sensibilisation, ...



Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation, il convient, dans les projets d'aménagement, de privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les noues enherbées, les tranchées et massifs drainants, les ouvrages paysagers sont à mettre en œuvre, contrairement aux réseaux enterrés, bassins grillagés, ... qui sont à proscrire.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés à joints enherbés, stabilisé drainant, ...). La désartificialisation des aires de stationnement est préconisée.

L'écoulement des eaux de ruissellement doit se faire prioritairement vers les espaces de pleine terre ou semi-perméable, en favorisant une gestion gravitaire.

Favoriser la circulation des espèces

La constitution de trames permettant la circulation des espèces entre deux espaces est nécessaire à la reproduction et au nourrissage de la faune et de la flore, et donc à l'augmentation de la biodiversité sur le territoire.

Dans les projets d'aménagement, il convient donc de prévoir la continuité de ces trames, par la préservation et la réalisation de haies, de bandes enherbées, de fossés, de talus, de murets de pierres, ...

Il convient également de privilégier la végétalisation des pieds de façade et des trottoirs, ainsi que la pose de treilles lorsque possible.

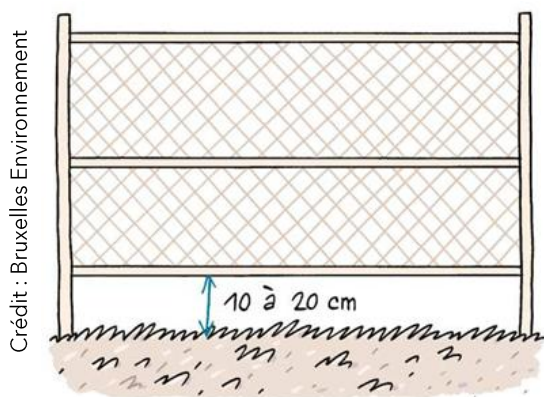


Crédit : Intensément Bretagne - photographie

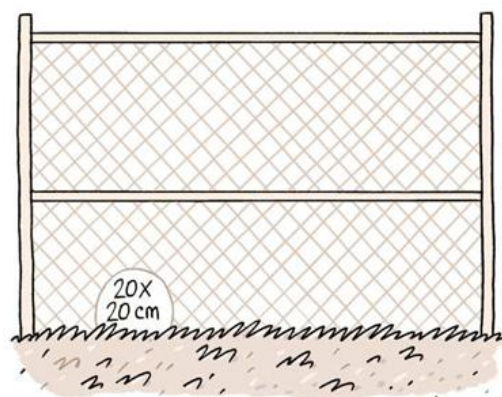


Crédit : Intensément Bretagne - photographie

Lors de la pose de clôture, il est nécessaire de prévoir des passages pour la petite faune. Une ouverture d'au-moins 20cm x 20cm sur chaque linéaire de clôture pleine ou un espace de 10 à 20cm au pied de la clôture doivent être réalisés.



Crédit : Bruxelles Environnement



EXEMPLE DE CLÔTURES PERMETTANT LA CIRCULATION DE LA PETITE FAUNE

En zone agricole et naturelle, les clôtures doivent respecter les caractéristiques suivantes : elles doivent être posées à 30cm au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m, elles ne peuvent être ni vulnérantes ni piégeantes et doivent être constituées de matériaux naturels. La loi 2023-54 du 02 février 2023 précise la réglementation applicable.

Enfin, la pose de dispositifs propices au nichage, au refuge, au repos et à la reproduction de la faune est à privilégier : nichoirs à hirondelles, nichoirs à chauves-souris, hôtels à insectes, ...



Préserver la nature en ville

La nature en ville ne se limite pas aux seuls espaces verts. Elle est constituée d'une multitude de composantes diverses, qui constituent un système complexe permettant la circulation des espèces, le stockage de carbone, l'apport de fraîcheur, ... tout en assurant des services à la ville et ses occupants.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il convient, de manière générale, de préserver le sol naturel, riche en biodiversité et composante essentielle de la trame verte et bleue. Dans les cœurs d'îlot par exemple, la préservation du sol naturel permet la circulation et des espaces de refuge pour la faune. Plantés, ces espaces apportent également un confort d'usage : intimité des jardins, fraîcheur, ...

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la préservation du sol naturel la priorité dans les choix d'aménagement.

Les largeurs de voirie doivent être limitée et adaptées aux usages, pour favoriser les circulations douces ou partagées, sur revêtement perméable ou semi-perméable.

Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, dans des fosses de taille adaptée, plutôt que dans des bacs hors sol.

Lors des travaux, il convient de privilégier le réemploi sur site du sol décaissé (création de talus, merlons, ...).

Il convient également de favoriser la présence de l'arbre, du végétal, dans les tissus urbains. Le choix des espèces doit être pensé selon les aménagements et les usages attendus, ainsi que selon leurs incidences sur la biodiversité locale.

L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite. La liste, issue des travaux du syndicat mixte du grand site de France figure au règlement écrit.

La palette paysagère annexée au règlement écrit permet de guider le choix des espèces à planter. Le recours aux arbres fruitiers, notamment dans l'aménagement des espaces publics ou sur les petits terrains est recommandé.

La réduction des déchets verts est également un objectif, porté notamment par AQTA. Un guide à la conception et l'entretien des jardins est disponible : [Mon jardin zéro déchet](#)



Crédit : AQTA

Enfin, il convient de mettre en place une gestion différenciée des espaces vert et de limiter le recours aux pesticides et aux produits phytosanitaires.

Les tontes, la fauche, la taille et l'élagage adapté aux saisons, le paillage, l'utilisation du compost, le désherbage manuel, sont autant de moyens à mettre en œuvre.

21 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

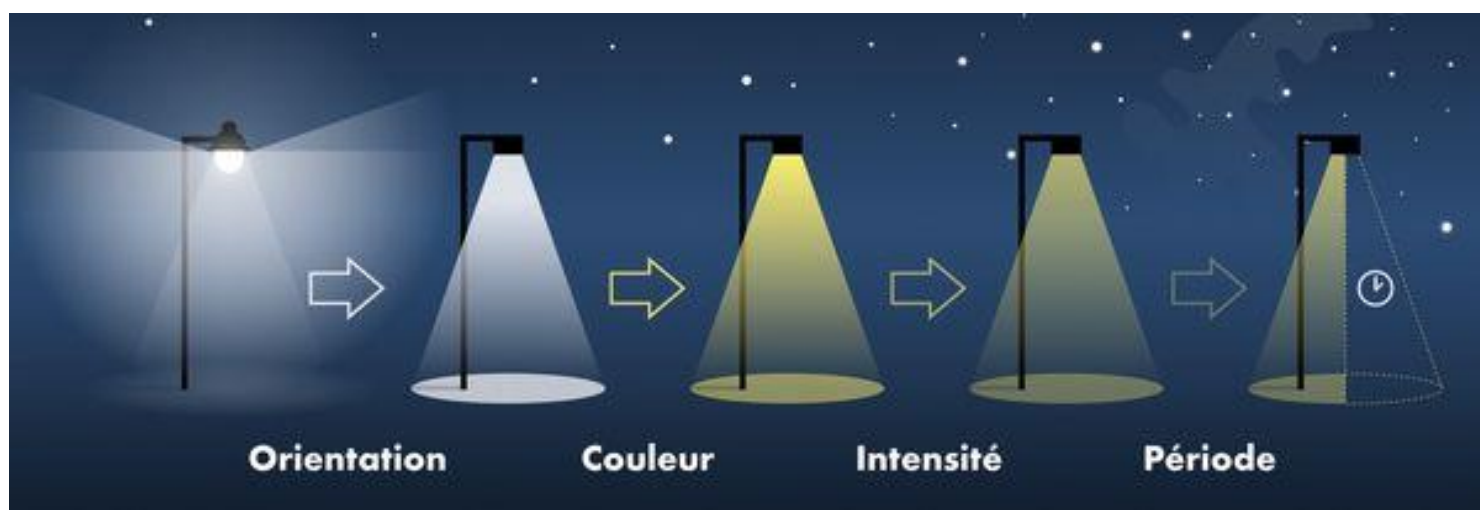
Lutter contre la pollution lumineuse : préserver la trame noire

Compte tenu de la dégradation, de la disparition et de la fragmentation des habitats naturels causées par la lumière artificielle, il apparaît indispensable de **préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne : la Trame noire**. Elle peut être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne et d'un cycle jour/nuit naturel.

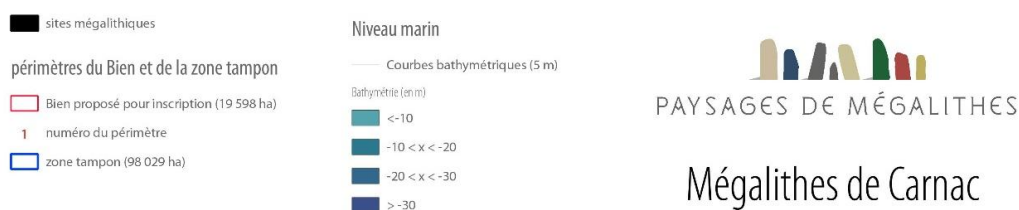
Afin de limiter la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité, dans le cadre des projets d'aménagement, il convient de mener une réflexion sur la réduction de l'éclairage urbain. Les recommandations suivantes doivent guider les choix d'aménagement :

- Limiter la hauteur de mâts des candélabres ;
- Orienter le faisceau lumineux vers le bas ;
- Limiter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage ;
- Privilégier l'utilisation d'ampoules à couleur chaude ;
- Utiliser une minuterie, adaptée aux usages et aux saisons. Eteindre l'éclairage une partie de la nuit. Utiliser un détecteur de présence ;
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réverbération de la lumière.

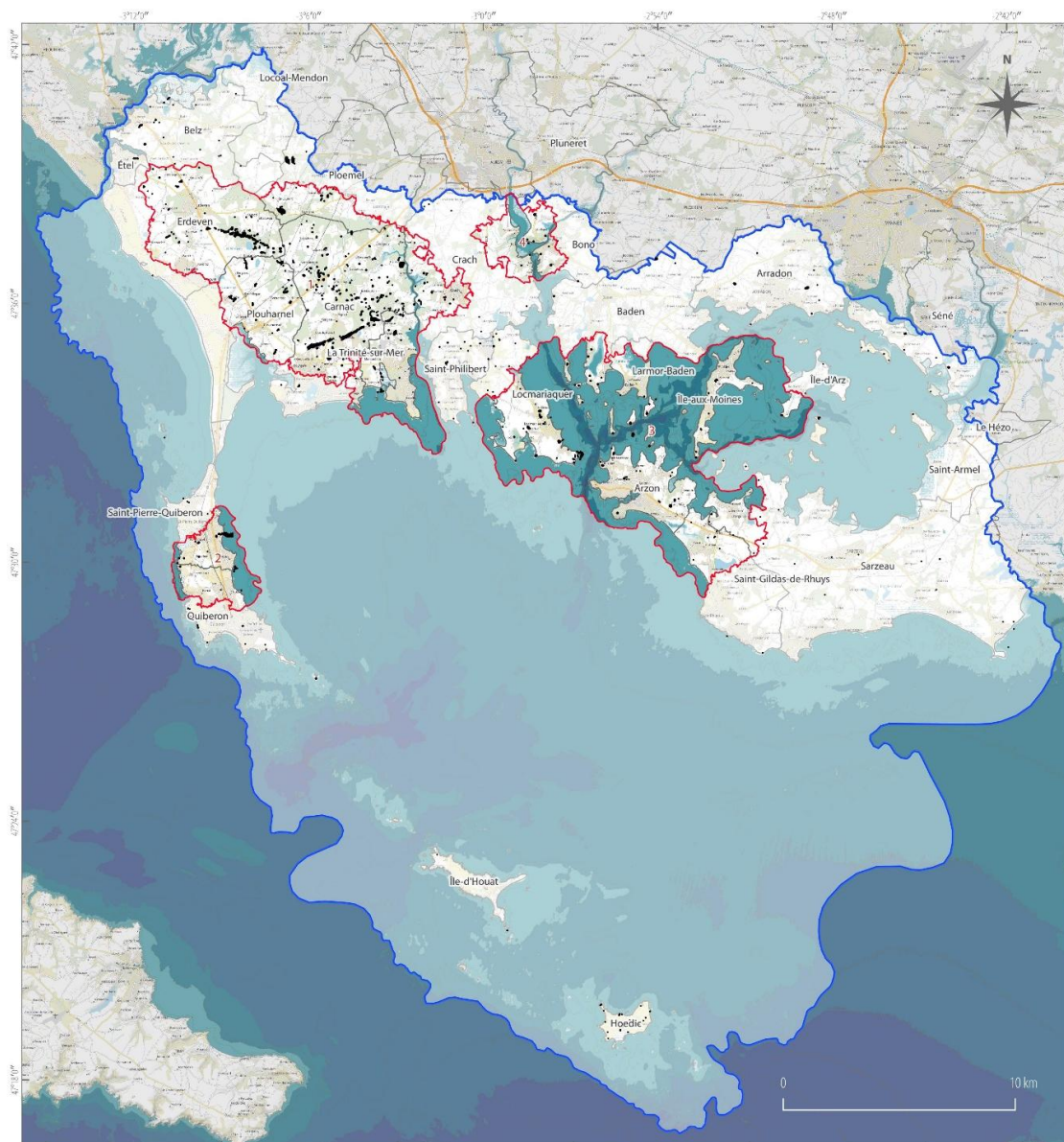
REPRÉSENTATION DES QUATRE CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE POUR L'ÉCLAIRAGE NOCTURNE



Crédit : réserve internationale de ciel étoilé du Mont Mégantic, s.d.



Sources : IGN - 2022, SHOM - 2015, DRAC Bretagne 2020, Paysages de mégalithes
 Système de projection : EPSG : 2154
 Réalisation : 12/06/2023



Objectifs et démarche d'aménagement des sites mégalithiques

Les sites faisant l'objet d'une réflexion sur leur aménagement doivent s'inscrire dans l'objectif de protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle). Les présentes dispositions viennent compléter les protections réglementaires existantes par l'application de certains concepts visant à davantage protéger l'intégrité des sites et leur paysage en matière d'aménagement ou en fixant des intentions d'aménagement par site.



Pour tous les aménagements de sites mégalithiques ayant pour conséquence l'implantation de mobilier (potelet, ganivelles, signalétique ...), il sera nécessaire de prévoir une étude préalable quel que soit le niveau de protection du site. Elle sera réalisée, de préférence par un paysagiste, en lien étroit avec les services de l'Etat compétents, ainsi que les élus et les personnels techniques de la commune.

Dès le démarrage de l'étude, il est impératif :

- De constituer un groupe de travail avec l'ensemble des personnes ressources ;
- De prendre connaissance des objectifs d'inscription au Patrimoine mondial afin de concourir à la protection de la VUE ;
- De rassembler la documentation actuellement disponible ;
- De réaliser avec les services de l'Etat, un travail de repérage et d'identification complémentaire des vestiges en place, afin de déterminer le plus précisément possible l'espace propre, à protéger autour de chaque monument, ainsi que l'espace de respiration à mettre en place. Sur certains sites, un premier travail d'entretien et coupe d'une végétation envahissante en lien avec les propriétaires et gestionnaires (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) de site pourra être réalisé dans cette perspective. Ces opérations préalables doivent faire l'objet d'une autorisation administrative préalable en accord avec les services de l'Etat ;
- De s'assurer des aménagements autorisés par le PLU
- De faire un état des propriétés foncières.

Trois notions devront apparaître dans l'étude d'aménagement afin de sortir d'une conception trop souvent restreinte aux seuls vestiges visibles :

Prendre en compte l'espace propre des monuments

L'espace des vestiges visibles ET invisibles (tumulus, blocs épars, liens entre plusieurs monuments...), avec Repérage archéologique à prévoir pour préciser l'emprise effective de certains vestiges, pouvant nécessiter des opérations de nettoyage de la végétation en place, en lien avec les équipes scientifiques.

Prendre en compte l'espace d'expression des monuments

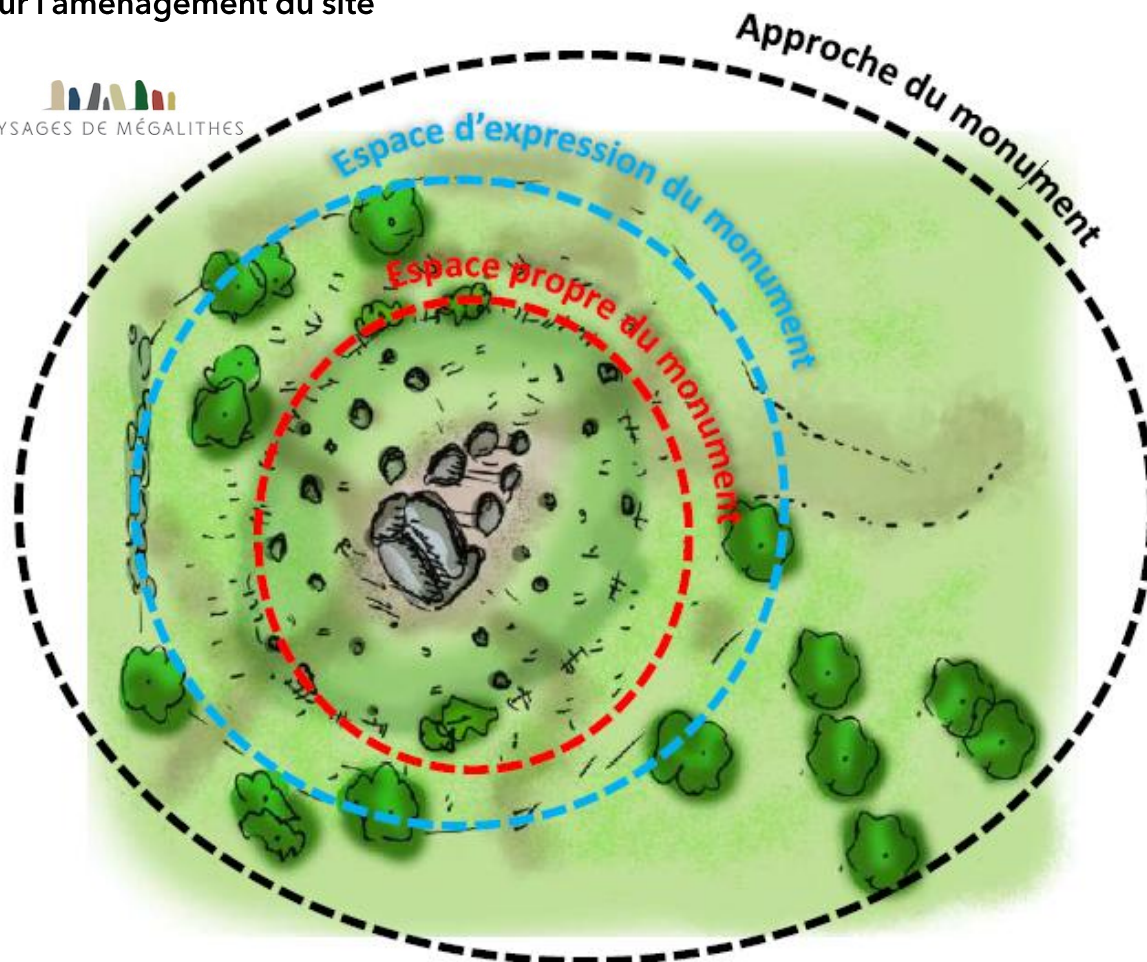
L'espace de respiration nécessaire à la compréhension des monuments en leurs lieux (vestiges et structures d'appui paysagères) > Espaces de recul à MENAGER plus qu'aménager, pour assurer la compréhension des vestiges en relation avec la morpho-géographie.

Prendre en compte l'approche des monuments

L'ESPACE-TEMPS de la mise en condition de découverte sensible des monuments en leurs lieux par les visiteurs > Favoriser la découverte sensible des monuments par la mise à distance de tout élément signifiant et leur inscription dans des parcours de découverte permettant de mettre plusieurs monuments en relation entre eux et avec le territoire qui les accueille («sentiers des mégalithes»).

Schéma de principe de la prise en compte des différents espaces dans la réflexion sur l'aménagement du site


PAYSAGES DE MÉGALITHES



Fréquentation et dégradation : anticiper, observer et s'adapter

Chaque monument est soumis à des pressions extérieures différentes, que ce soit en termes d'environnement ou de fréquentation.

Vis-à-vis de la fréquentation :

De manière générale, les dispositifs de dissuasion sont à privilégier plutôt que d'interdiction, par exemple par une adaptation de la gestion de la végétation ou la mise à distance des cheminements.

Si, notamment pour des raisons de préservation de la végétation ou de sécurité, la mise en place de dispositifs de clôtures s'avère nécessaire sur certains sites, ces dernières devront être installées le plus en retrait du monument afin de permettre la conservation et la lisibilité de son espace d'expression.

Vis-à-vis de l'agriculture :

L'élargissement des périmètres de mise à distance pourront faire l'objet de nouvelles négociations, si cela s'avère nécessaire pour la bonne conservation et lecture de l'intégrité du site.

Fréquentation et dégradation : anticiper, observer et s'adapter (suite)

Vis-à-vis de la végétation et de la biodiversité des lieux :

Les principales préconisations visent à dégager les monuments actuellement peu perceptibles, tout en s'appuyant sur une gestion de l'environnement naturel. Le maintien de la biodiversité sera également recherché.

Chaque proposition sera donc à évaluer et préciser en concertation avec l'équipe scientifique, et en accord avec la présence de document de gestion en matière d'environnement existant (plan de gestion DOCOB ...) et leurs gestionnaires (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) .

Par ailleurs, la présence d'une végétation basse d'intérêt (landes, fourrés) permettant la mise à distance du monument de la fréquentation devra être prise en compte selon les problématiques de chaque site.

Vis-à-vis de l'état des propriétés foncières : public ou privé.

L'intervention sur des propriétés privées nécessitera préalablement de formaliser un accord avec le propriétaire sous forme de convention, par exemple.



Dispositifs d'accueil et d'information du public : adapter une vision globale à l'échelle du territoire

Pour s'accorder pleinement au caractère exceptionnel du patrimoine mégalithique, qu'il s'agit ici de mettre en valeur, il apparaît primordial de favoriser une découverte des sites **la plus libre et sensible possible**.

Afin de préserver la lisibilité de l'espace d'expression des monuments et permettre l'émotion paysagère, **il est très important de ne pas surcharger les sites mégalithiques d'éléments dont la présence signifiante brouille la perception de l'espace**. C'est pourquoi toute implantation d'éléments de mobilier ou d'éventuels supports d'information doit faire l'objet d'une attention toute particulière et se situer le plus en retrait possible.

Leur implantation et leur aspect devront être validés notamment par les services de l'Etat (DRAC) en accord avec les gestionnaires des sites (notamment des ENS, du Conservatoire du littoral ou des zones Natura 2000) . Les plans proposés devront permettre de bien visualiser l'implantation des panneaux dans leur environnement.

Des OAP sectorielles pour la préservation des sites de Crucuno et de Mané-Remor figurent au chapitre suivant.

LES OAP SECTORIELLES

Opérations d'aménagement d'ensemble



Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.



La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.



Cependant, dans les périmètres concernés par les OAP sectorielles, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.



Vocation des zones

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économiques. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).



Densités de logement

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles fixent les densités minimums de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Se reporter à l'OAP thématique « densité de logement » pour connaître le mode de calcul du nombre de logements à produire.



Production de logements aidés

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Les dispositions générales du règlement écrit définissent les logements aidés.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés

Ex : 100 logements à réaliser au total X 30% => 30 logements locatifs sociaux minimum à réaliser sur les 100 logements au total

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Typologie d'habitat

Habitat individuel :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.





Tableau récapitulatif de la programmation des secteurs soumis à OAP :

Dénomination de la zone	Lann-Dost	La Lande	Saint-Guénaël	Rue de la Baie	Sainte-Barbe N	Sainte-Barbe S	Le Plasker
Zonage	1AU	1AU	1AU	U	1AU	1AU	1AU _i
Vocation principale	Habitat et activités						Activités économiques
Surface en ha	1,8	3,6	0,9	0,6	0,3	0,15	2
Densité de lgt/ha minimum	30	25	23 à 30	48	20	20	-
Nb de lgt minimum	54	90	21	29	5	3	-
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%	50%	30 à 50%	30 à 50%	2	-	-
Dont part de LLS minimum	25%	25%	-	-	-	-	-
Echéancier prévisionnel	Court terme	Moyen terme et Long terme	Long terme	Moyen terme	Court terme	Moyen terme	Court terme

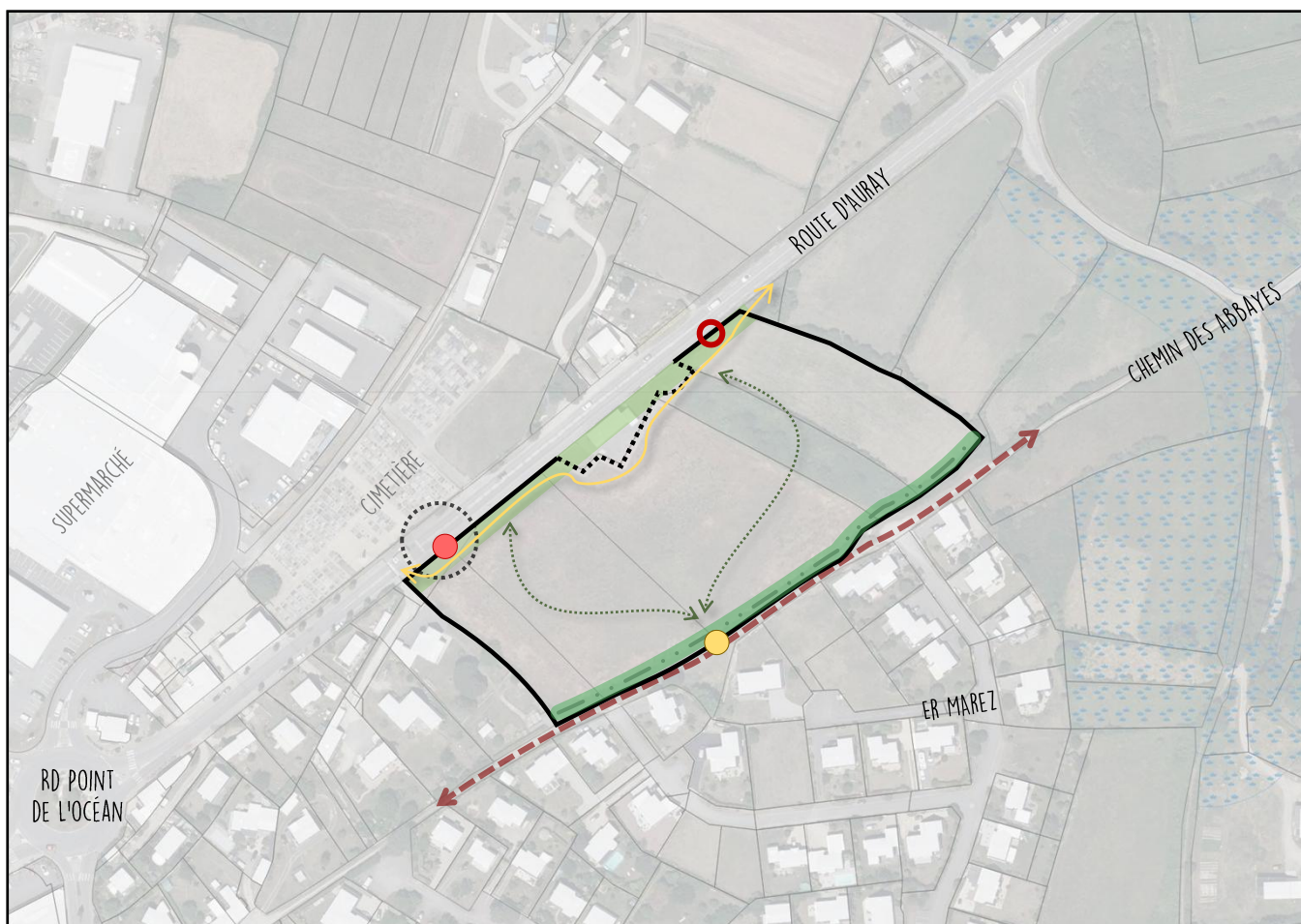
Echéancier : les échéances sont données à titre prévisionnel. Elles sont fonction de la capacité des réseaux à répondre aux besoins des constructions projetées.

- Court terme : entre 0 et 3 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Moyen terme : entre 3 et 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Long terme : au-delà de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

ZONE 1AU DE LANN-DOST - 1,8ha

Contexte : La zone de Lann-Dost a vocation à accueillir une opération à vocation principale d'habitat. L'aménagement doit permettre d'alimenter l'offre en logements abordables. Une programmation diversifiée tant en termes de formes urbaines que de types de logements est attendue.

L'aménagement doit également participer à améliorer la qualité de l'entrée de bourg depuis la route d'Auray.



Principes d'aménagement :

- | | |
|---|---|
|  Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble |  Marge de recul inconstructible de la RD (largeur : 15m depuis l'axe de la chaussée) |
|  Limite d'emprise à définir selon le projet |  Liaison douce à créer le long de la route d'Auray, tampon entre la voie et le futur quartier |
|  Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement routier |  Connexion à assurer par des liaisons douces entre la route d'Auray et le chemin des Abbayes (nombre et emplacement indicatifs) |
|  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) |  Chemin des Abbayes, liaison douce existante à préserver |
|  Un accès motorisé secondaire possible (emplacement indicatif) |  Muret de pierres et haie bocagère à préserver |
|  Accès au Chemin des Abbayes pour les piétons et cycles uniquement (emplacement indicatif) : une percée (3,00m maximum) sera autorisée pour permettre le passage des circulations douces | |

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	La zone 1AU est dédiée à l'accueil d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat. Les activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat sont autorisées, sous réserve de la réalisation des stationnements nécessaires à ces activités. La programmation suivante doit être respectée : Densité moyenne de l'opération : 30lgt/ha minimum, soit 54 logements minimum, dont 50% minimum de logements aidés (dont 25 % en location sociale)
Aménagement d'ensemble	L'aménagement portera sur au-moins 80% du foncier compris dans la zone 1AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra être aménagé d'un seul tenant.
Accès et trame viaire	Un accès motorisé sera autorisé depuis la RD768 Route d'Auray : en face du cimetière. Cet accès devra faire l'objet, par la commune de Plouharnel, d'un aménagement de carrefour pour sécuriser la circulation. Un second accès depuis la RD768 pourra être réalisé, si besoin et sous réserve de garantir la sécurité des usages. Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis/vers le lotissement Er Marez situé au Sud de l'opération. A l'intérieur du futur quartier, une voie principale desservira l'opération. Elle constituera la colonne vertébrale du secteur, sur laquelle un réseau de voies de desserte des lots et îlots viendra se rattacher. Le dimensionnement et la qualité des aménagements de ces voies devront être adaptés à leur utilisation (voie principale, voie de desserte) : largeur, revêtement, signalisation, plantations, etc. Une liaison douce cyclable devra être réalisée le long de la RD768 Route d'Auray, permettant de rejoindre la route des Abbayes depuis le bourg. Cet aménagement pourra se faire dans la marge de recul de la RD. Des liaisons douces traversant le quartier permettront de rejoindre le chemin des Abbayes situé au Sud de l'opération. Ce dernier devra être strictement préversé.
Gestion des stationnements	Aucun stationnement ne pourra être réalisé dans la marge de recul de la RD768. Les stationnements visiteurs devront être réalisés sous forme de petites poches plutôt que de manière linéaire. Pour les habitations individuelles, au-moins 2 places de stationnement en aérien devront être réalisées. Le recours à des matériaux perméables est à prévoir dans la réalisation des stationnements, sauf pour les places PRM qui pourront être enrobées.

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Le traitement de la marge de recul de la RD768 devra être de grande qualité et conduire à la constitution d'une zone tampon entre la voie et les habitations : réalisation de la liaison douce, bande enherbée, plantation d'arbres de haute tige, mobilier urbain, etc. Les franges de l'opération au contact des habitations existantes devront être soignées et assurer l'intimité des espaces privés existants et à venir : gestion des hauteurs de construction, gestion des vues, qualité des clôtures, etc. Les constructions les plus hautes devront être implantées au cœur de la zone ou de manière perpendiculaire à la RD768, pour assurer une transition visuelle avec les constructions existantes alentour. La commune attend du projet une typologie d'habitats diversifiée, qui devra proposer notamment de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. L'intégration architecturale du futur quartier se fera par le choix de formes urbaines et volumes adaptés aux quartiers environnants : front de rue bâti ou avec faible recul, constructions et R+2+combles ou R+2+attiques maximum, toitures à deux pentes, etc. Le traitement des façades devra privilégier les teintes claires, certains volumes pourront être mis en valeur. Les vues sur le grand paysage et notamment vers les Abbayes au Sud-est devront être préservées. Le muret de pierres existant au Sud de la zone 1AU devra être strictement préservé et entretenu. Seule une percée (largeur 3,00m maximum) sera autorisée pour permettre la connexion du réseau de circulations douces.
Performance environnementale et énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis. Les eaux de ruissellement devront être collectées et dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de gestion adapté. Les eaux de ruissellement devront être collectées par un réseau de fossés, noues et autres solutions paysagées et aériennes, en accompagnement des voiries ou de manière isolée. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle, par des dispositifs adaptés avant rejet au réseau. La récupération et la réutilisation de l'eau de pluie pour un usage domestique et l'arrosage sera encouragée.

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Performance environnementale et énergétique - suite	La haie bocagère située au Sud-est de la zone, le long du chemin des Abbayes est à préserver également. Seule une percée (largeur 3,00m maximum) sera autorisée pour permettre la connexion du réseau de circulations douces. Les pieds des bâtiments intermédiaires et collectifs devront être végétalisés, de même que ceux des habitations situées en front de rue ou en faible recul. Le plan de plantation devra assurer une insertion paysagère et environnementale du quartier par le végétal. Des espèces végétales locales, non invasives, non allergisantes et favorables à la biodiversité devront être utilisées. Le recours au végétal permettra de limiter la constitution d'îlots de chaleur et participera à améliorer la qualité des sols des espaces non bâtis. Le recours à des espèces fruitières sera privilégié pour la plantation des espaces communs. Un espace commun principal ayant qualité d'espace public devra être réalisé, il devra favoriser la convivialité entre les habitants. Il devra occuper une position centrale dans le futur quartier, sauf s'il intègre un dispositif de rétention des eaux pluviales justifiant un positionnement différent (point bas du site notamment). La sobriété et l'efficacité énergétique du futur quartier sera recherchée. La conception des aménagements privilégiera des formes urbaines compactes permettant de limiter les besoins en énergie, ainsi que de libérer de la place pour les espaces communs. Le bioclimatisme et le choix d'implantation des constructions devront permettre de limiter les besoins en énergie des constructions (apports solaires, gestion des vents, etc.). Le biosourçage, le réemploi et la réutilisation des matériaux de construction, notamment ceux issus de filières locales sera privilégié. Une utilisation rationnelle de l'éclairage public, permettra de limiter les incidences de l'opération sur la « trame noire » (secteurs non éclairés la nuit) et donc la biodiversité.

Images de références - non contractuelles

Logements individuels



Maisons mitoyennes, à Perros-Guirec – SABA Architectes



Noue du mail Saint-Michel de Kergonan



Noue paysagère, pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à Douai (59)



Noue paysagère, à Clermont-Ferrand



Noue paysagère, à Chambray-les-Tours, par l'agence Ligne DAU

Traitement pour la section 1 de l'avenue d'Auray



Rue Bouruet Aubertot, ARRADON : Mise à distance des logements par un espace vert avec alignement de tilleuls, et maisons placées perpendiculairement à la route, avec pignon sur rue.



Clôture en acier corten posé verticalement – Archer & Buchanan Architecture



Clôture alternant le bois et le schiste – ARSTIL Paysagiste Designer

Logements intermédiaires



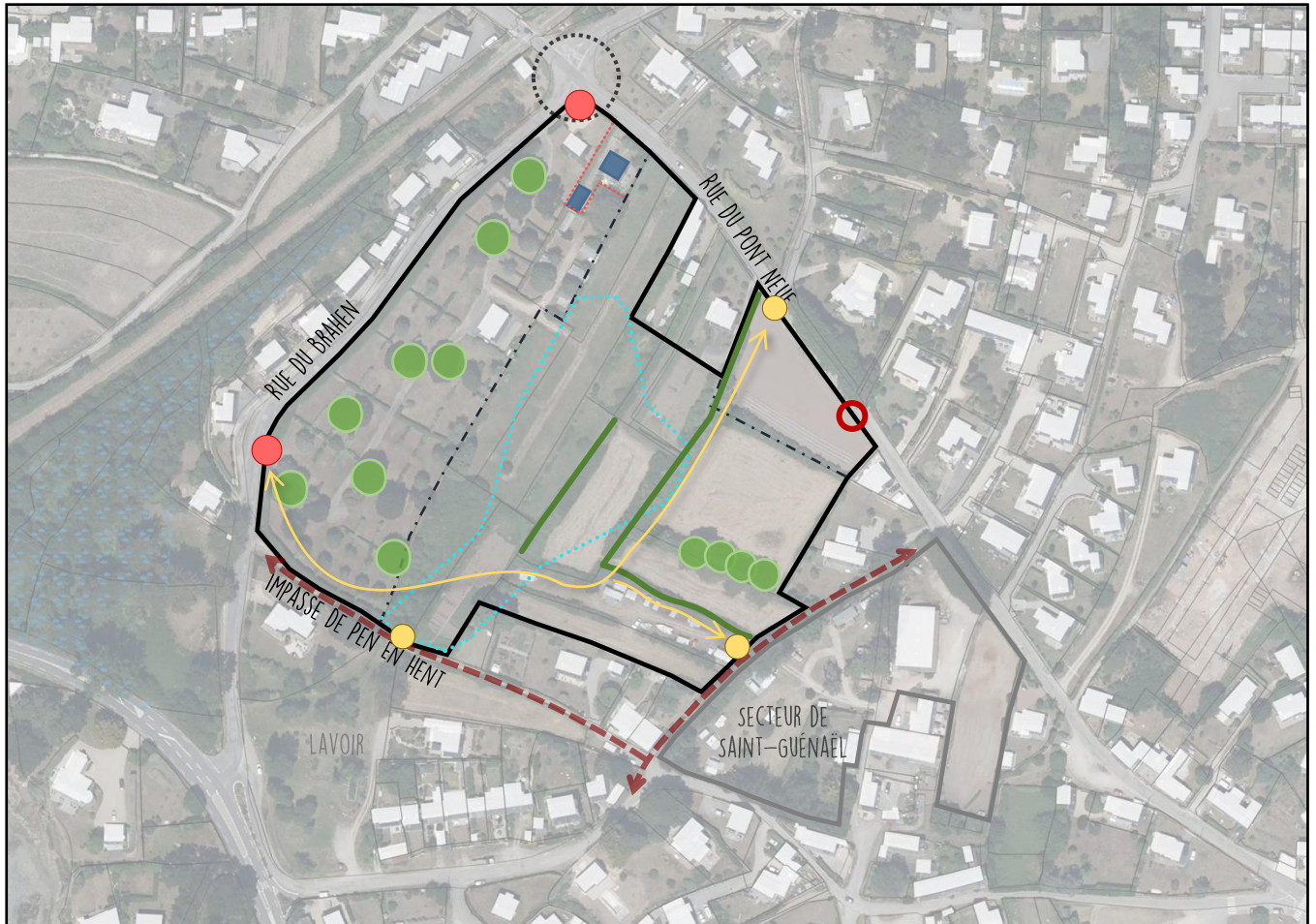
'Les Demeiselles', à Angers – Studio d'architecture Xavier Gayraud



Logements intermédiaires – Cabinet Celnikier-Grabli



Elle a vocation à accueillir une opération de logements, ainsi qu'éventuellement quelques activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.



- Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Limite d'emprise à définir selon le projet
- Sous-secteurs aménageables de manière indépendante
- Habitation existante à prendre en compte dans la programmation logements de la zone
- Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement routier
- Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
- Un accès motorisé secondaire possible (emplacement indicatif)
- Accès piétons/cycles à prévoir
- Liaisons douces piétons/cycles à prévoir
- Haies existantes à préserver
- Arbres isolés existants à préserver
- Chemin creux existant à préserver (GR34)
- Zone humide potentielle (SAGE GMRE)

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	La zone 1AU est dédiée à l'accueil d'une opération à vocation principale d'habitat. Les activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat sont autorisées, sous réserve de la réalisation des stationnements nécessaires à ces activités. La programmation suivante doit être respectée : Densité moyenne de l'opération : 25lgt/ha minimum, soit 90 logements minimum, dont 50% minimum de logements aidés (dont 25% en location sociale). La programmation tiendra compte de l'habitation existante, qui pourra être conservée.
Aménagement d'ensemble	L'aménagement devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, portant sur toute la zone ou par sous-secteurs, tels que définis au schéma des principes d'aménagement. L'échéancier prévoit que la partie occupée par une activité de camping puisse être aménagée à moyen terme tandis que l'autre est à aménager à long terme. Dans les deux cas, l'aménagement portera sur au-moins 80% du foncier identifié, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra être aménagé d'un seul tenant. Dans le cas d'un aménagement par secteur, la partie Ouest devra être réalisée en premier, puisque s'y trouvent les accès principaux à la zone. Dans ce cas également, les opérations successives devront désenclaver au fur et à mesure les secteurs attenants.
Accès et trame viaire	Un accès motorisé sera autorisé depuis le carrefour de Kerfourchelle. Cet accès devra faire l'objet, par la commune de Plouharnel, d'un aménagement pour sécuriser la circulation. Un second accès est à prévoir par la rue du Brahen. La zone ne doit pas être desservie en impasse. Un accès secondaire est possible par la rue du Pont Neuf, pour une sortie vers le bourg uniquement. Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis l'impasse Pen En Hent ou depuis le chemin creux située à l'Est de la zone. Les liaisons douces devront irriguer la zone, depuis la rue de Brahen vers la rue du Pont Neuf. Elles permettront également d'accéder au lavoir situé au Sud ainsi qu'au chemin creux du GR34. Dans ces deux cas, les percées existantes devront être utilisées.
Gestion des stationnements	La desserte et la gestion des stationnements devront favoriser une piétonisation du quartier. La mutualisation des stationnements est à prévoir, préférentiellement sous forme de poches. Le recours à des matériaux perméables est à prévoir dans la réalisation des stationnements, sauf pour les places PRM qui pourront être enrobées.

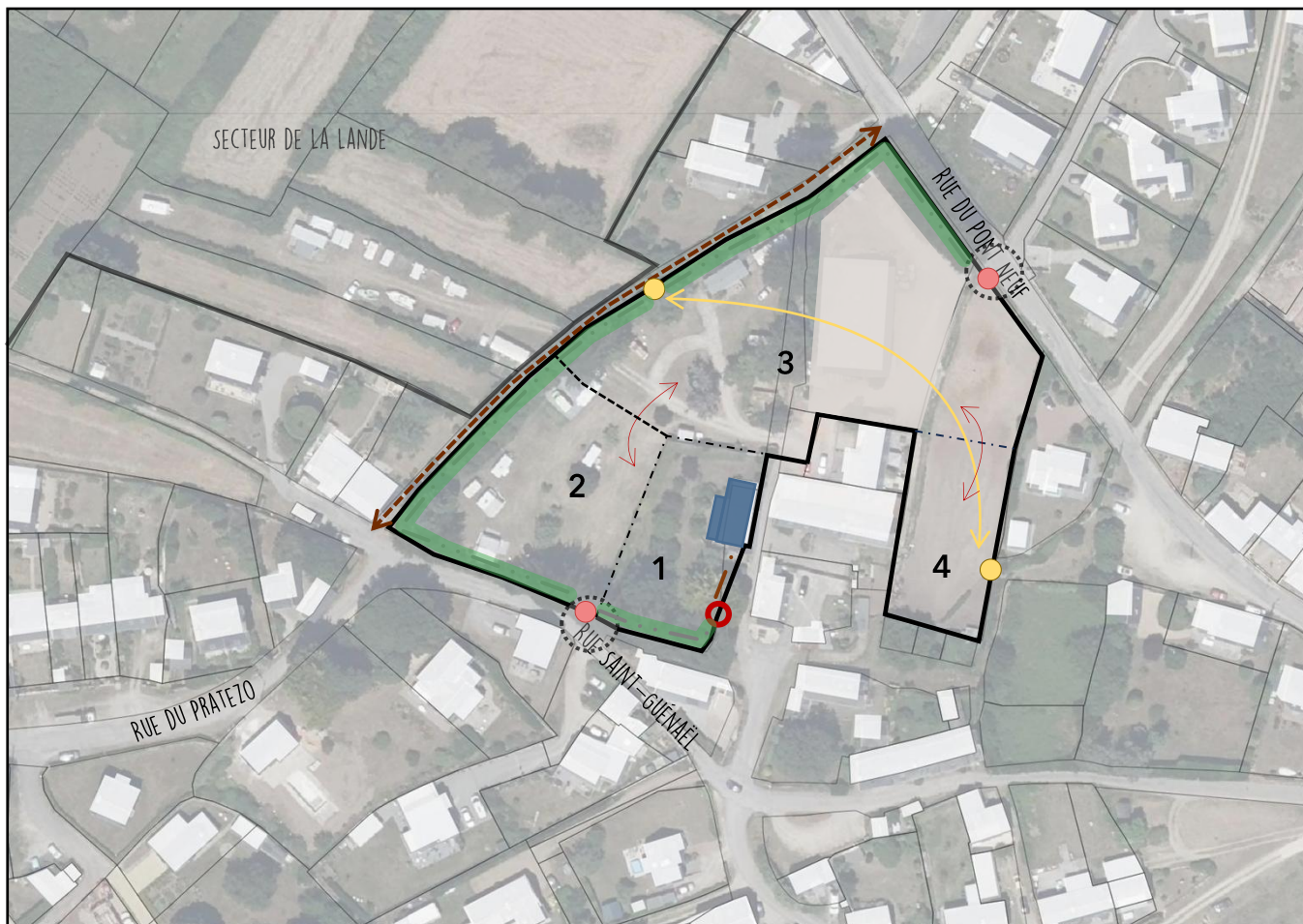
Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	L'aménagement de la zone doit être conçu de manière à créer les conditions d'un parc habité : place est faite aux circulations douces et aux espaces communs végétalisés (aire de jeux, jardins partagés, ...). Les typologies de logements et les formes urbaines doivent être diversifiées, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de limiter les emprises au sol. L'objectif est de produire un quartier dense aux larges espaces de respiration. Les franges de l'opération au contact des habitations existantes devront être soignées et assurer l'intimité des espaces privés existants et à venir : gestion des hauteurs de construction, gestion des vues, qualité des clôtures, etc. Les constructions les plus hautes devront être implantées au cœur de la zone, pour assurer une transition visuelle avec les constructions existantes alentour.
Performance environnementale et énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. Une zone humide potentielle est repérée sur le site. Une expertise est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone. Les principes d'aménagement doivent être adaptés à la présence de zone humide, dans une logique d'évitement des incidences sur ces milieux naturels. Le programme de logement est à définir en fonction de la surface opérationnelle, au prorata des objectifs de densité de logements affichés dans le tableau précédent. Certains arbres isolés ou en alignement et quelques haies sont à préserver, ce sont des marqueurs paysagers sur lesquels s'appuyer pour constituer la trame du futur quartier. L'objectif est de conserver un maximum des sujets d'intérêt écologique et/ou paysager présents dans la zone. Des plantations complémentaires doivent être réalisées, afin d'étoffer la trame verte de la zone. Le plan de plantation devra assurer une insertion paysagère et environnementale du quartier par le végétal. Le recours au végétal permettra de limiter la constitution d'îlots de chaleur et participera à améliorer la qualité des sols des espaces non bâtis. Le recours à des espèces fruitières sera privilégié pour la plantation des espaces communs. Les pieds des bâtiments intermédiaires et collectifs devront être végétalisés, de même que ceux des habitations situées en front de rue ou en faible recul. Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

*Images de références - non contractuelles***PROJET / Un quartier dense aux larges espaces de respiration****RÉFÉRENCES / Ambiances**

ZONE 1AU DE SAINT GUÉNAËL - 0,9ha

Contexte : La zone 1AU de Saint-Guénaël est située entre la rue du Pont Neuf et la rue Saint-Guénaël, séparée de la zone 1AU de La Lande par un chemin creux (GR34).

Le secteur abrite actuellement une activité de camping à la ferme, un hangar agricole et une habitation. Il a vocation, à terme, à accueillir des logements.



Principes d'aménagement :

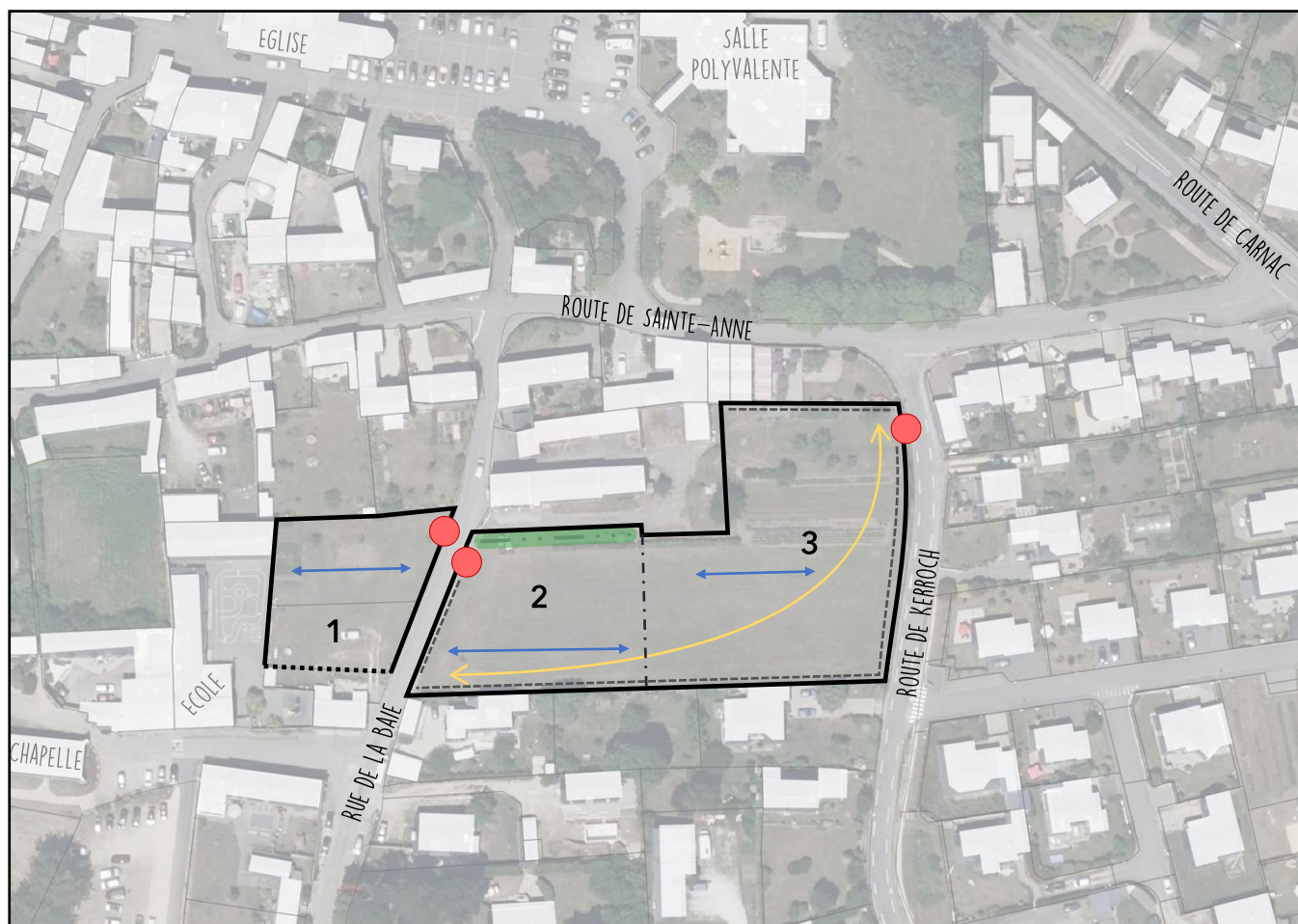
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble | | Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) |
| | Organisation par sous-secteurs à prendre en compte dans le projet | | Un accès motorisé secondaire possible (emplacement indicatif) |
| | Limite entre secteurs 2 et 3 à déterminer par le projet opérationnel | | Accès piétons/cycles à prévoir |
| | Habitation existante à prendre en compte dans la programmation logements de la zone | | Liaison douce traversante à créer |
| | Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement | | Chemin creux existant à préserver (GR34) |
| | | | Muret de pierres et haie à préserver |
| | | | Continuité obligatoire du maillage viaire entre les secteurs |

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	La zone est destinée à accueillir une opération de logements et éventuellement des activités commerciales et de services, compatibles avec le voisinage des habitations. La programmation suivante doit être respectée : Densité moyenne de l'opération : Sur le sous- secteur 1 : 23 lgt/ha minimum, soit 3 logements (y compris le logement existant) Sur le sous-secteur 2 : 25 lgt/ha minimum, soit 5 logements minimum Sur le sous-secteur 3 : 30 lgt/ha minimum, soit 9 logements minimum Sur le sous-secteur 4 : 30 lgt/ha minimum, soit 4 logements minimum La zone est concernée par les dispositions relatives à la production de logements aidés, figurant aux dispositions générales du règlement écrit.
Aménagement d'ensemble	L'aménagement se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui portera sur la totalité du périmètre soumis à OAP ou sur un ou plusieurs sous-secteurs.
Accès et trame viaire	Le secteur est enclavé et les voies existantes étroites. Deux accès sont prévus : un depuis la rue du Pont Neuf et un depuis la rue Saint-Guénaël. L'aménagement des sous-secteurs devra permettre la desserte des sous-secteurs contigus, tel que prévus sur le schéma précédent. Si une percée est réalisée dans le muret existant au Sud (sous-secteur 2), sa largeur doit être limitée au strict nécessaire. Une liaison douce traversante doit être aménagée depuis le secteur de la Lande et le chemin situé à l'Est du sous-secteur 4. Si une percée dans le talus Ouest est nécessaire, sa largeur doit être limitée au strict nécessaire. Sa localisation devra correspondre à la percée existante de l'autre côté du chemin, pour assurer une continuité avec la liaison douce créée côté La Lande.
Gestion des stationnements	Les stationnements peuvent être mutualisés et réalisés sous forme de petites poches plutôt que de manière linéaire. Le recours à des matériaux perméables est à prévoir dans la réalisation des stationnements, sauf pour les places PRM qui pourront être enrobées.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	L'aménagement du sous-secteur 1 devra prévoir la constitution du front bâti le long de la rue du Pont Neuf.
Performance environnementale et énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

ZONE U RUE DE LA BAIE - 0,6ha

Contexte : la zone soumise à OAP située rue de la Baie a la particularité d'être traversante, entre la rue de la Baie et la route de Kerroch.

Sa configuration et sa localisation en plein cœur de bourg permettent d'envisager une opération de logements relativement dense, dont les caractéristiques architecturales rappelleraient la typologie historique : orientation Est-ouest, mitoyenneté des habitations, constructions à 3 niveaux, etc. A noter que le sous-secteur 1 pourra également accueillir un équipement public.



Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Limite d'emprise à définir selon le projet
-  Organisation par sous-secteurs à prendre en compte dans le projet
-  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Sens de faîtage des volumes principaux des constructions.
-  Liaison douce traversante à créer
-  Murs de pierres existant à préserver
-  Transition avec les habitations riveraines à assurer par des dispositifs paysagers adaptés

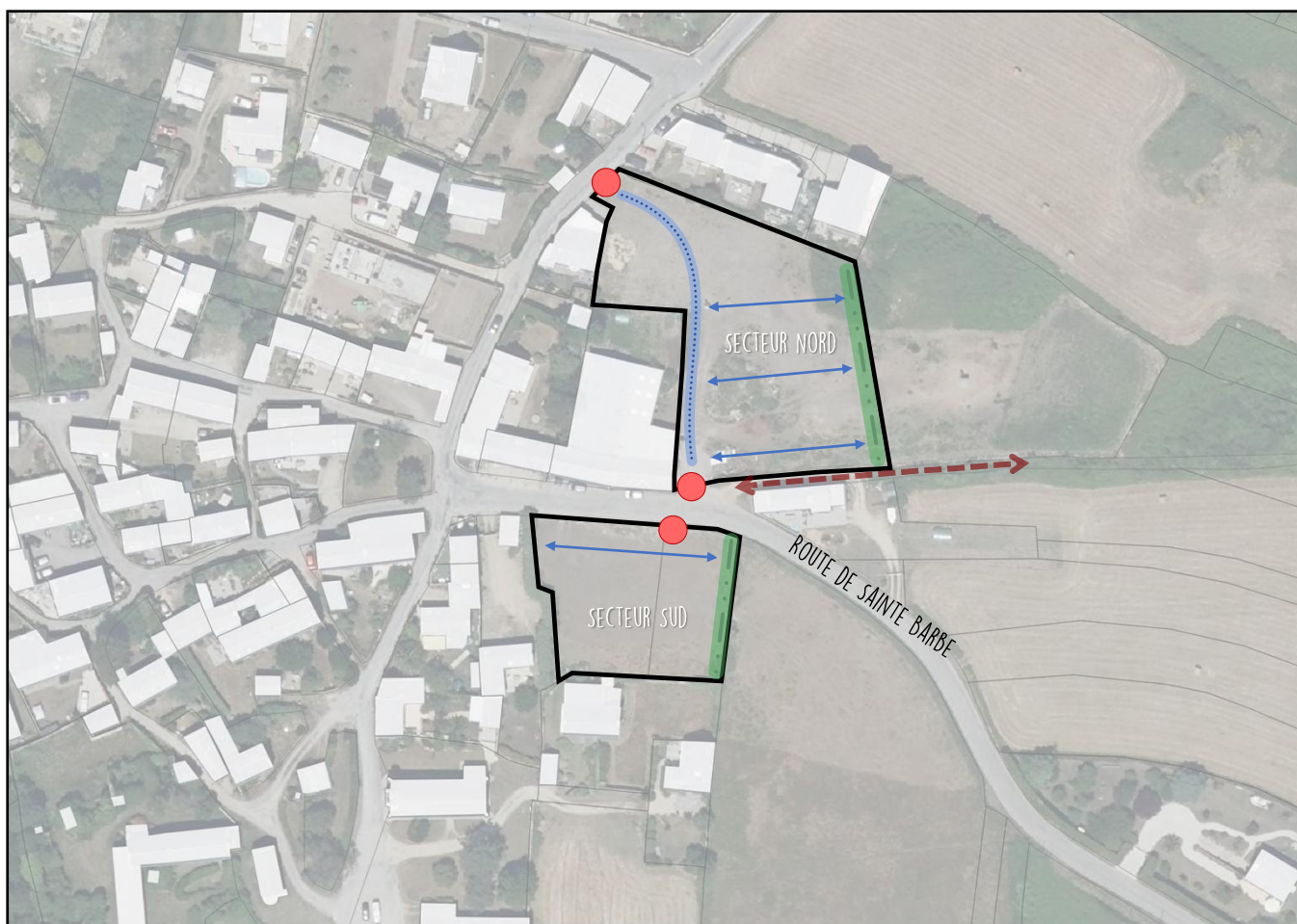
Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	La zone est destinée à accueillir une opération de logements et éventuellement des activités commerciales et de services, compatibles avec le voisinage des habitations. La programmation suivante doit être respectée : Densité moyenne de l'opération : Sur le sous- secteur 1 : 22 lgt/ha minimum, soit 3 maisons individuelles (sauf dans le cas de la réalisation d'un équipement public) Sur le sous-secteur 2 : 50 lgt/ha, soit 9 logements intermédiaires Sur le sous-secteur 3 : 50 lgt/ha, soit 17 logements intermédiaires ou collectifs La zone est concernée par les dispositions relatives à la production de logements aidés, figurant aux dispositions générales du règlement écrit.
Aménagement d'ensemble	L'aménagement se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui portera sur la totalité de la parcelle contenant les sous-secteurs 2 et 3. Dans le cas du sous-secteur 1, la limite Sud de l'opération devra être confirmée en phase opérationnelle.
Accès et trame viaire	Le sous-secteur 1 sera desservi par un accès unique. Sur le terrain principal, un accès Ouest et un accès Est sont à réaliser. L'opération pourra également être desservie en impasses. La largeur des accès doit être réduite au strict minimum nécessaire, pour limiter l'emprise des percées dans le mur d'enceinte. Une liaison douce permettant de joindre la rue Sainte-Anne, la rue de la baie et la route de Kerroch est à prévoir, à l'intérieur du mur existant.
Gestion des stationnements	Les stationnements doivent être mutualisés et réalisés sous forme de petites poches plutôt que de manière linéaire. Le recours à des matériaux perméables est à prévoir dans la réalisation des stationnements, sauf pour les places PRM qui pourront être enrobées.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Le sens de faitage figurant au schéma des principes d'aménagement doit être respecté. Les habitations seront réalisées sous forme de logements collectifs et logements intermédiaires sur les sous-secteurs 2 et 3, permettant d'optimiser le foncier et de limiter les emprises sur le sol. Afin de tenir compte du tissu environnant et des vues potentielles, le gabarit des constructions est limité à R+1+C (8,00m au sommet de façade max). Un traitement paysager de la frange Nord du sous-secteur 2 est à prévoir, pour limiter l'incidence des nouvelles constructions sur les habitations existantes/
Performance environnementale et énergétique	Les pieds des bâtiments intermédiaires et collectifs devront être végétalisés. Le recours au végétal dans le traitement des espaces communs permettra de limiter la constitution d'îlots de chaleur et participera à améliorer la qualité des sols des espaces non bâtis. Le recours à des espèces fruitières sera privilégié pour la plantation des espaces communs. Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

Image de références – non contractuelle



ZONES 1AU DE SAINTE-BARBE - 0,3ha et 0,15ha

Contexte : Les zones 1AU de Sainte-Barbe se situent en frange Est du village, dans les dernières enclaves non bâties du tissu urbain. Elles sont destinées à accueillir des habitations et à venir fermer l'urbanisation de ce site.



Principes d'aménagement :

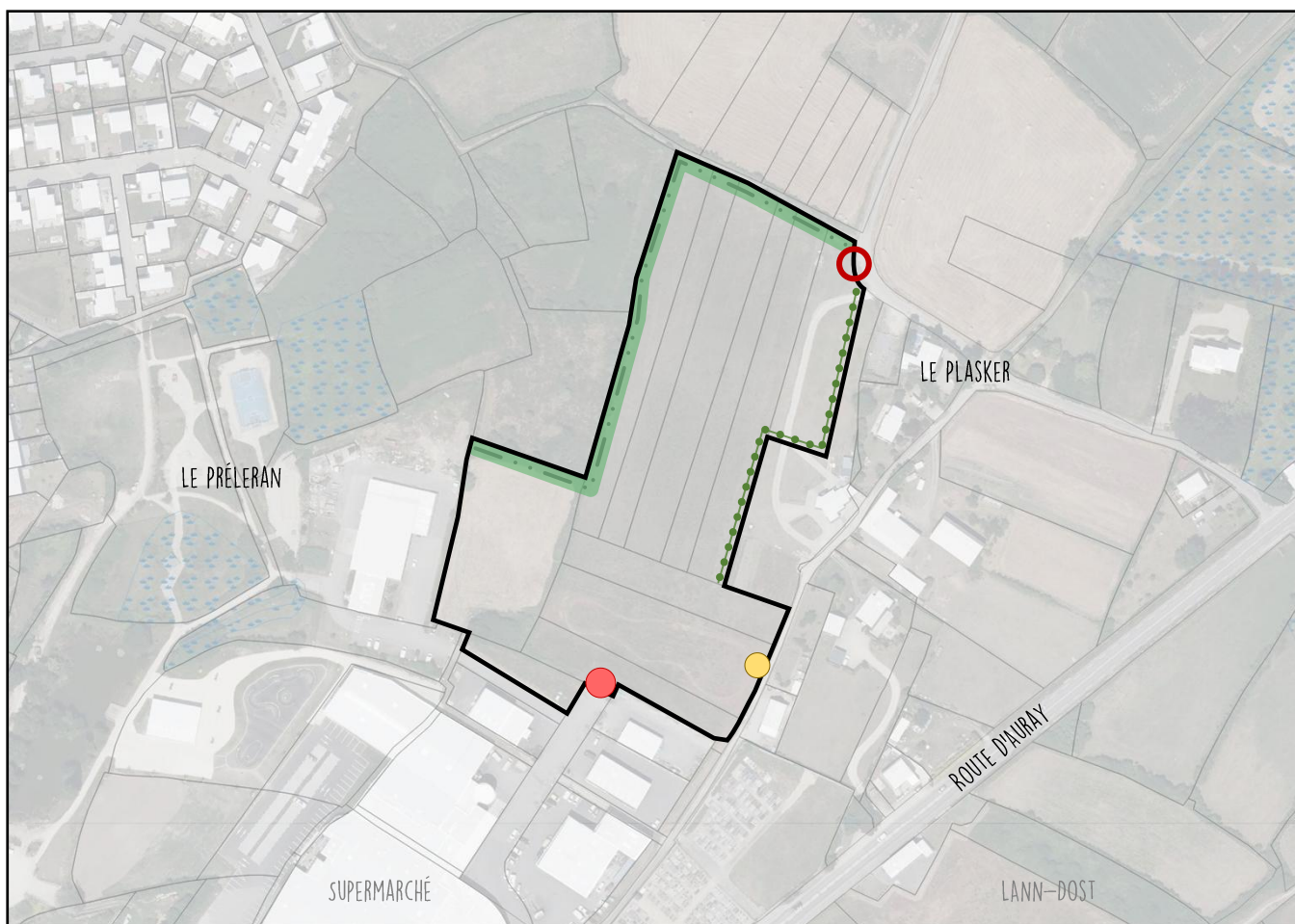
-  Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Voie principale en sens unique Nord/Sud à créer
-  Sens de faitage des volumes principaux des constructions.
-  Frange d'urbanisation à traiter de manière qualitative, transition vers les espaces agricoles et naturels.
-  Chemin, liaison douce existante à préserver.

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	Les zones 1AU sont destinées à accueillir des habitations. La programmation suivante doit être respectée : 5 logements dans le secteur Nord et 3 logements dans secteur Sud. Les zones sont concernées par les dispositions relatives à la production de logements aidés, figurant aux dispositions générales du règlement écrit.
Aménagement d'ensemble	L'aménagement se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui porteront sur la totalité des secteurs. Ils peuvent être aménagés indépendamment l'un de l'autre.
Accès et trame viaire	Dans le secteur Nord, la voie principale aura une emprise de 5m de large, permettant le passage de véhicules en sens unique descendant et de piétons en accompagnement de la voie.
Gestion des stationnements	Dans le secteur Nord, des stationnements drainants seront réalisés en accompagnement de la voirie.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Les sens de faitage figurant au schéma des principes d'aménagement doivent être respectés. Dans le secteur Sud, les logements seront mitoyens. Leur implantation se fera à au-moins 5m de la voie, permettant la réalisation des stationnements le long de la rue, tout en dégagant des jardins au Sud.
Performance environnementale et énergétique	En frange Est, les aménagements devront créer une transition vers les espaces naturels au contact, sous forme de haie bocagère ou de bande plantée. Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

ZONE 1AU_i DU PLASKER - 2,2ha

Contexte : La zone 1AU_i du Plasker se situe en extension de la zone existante. Elle est destinée à accueillir notamment des entreprises artisanales et industrielles. L'aménagement doit participer à la création d'emplois et au développement d'une offre foncière à destination des professionnels.

Le projet est porté par Auray Quiberon Terre Atlantique.



Principes d'aménagement :

- Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
- Un accès secondaire motorisé et piétons/cycles possible (emplacement indicatif)
- Accès piétons et cycles possible au chemin du Plasker (emplacement indicatif)
- - - Transition avec les habitations riveraines à assurer par des dispositifs paysagers adaptés
- - - Frange d'urbanisation à traiter de manière qualitative, sur le plan paysager comme sur le plan écologique. Transition vers les espaces agricoles et naturels.

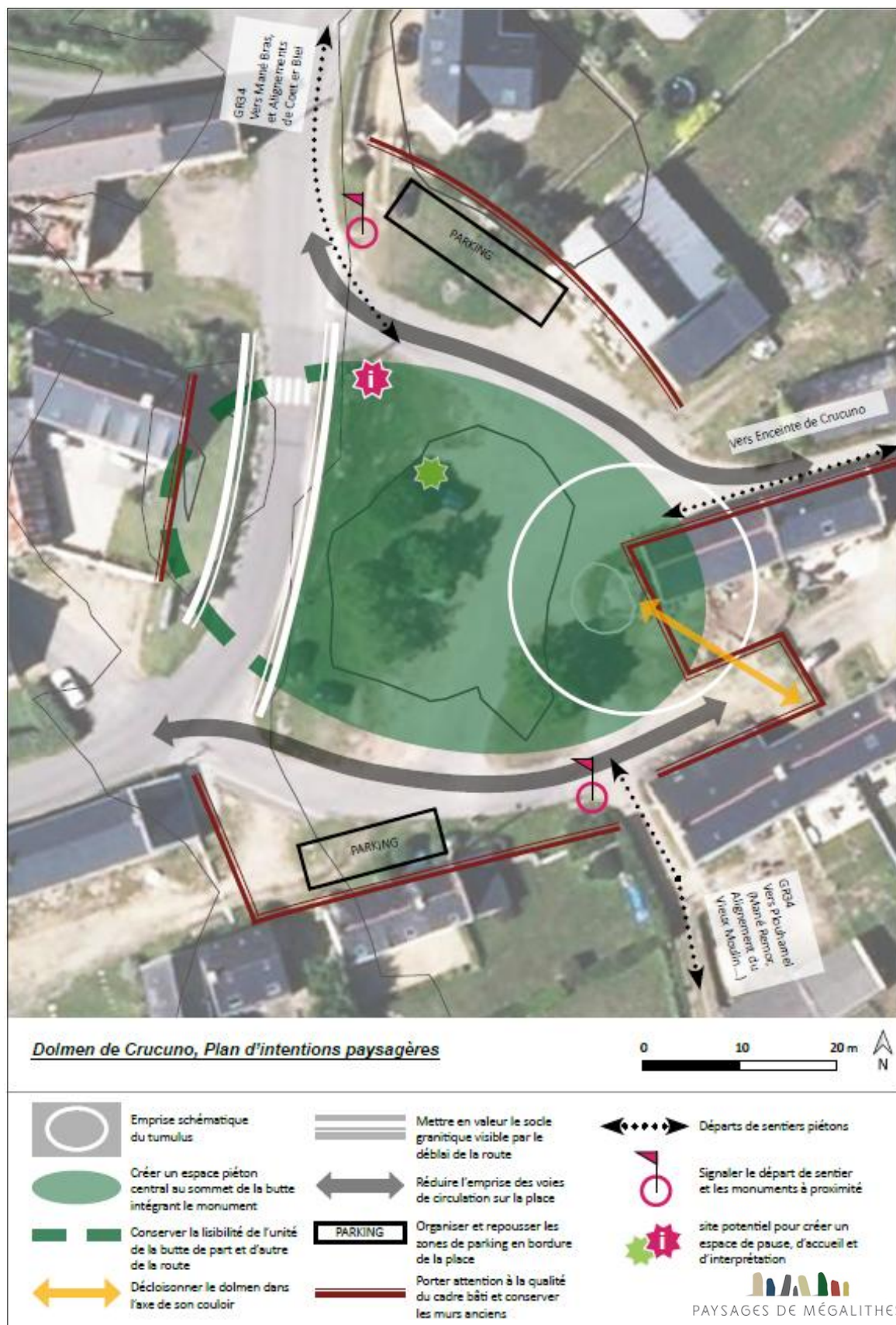
ZONE 1AU_i DU PLASKER - 2,2ha

Thématiques	Orientations d'aménagement et de programmation
Vocation principale de la zone	La zone 1AU _i du Plasker est dédiée à l'accueil d'activités économiques et notamment les activités industrielles et artisanales.
Aménagement d'ensemble	Elle doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier, sous réserve le cas échéant du désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra être aménagé d'un seul tenant.
Accès et trame viaire	Deux accès à la zone sont prévus : au Sud par la zone d'activité existante et éventuellement au Nord par la route du Plasker. Cet accès secondaire est fonction de la capacité de circulation de la voie. Il pourra être aménagé ultérieurement. L'opération sera desservie par une voie principale, qui pourra être traversante. Elle pourra cependant être organisée en deux secteurs indépendants (Nord et Sud), sous réserve d'être connectés par une liaison douce. Un accès piétons/cycles est à prévoir à l'Est par le Chemin du Plasker. Une liaison douce orientée Nord/Sud pourra être aménagée, selon les besoins du projet.
Gestion des stationnements	La mutualisation des stationnements doit être recherchée. Le recours à des matériaux perméables est à prévoir dans la réalisation des stationnements, sauf pour les places PRM qui pourront être enrobées.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Les bâtiments par leurs volumes, leurs couleurs et leurs matériaux favoriseront une insertion paysagère de qualité, évitant la monotonie architecturale. Des teintes grises et sombres sont à utiliser pour les façades. Gestion des eaux pluviales : les eaux de ruissellement devront être collectées et dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de stockage. Le recours à des fossés, noues et autres solutions paysagées et aériennes pour recueillir le ruissellement, en accompagnement des voiries ou de manière isolée, devra être privilégié. Le projet devra prévoir des dispositifs permettant d'atténuer les nuisances liées à l'exploitation du site (sonores, olfactives, ...). La gestion de l'éclairage devra participer à limiter les effets de la pollution lumineuse sur les espèces. Des solutions d'éclairage différencié selon les secteurs et les périodes de travail doivent être mises en place
Performance environnementale et énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. En frange Ouest et Nord de la zone, ces aménagements devront créer une transition vers les espaces naturels au contact. Les constructions et installations devront être implantées le plus loin possible. En limite Est de la zone, une bande paysagée devra être créée afin de constituer un écran vis-à-vis des habitations riveraines. La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité, ...), que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).

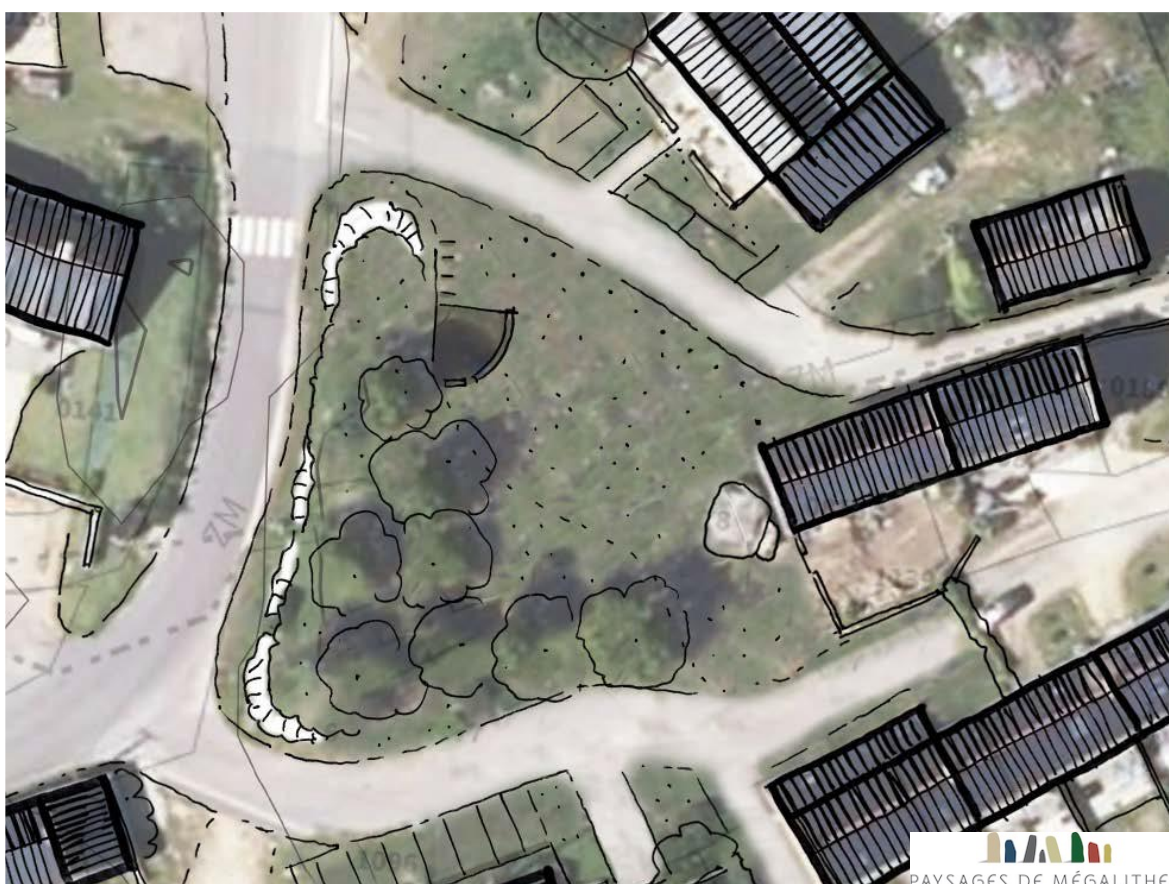
LES OAP SECTORIELLES

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE MÉGALITHIQUE

INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE DOLMEN DE CRUCUNO



INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE DOLMEN DE CRUCUNO



Renaturation et remodelage de l'ensemble de l'espace central en lien avec le monument (espace de stationnement et voie de circulation actuels) ;

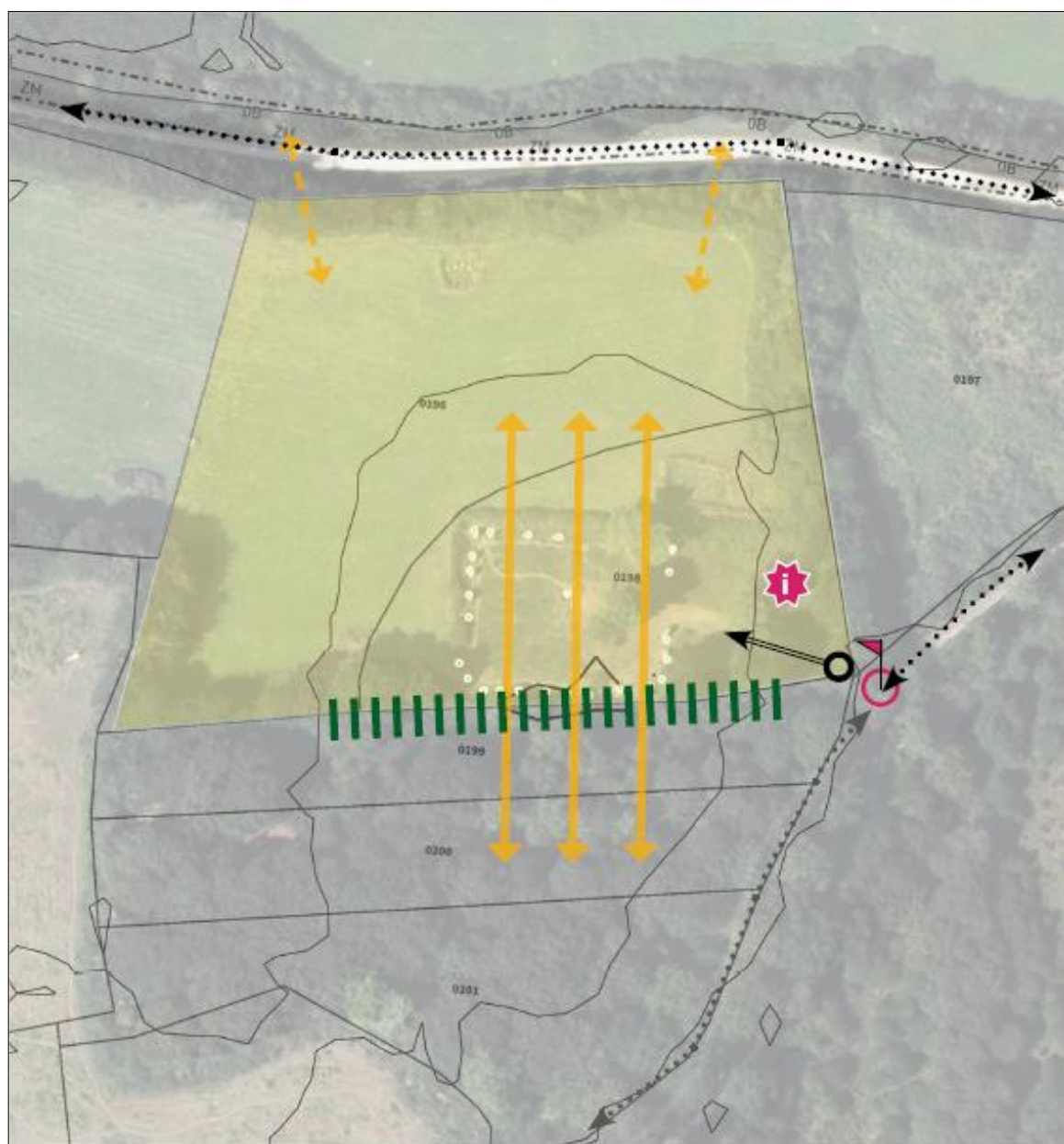
Report du stationnement visiteurs à la sortie du hameau sur la route de Bovelane (voir plan ci-dessous) ;

Création de stationnements riverains enherbés en périphérie de la place ;

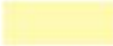
Création d'une plateforme-belvédère sobre ;

Mise en valeur du socle rocheux en bordure de route.

INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE QUADRILATERE DE CRUCUNO



Quadrilatère de Crucuno, Plan d'intentions paysagères

- | | | |
|--|--|--|
|  Menhir |  Lisière à estomper |  Fenêtres au niveau des entrées du pré à mettre en valeur |
|  Conserver l'espace ouvert et la continuité de prairie. |  Haie bocagère et effet de contraste à l'entrée de site à conserver |  Signaler le monument |
|  Suggérer la continuité des files de menhirs / Continuités visuelles à créer (suppression des haies et strate de sous-bois) |  Cheminements piétons existants |  Site potentiel pour un espace d'interprétation sur le thème des alignements et de leurs restaurations. |
| |  Sentier à recréer et baliser pour boucle de découverte | |


PAYSAGES DE MÉGALITHES

INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE QUADRILATERE DE CRUCUNO



Décloisonnement du site par la suppression de la haie qui le ceinture

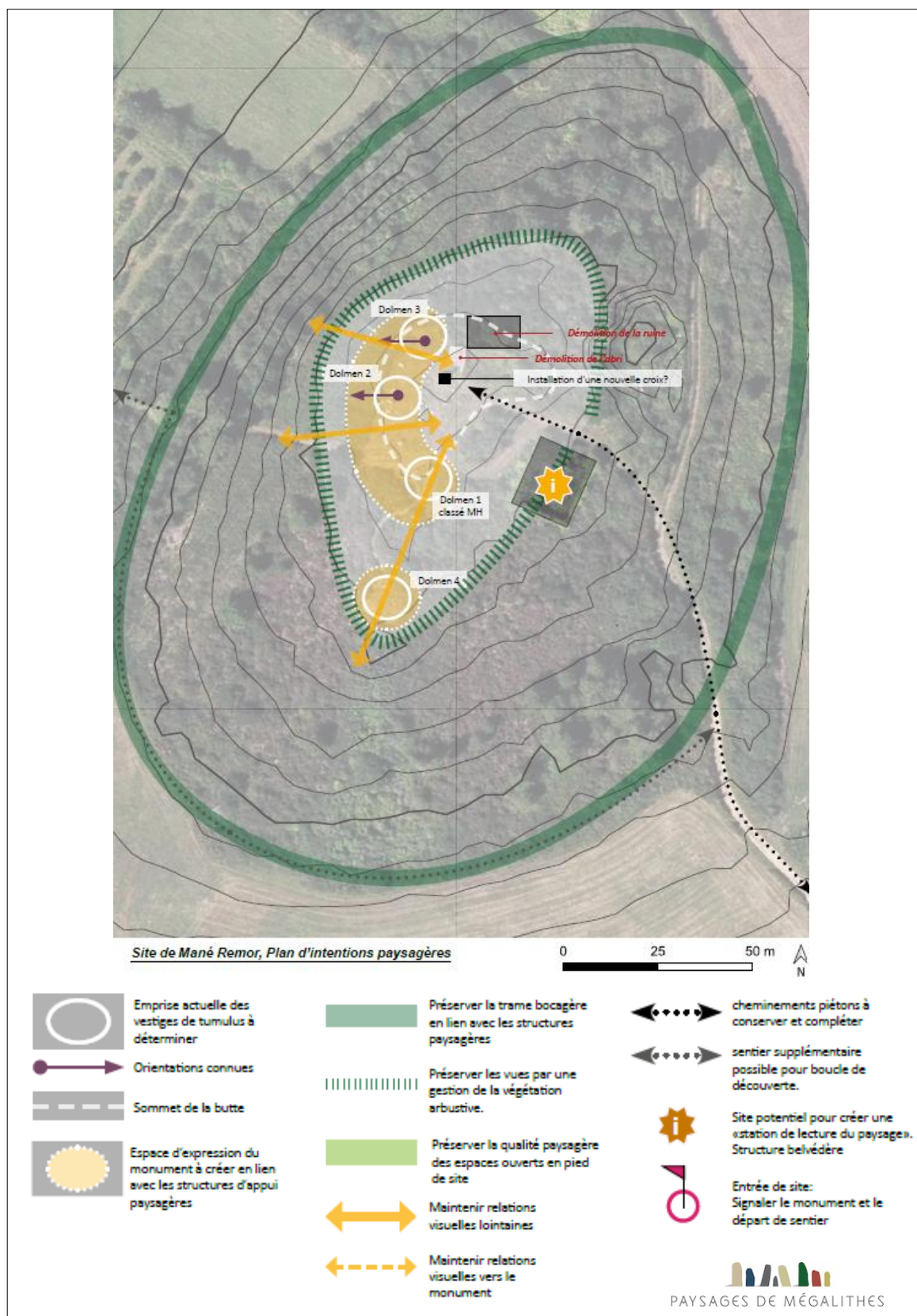
Mise en place d'une gestion par fauche pour assurer la continuité de l'espace par la présence de la prairie

Adaptation de la gestion des haies agricoles au nord du site pour donner à percevoir l'horizon du bois de Coët er Blei

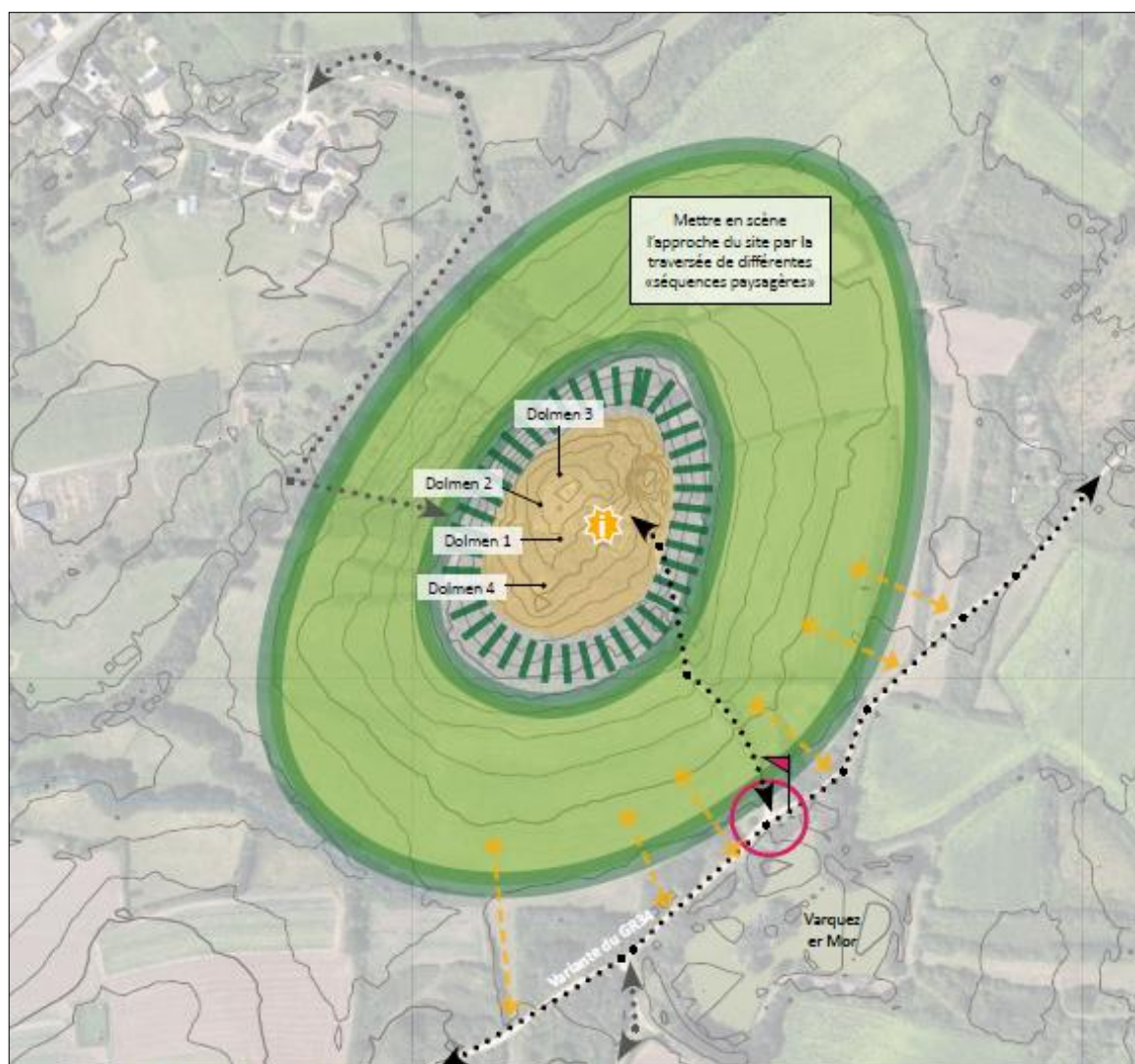
Mise en scène des entrées de champ offrant des points de vue dont le retrait peut favoriser l'interprétation du monument en tant qu'alignement

Adaptation de la gestion du boisement au sud par la suppression de la strate arbustive haute pour rendre sensible le prolongement potentiel du monument en tant qu'alignement vers le sud.

INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE DOLMEN DE MANE-REMOR



INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE DOLMEN DE MANE-REMOR



Site de Mané Remor, Plan d'intentions paysagères élargi

0 100 200 m N

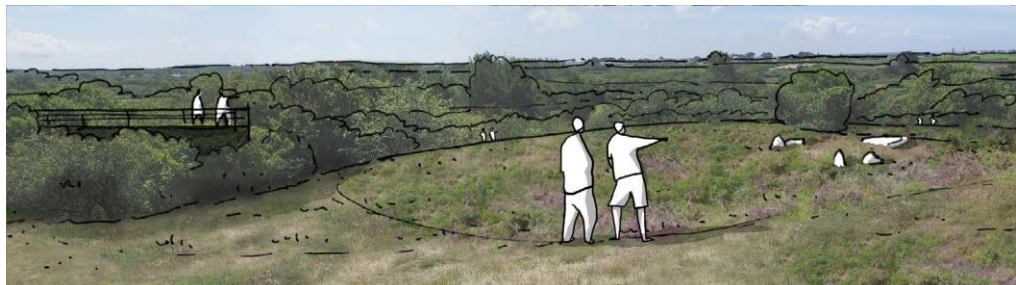
-  Emprise actuelle des vestiges de tumulus à déterminer
-  Orientations connues
-  Sommet de la butte
-  Espace d'expression du monument à créer en lien avec les structures d'appui paysagères

-  Préserver la trame bocagère en lien avec les structures paysagères
-  Préserver les vues par une gestion de la végétation arbustive.
-  Préserver la qualité paysagère des espaces ouverts en pied de site
-  Maintenir relations visuelles lointaines
-  Maintenir relations visuelles vers le monument

-  cheminement piéton à conserver et compléter
-  sentier supplémentaire possible pour boucle de découverte.
-  Site potentiel pour créer une «station de lecture du paysage». Structure belvédère
-  Entrée de site: Signaler le monument et le départ de sentier


PAYSAGES DE MÉGALITHES

INTENSIONS PAYSAGERES POUR LE DOLMEN DE MANE-REMOR



Amplification de l'espace ouvert et adaptation de la gestion en faveur du

développement de la lande mettant en valeur le sommet de la colline en tant qu'espace d'expression des monuments

Création d'une plateforme-belvédère sobre en appui sur les ruines d'une construction préservées et sécurisées.

Prolongement du cheminement vers l'Est

Préservation d'un ourlet arbustif autour du sommet de la colline et préservation des haies bocagères dans les espaces agricoles.