

COMMUNE DE PLOUHARNEL

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude au titre de la Loi Barnier

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







1. PREAMBULE

2. ETAT DES LIEUX

3. PROJETS D'AMENAGEMENT



1. PREAMBULE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Rappel des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme :

Article 111-6 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article 111-7 :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article 111-8 :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ces dispositions légales n'ont pas pour but de maintenir systématiquement l'inconstructibilité des espaces situés à proximité des ouvrages à grande circulation, mais d'inciter les communes à engager une réflexion sur l'aménagement de ces espaces.

L'inconstructibilité de ces espaces peut donc être levée si la collectivité élabore des prescriptions et des règles d'urbanisme prenant en compte les nuisances, la sécurité et les qualités architecturales, urbaines et paysagères des projets. L'objectif étant de garantir une bonne insertion des extensions urbaines aux abords des grands axes de circulation.

CONTEXTE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune de Plouharnel souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de l'actuelle zone 2AU en entrée de bourg Nord-Est de la commune.

Ce secteur est traversé par la RD 768, route classée à grande circulation par l'Etat. Cette départementale est donc soumise à l'article 111-6 du Code de l'urbanisme.

En l'état actuel, les marges de recul imposées de part et d'autre de son axe, à hauteur du projet, sont donc de 75 mètres.

Afin de permettre la réalisation d'une opération à vocation principale d'habitat sur le secteur de Lann-Dost, la commune de PLOUHARNEL souhaite, à travers la présente étude, réduire cette marge de recul à 15m.

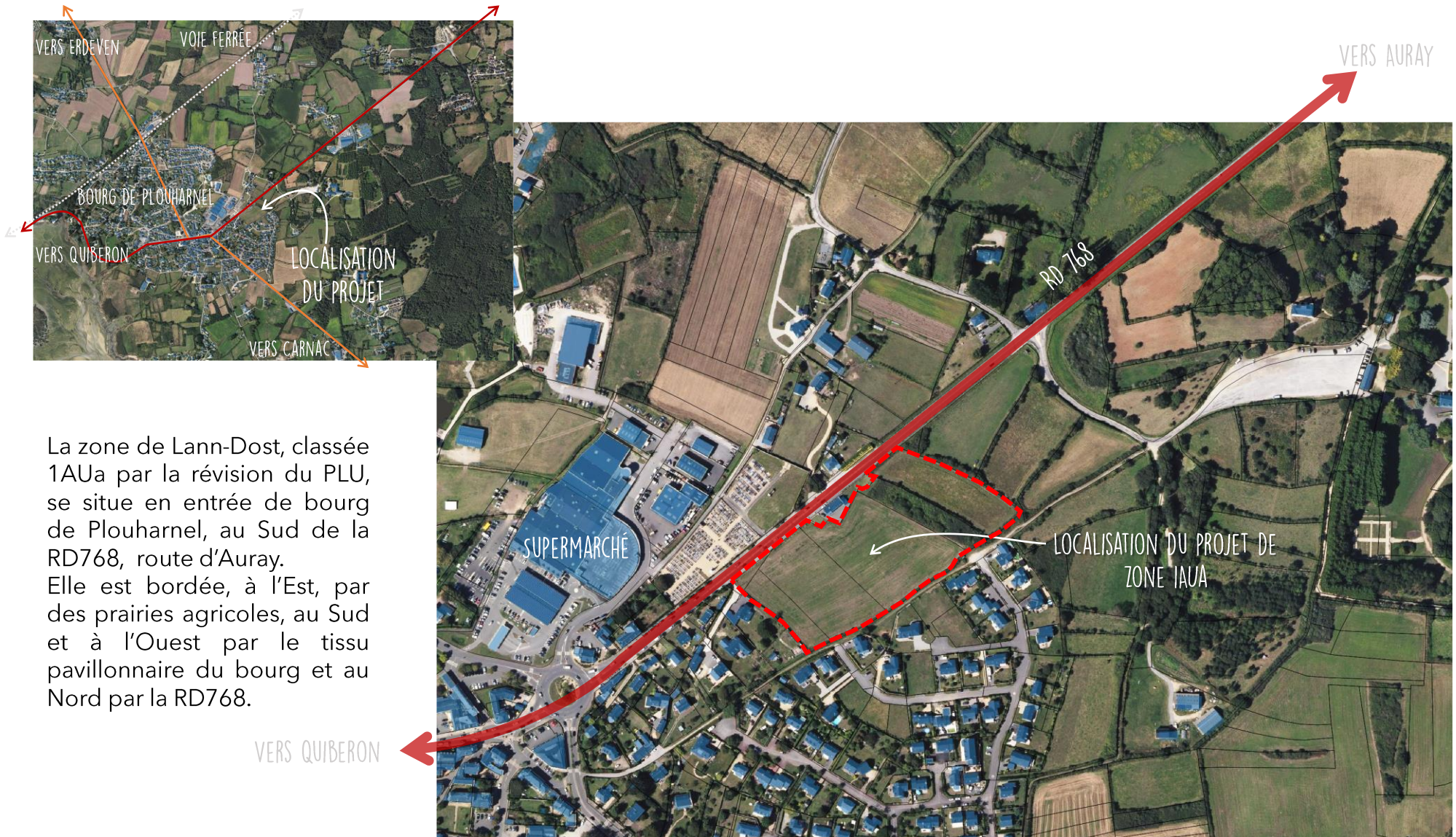
L'objectif de la présente étude est de permettre la réduction de cette marge de recul, en préservant le cadre de vie des riverains et habitants du futur quartiers (prise en compte des risques et nuisances, de la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site et de ses environs).



Extrait du PLU en vigueur

- Élément de paysage, patrimoine à protéger ou à créer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Secteur soumis à OAP
- Périumètre de diversité commerciale (hachures blanches)
- Plan d'eau, étang, mare
- Cours d'eau
- Haies protégées au titres de l'article L123-1-5° 7
- Marge de recul des routes départementales

LOCALISATION DU PROJET : LE SECTEUR DE LANN-DOST



La zone de Lann-Dost, classée 1AUa par la révision du PLU, se situe en entrée de bourg de Plouharnel, au Sud de la RD768, route d'Auray. Elle est bordée, à l'Est, par des prairies agricoles, au Sud et à l'Ouest par le tissu pavillonnaire du bourg et au Nord par la RD768.

LOCALISATION DU PROJET : LE SECTEUR DE LANN-DOST



LOCALISATION DU PROJET : LE SECTEUR DE LANN-DOST

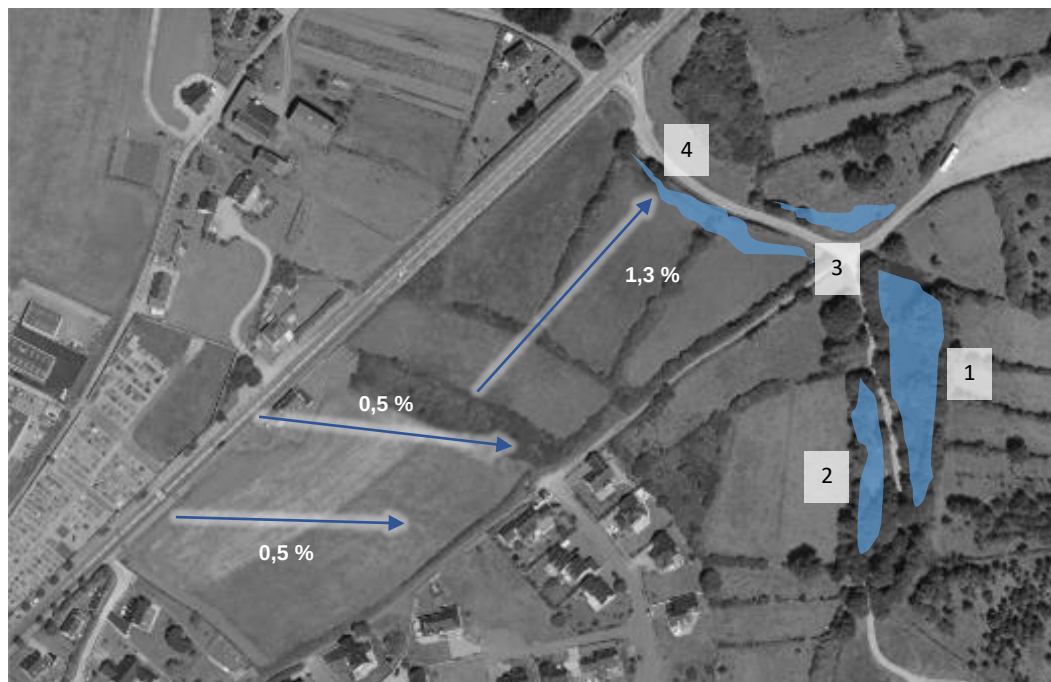




2. ETAT DES LIEUX

2.1 RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Ecoulement de l'eau



Document EOL

Le terrain présente des pentes douces régulières qui permettent d'alimenter en eau le réseau de zones humides présent à l'Est, sur les parcelles voisines.

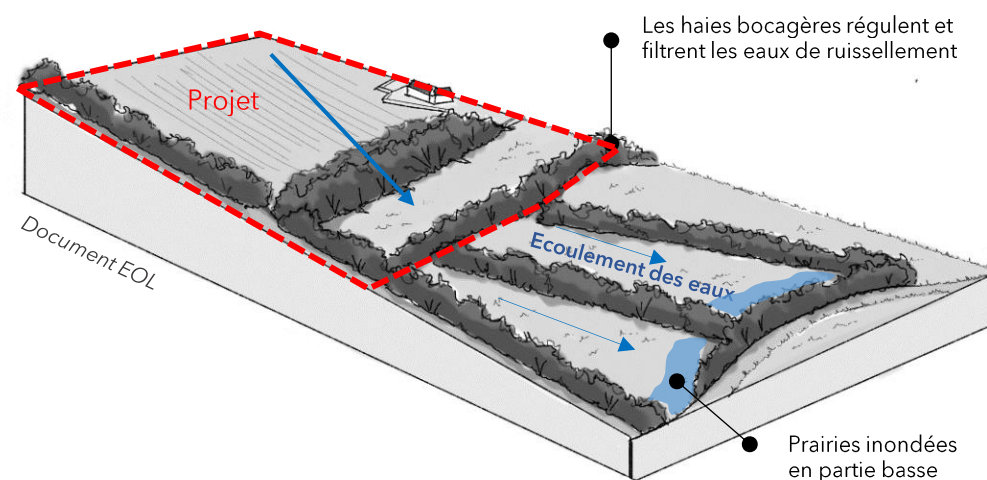


Photo EOL



Photo EOL



Photo EOL



Photo EOL

2.2 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La trame verte et bleu dans le paysage proche



Document EOL, occupation du sol de l'IGN

Le projet s'insère en continuité du bourg au Sud, à l'Ouest et au Nord. Il est bordé :

- Au Nord par la RD 768 et une habitation.
- Au Sud par un chemin bordé de murets de pierres sèches et accompagnés d'une strate arbustive bocagère. Au Sud de ce chemin s'étend un lotissement pavillonnaire.
- A l'Ouest on retrouve un tissu pavillonnaire lâche composé de grandes parcelles aménagées en ordre discontinu.
- A l'Est par des prairies bordées de haies arbustives bocagères.

Le principal réservoir de biodiversité de la zone est formé par la zone humide située au Nord de la Ferme de Roger. Le petit étang est bordé d'arbres et par un boisement au Sud-Est. Cette zone de biodiversité s'étend aux alentours avec de petites parcelles en prairie humide ou en friche, jusqu'au parc de l'abbaye de Sainte-Anne de Kergonan. Le parking de l'abbaye et sa voie d'accès viennent couper en deux cette zone de biodiversité. Un réseau de friches arbustives / haies bocagères connecte les prairies et parcelles cultivées aux alentours de cette zone.

Le chemin bordé de haies arbustives au Sud du projet et la friche au sein du secteur sont connectés au réservoir de biodiversité associé à la zone humide à l'Est. L'intérêt écologique de cette friche reste cependant modéré du fait de sa surface réduite et de la rupture de continuité au Nord (RD768).

2.2 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La trame verte et bleu dans le paysage proche



2.2 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

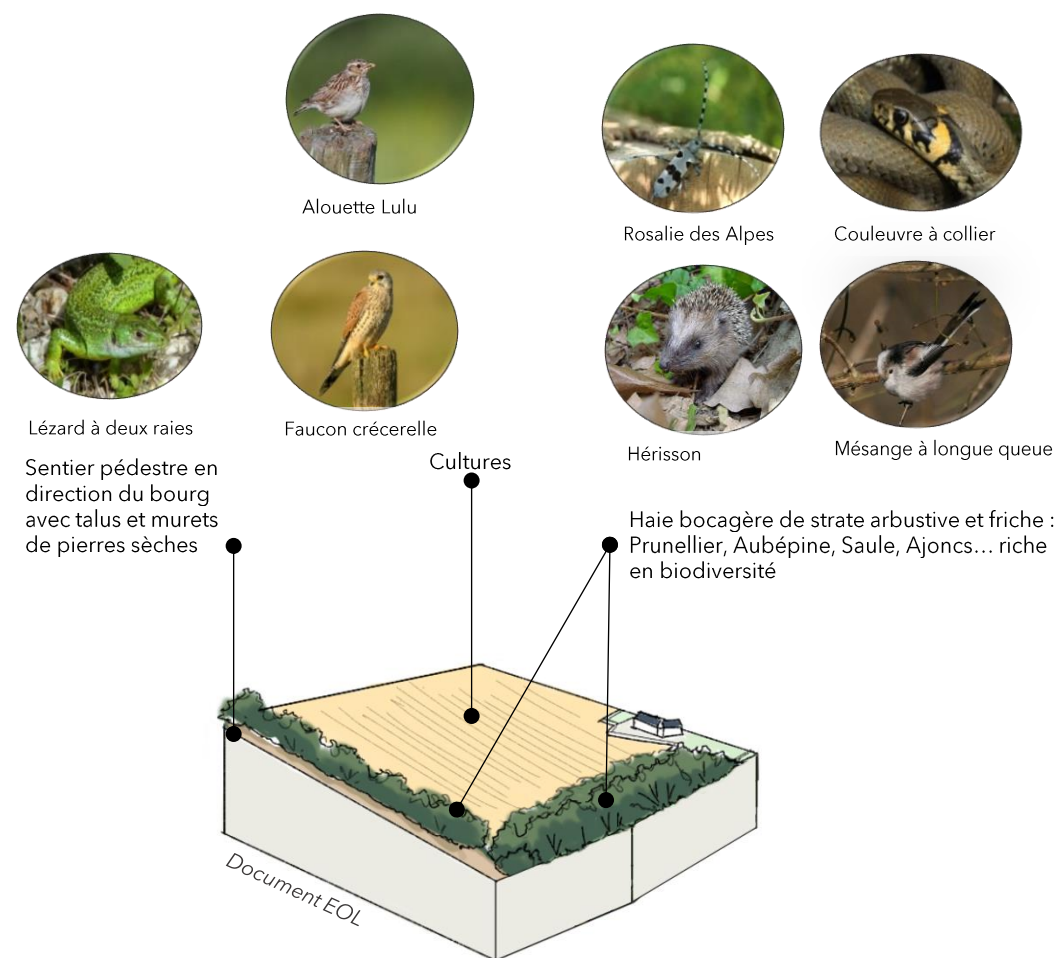
Biodiversité éco-paysagère à l'échelle du site

LES COMPOSANTES NATURELLES ET LEURS INTERETS

La zone présente une **haie bocagère** en limite de parcelle et une **friche**. Ces dernières composées d'essences indigènes et locales constituent des gîtes et des corridors pour de nombreux animaux (passereaux, rapaces, reptiles, coléoptères, petits mammifères). Pour ces espèces, ces espaces peuvent être des sites de nidification, des sites d'alimentation ou bien les deux à la fois. En Bretagne, on relève 10 couples d'oiseaux/ha dans le bocage. Parmi les oiseaux nichant et se nourrissant dans la haie, on peut citer : la grive musicienne, le merle noir, le troglodyte, le verdier d'Europe, la fauvette à tête noire, la mésange à longue queue, le rouge gorge... Dans la famille des invertébrés, la **Rosalie des Alpes**, espèce patrimoniale sur la commune, est un coléoptère inféodé au haies bocagères.

Certains rapaces comme le faucon crécerelle ou la buse variable ont besoin de **zones ouvertes (prairies naturelles, cultures)** composés de haies pour chasser.

Les milieux présents sur le site (haie bocagère, murets, zone ouverte, friche) peuvent potentiellement être des zones de vie (nourrissage, habitat...) pour certaines espèces de la biodiversité locale. Le projet d'aménagement veillera à préserver la haie et le muret qui longe la face Sud du site.



2.3 SITES NATURELS PROTÉGÉS ET INVENTORIÉS

On compte sur la commune de Plouharnel :

- 2 sites Natura 2000 : le massif dunaire Gâvres-Quiberon et la Baie de Quiberon
- 4 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) : Baies de Quiberon (2), Dunes de Penthièvre (2), Etang de Loperhet (2), Littoral d'Erdeven et de Plouharnel (1)

Ces sites présentent une biodiversité riche, inféodée aux dunes et aux marais littoraux. Plusieurs espèces végétales et animales d'intérêt communautaires y sont recensées :

4 espèces végétales, 2 mammifères et 2 invertébrés.

Et aussi de nombreuses espèces protégées et/ou d'intérêt patrimonial : 109 espèces d'oiseaux ; 91 espèces végétales ; 5 amphibiens, et 5 reptiles.

Le site ne présentant pas les caractéristiques de ces milieux protégés (marais, dune), il est peu probable d'y rencontrer les espèces associées.



UN PATRIMOINE NATUREL CONCERNE PAR LE RESEAU NATURA 2000

Source : Géoportail



Salamandre tachetée



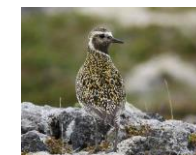
Lézard à deux raies



Rosalie des Alpes



Ecaille chinée



Pluvier doré



Rainette arboricole



Couleuvre à collier



Alouette Lulu



Barge rousse



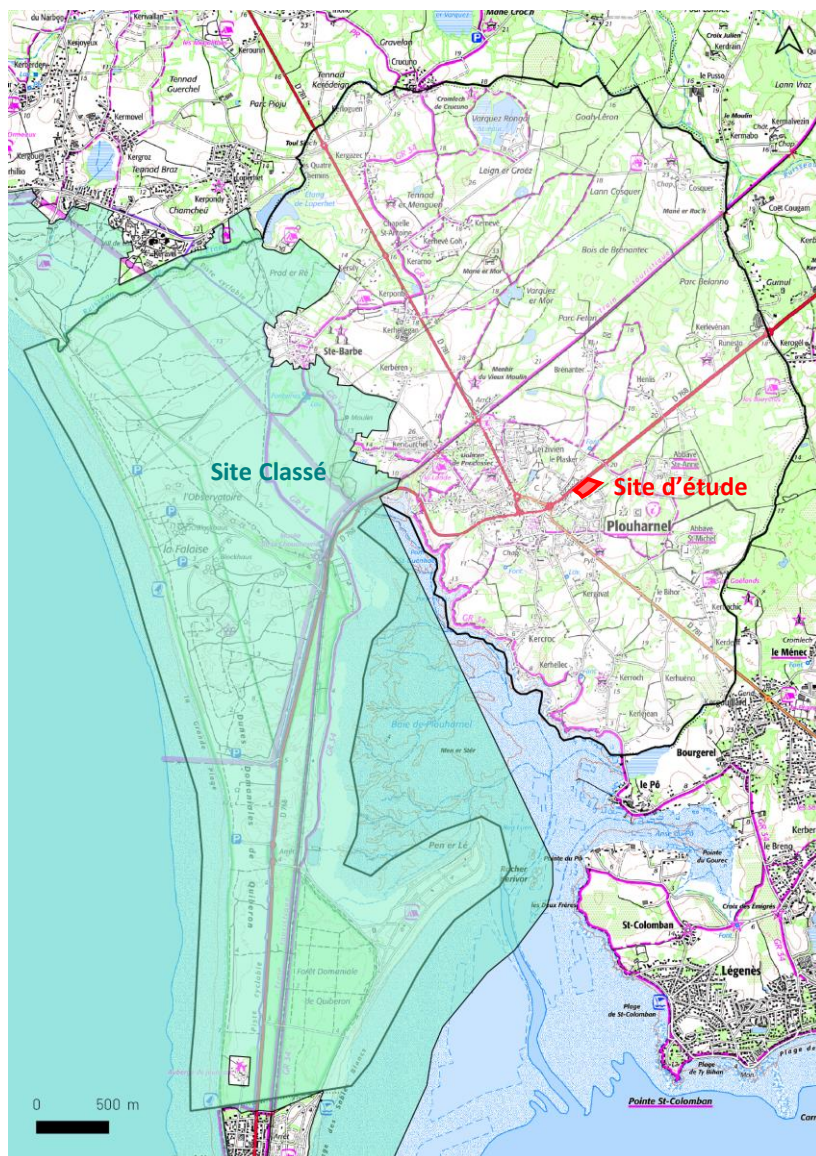
Gravelot à collier interrompu

Site Natura 2000
FR5300027 « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées » – Directive Habitat (ZSC)

Site Natura 2000
FR5310093 « Baie de Quiberon » – Directive Oiseaux (ZPS)

ZNIEFF de type I et II

2.3 SITES NATURELS PROTÉGÉS ET INVENTORIÉS



Site classé

Les « dunes de Plouharnel et d'Erdeven » font l'objet d'une protection au titre des « Sites Classés » en raison de leur intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire et/ou pittoresque.

Le site support du projet est situé en dehors du périmètre de classement au titre des sites classés des dunes de Plouharnel.

2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les unités paysagères

De multiples unités se mêlent : boisements (feuillus, résineux, mixtes), espaces ouverts (cultures, prairies naturelles ou pâturées) avec bocage résiduel, tissus urbains, patrimoine architectural (oratoire du Plasker, abbayes), paysages littoraux (marais, vasières, dunes).

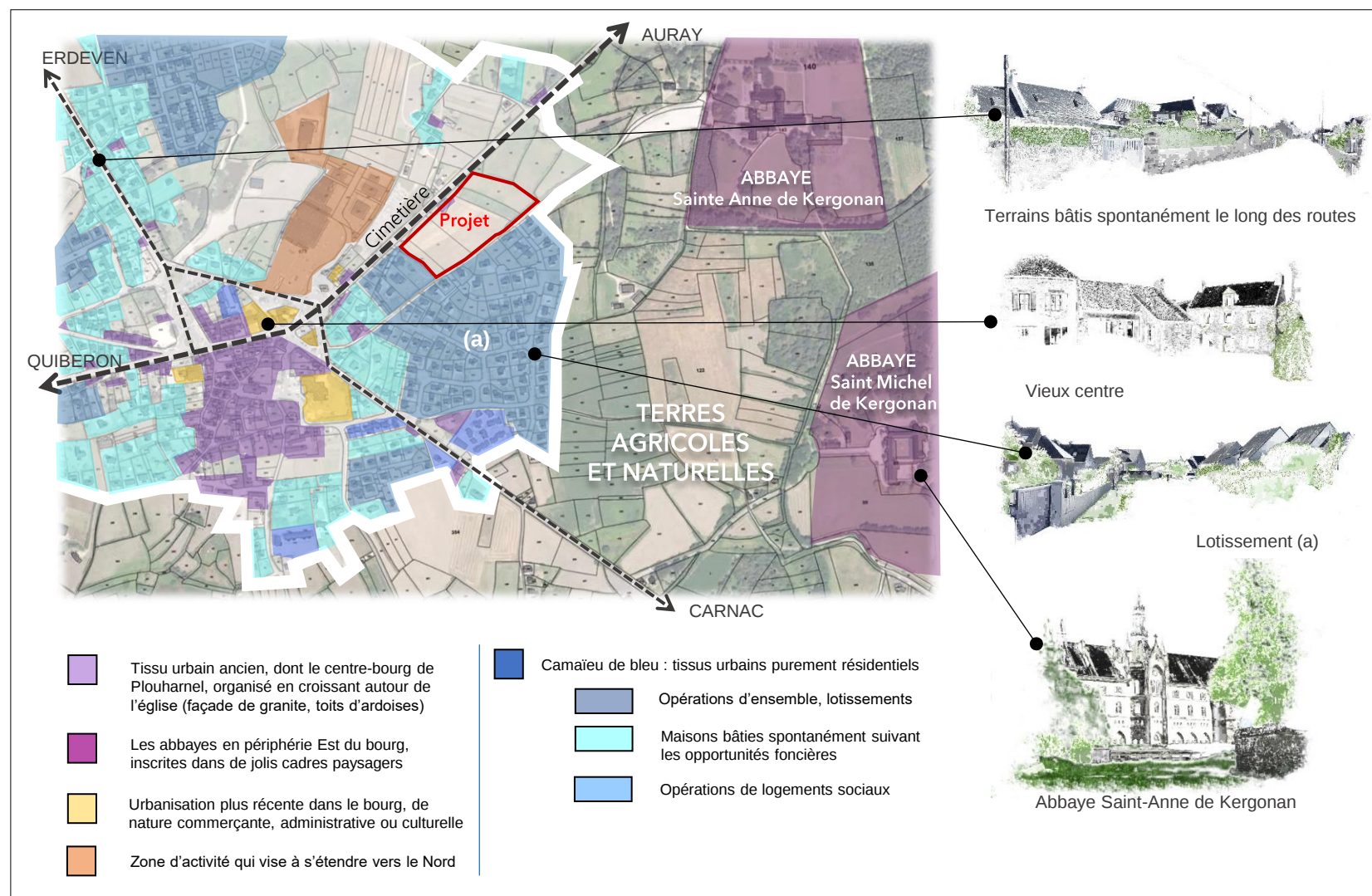
Document EOL



2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les tissus urbains

- Les espaces publics du bourg sont généralement bien traités avec des aménagements paysagers récents.
- Les lotissements sont une mosaïque de parcelles privées où l'unique fonction est l'habitat. les espaces publics sont quasiment inexistantes et peu aménagés. Ils consistent principalement en la voirie et les espaces de stationnement. De véritables espaces de rencontre sont souvent absents de la conception des projets.
- Les deux abbayes se situent sur de grands domaines boisés, dissimulés dans des écrans de verdure.
- Plus à l'écart, les lieux-dits, constitués d'anciens corps de fermes. On y retrouve souvent le petit patrimoine comme les puits, les lavoirs, les fontaines, les calvaires, les dolmens et chapelles...



Le site est entouré de lotissements.

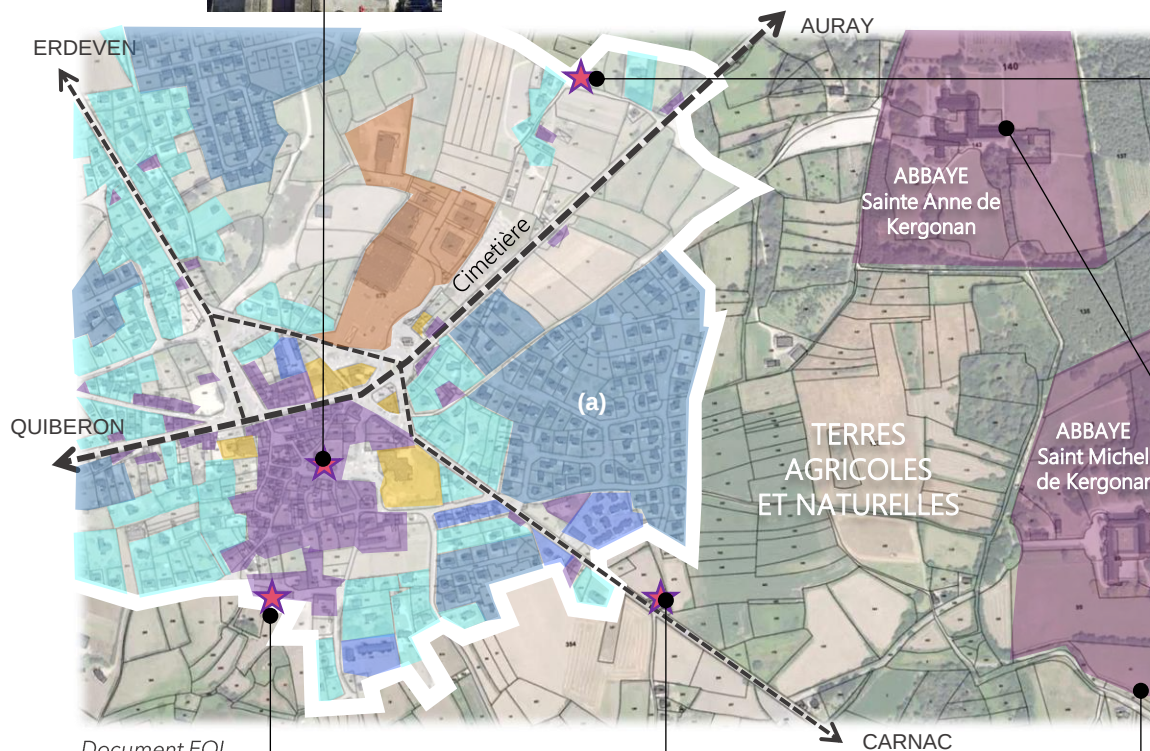
Document EOL

2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les sites d'intérêt historique

- L'église Saint-Armel.
- La Chapelle Notre-Dame-des-Fleurs, monument historique inscrit.
- Le dolmen de Kergavat, classé comme Monument historique.
- Les abbayes de Sainte-Anne et Saint-Michel de Kergonan.
- L'oratoire du Plasker.

Le site ne se situe pas à proximité de ces sites historiques.



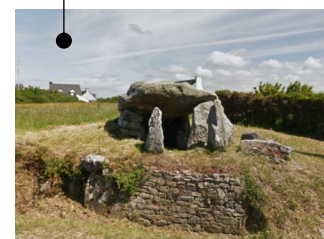
Oratoire du Plasker



Abbaye Saint-Anne de Kergonan



Chapelle Notre-Dame-des-Fleurs



Dolmen de Kergavat

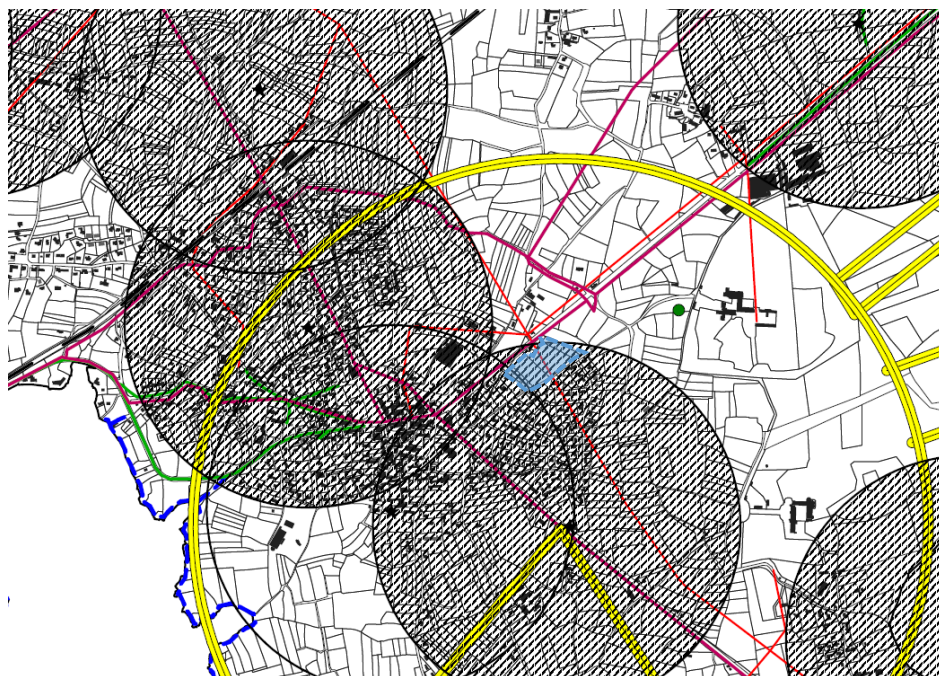


Abbaye Saint-Michel de Kergonan

Document EOL

2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Servitudes d'utilité publique



- A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques (non indiquées sur ce plan)
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits
- AR6 : Servitudes relatives aux champs de tir
- AS2 : Servitudes de protection des établissements ostréicoles et coquilliers et des gisements naturels (concerne le sud-est de la commune)
- EL9 : Servitudes de passage piétons sur le littoral
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques
- PT2 : concernant la protection contre les obstacles et les perturbations Electro Magnétiques des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
- T7 : Servitude relative à l'extérieur des zones de dégagement (Tout le territoire communal)
- Périmètre d'étude

La protection au titre des abords s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. Pour rappel, dans le cas de travaux d'un immeuble situés près d'un monument classé ou inscrit, dits travaux *aux abords* d'un monument historique, une autorisation d'urbanisme peut être requise dans certains cas et sous certaines conditions.

Dans les périmètres délimités des abords, tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF.

Le secteur à aménager se situe dans les périmètres de protection de monuments historiques:

- Celui du Dolmen de Kergavat, site classé.
- En limite de servitude de la Chapelle Notre-Dame-des-Fleurs, site inscrit.



Dolmen de Kergavat



Chapelle Notre-Dame-des-Fleurs

2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Perspectives vers les sites d'intérêt

Plusieurs perspectives sur des éléments du patrimoine, sont présentes sur le site : l'abbaye Saint-Michel, l'abbaye Saint-Anne et l'église de Plouharnel. Ces éléments sont aussi bien visibles du site que du sentier pédestre, le longeant.

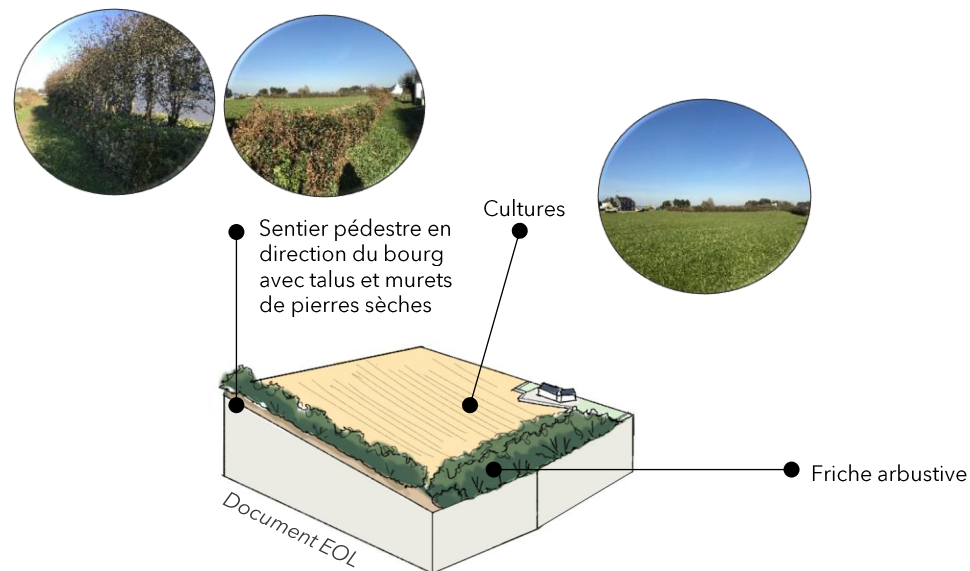


2.4 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les ambiances au sein du site



Document et photos EOL



Le site présente une ambiance agricole résiduelle marquée par l'extension de l'urbanisation du bourg.



1 : Angle Nord, aperçu de l'habitation voisine



2 : Vue d'ensemble de la parcelle cultivée support du projet



3 : Depuis l'Est, vue de la friche arbustive (à droite) et du champ cultivé (au centre)

2.5 DESSERTE ROUTIÈRE ET PAR LES RÉSEAUX

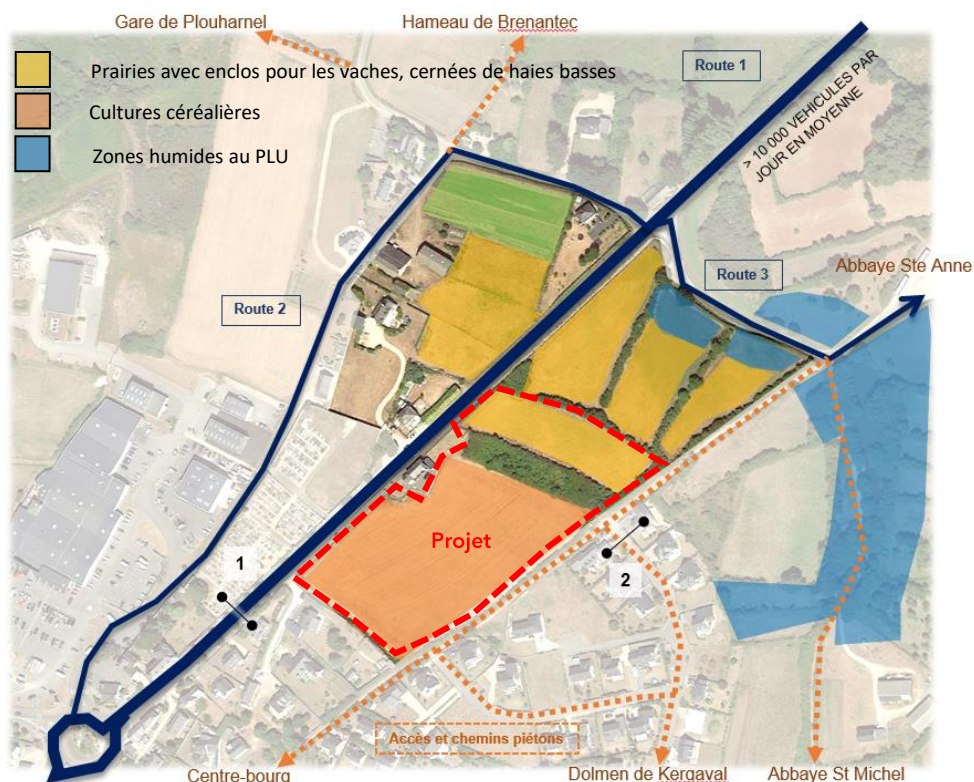
Route 1 : La RD 768 est très fréquentée, peu sécurisante et bruyante dès que l'on quitte le bourg et que les automobilistes reprennent de la vitesse



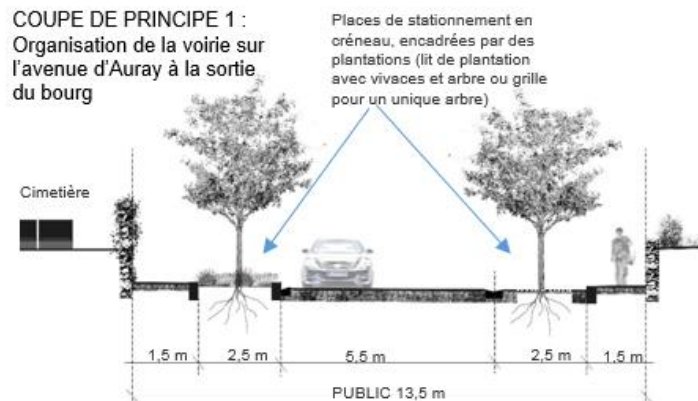
Route 2 : axe aujourd'hui tranquille, mais qui pourrait être redimensionné en cas d'extension urbaine de Plouharnel



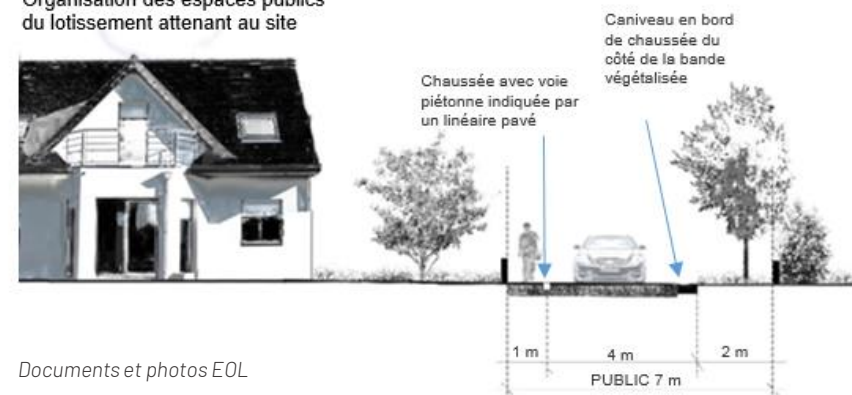
Route 3 : axe relativement calme, toutefois emprunté chaque jour par des cars touristiques pour la visite des abbayes



COUPE DE PRINCIPE 1 :
Organisation de la voirie sur l'avenue d'Auray à la sortie du bourg



COUPE DE PRINCIPE 2 :
Organisation des espaces publics du lotissement adjacent au site



Documents et photos EOL

Le site est bien desservi, par une départementale reliant Plouharnel à Auray et permettant un accès direct vers Quiberon. Cependant cette route est très empruntée, notamment en période estivale. Le trafic inhérent à cette voie devra être pris en compte dans l'aménagement comme la sécurisation de l'accès desservant l'ensemble de l'opération.

2.5 DESSERTE ROUTIÈRE ET PAR LES RÉSEAUX



Source : Réseau de transport BreizhGo



Source : Direction des Routes et de l'Aménagement du Morbihan, 2023

Le site est desservi, par la ligne de bus n°1 Auray-Plouharnel-Quiberon. En été, le TER « tire-bouchon » relie Auray à Quiberon. La ligne 1 dessert alors Erdeven, Etel, Belz et Ploëmel.

La RD 768, desservant le projet, est classée comme route à grande circulation (plus de 11000 véhicules/jour) avec un recul de 75m inconstructible hors agglomération. La présente procédure prévoit une réduction de ce recul à 15m au niveau de la zone 1AUa de Lann-Dost.

2.5 DESSERTE ROUTIÈRE ET PAR LES RÉSEAUX

Circulations douces

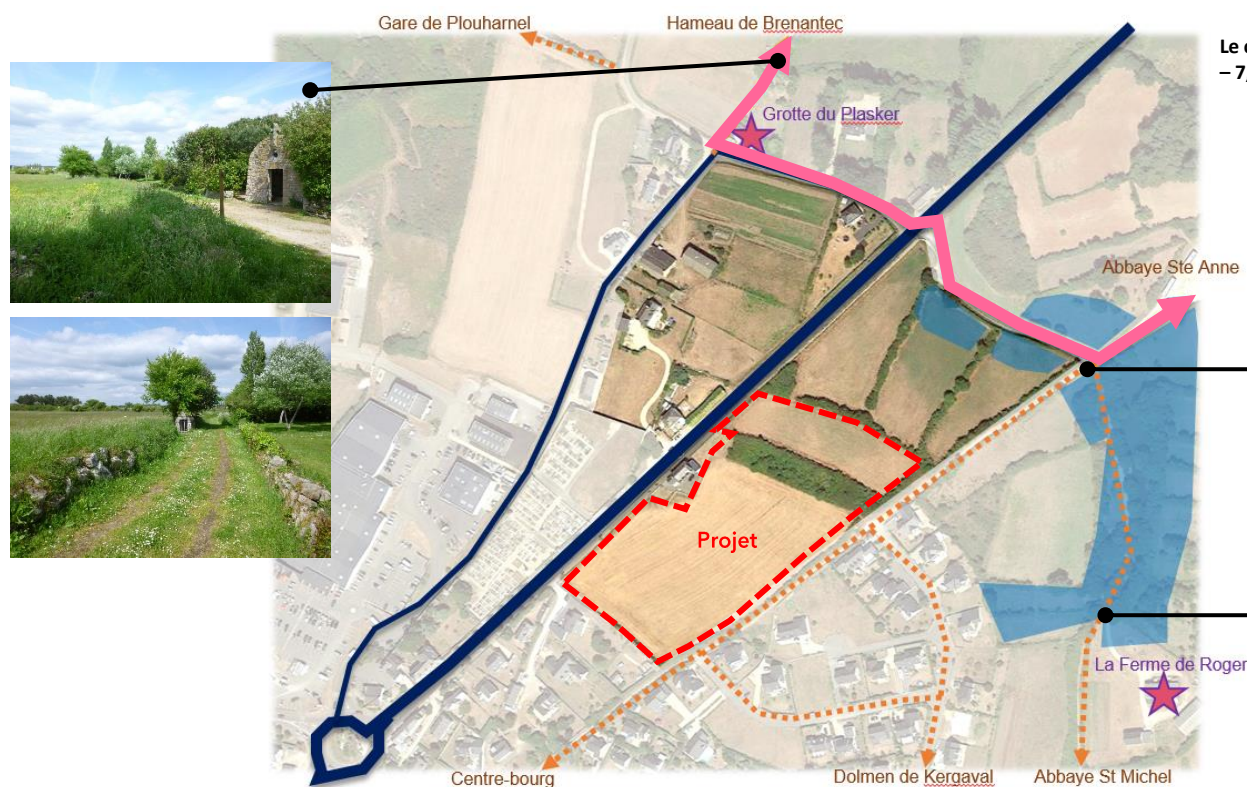
La commune présente 4 circuits de randonnées sur son territoire : le circuit de la baie - 7,6km (en bleu), le circuit de Crucuno - 8km (en vert), le circuit de Sainte-Barbe - 4,7km (en jaune), le circuit des Abbayes - 7,8km (en rose). Ce dernier passe à proximité du site d'étude et permet de lier les deux abbayes (Sainte-Anne et Saint-Michel de Kergonan), ainsi que l'oratoire du Plasker.

D'autres liaisons douces jouxtent le site et permettent de rejoindre d'une part le bourg mais aussi d'autres éléments d'intérêts comme le dolmen de Kergavat ou la ferme de Roger (vente directe).

Le chemin des abbayes (entre le bourg et les abbayes) à proximité du site au Sud est à préserver dans le cadre du projet d'aménagement.



Carte des itinéraires de randonnées à Plouharnel



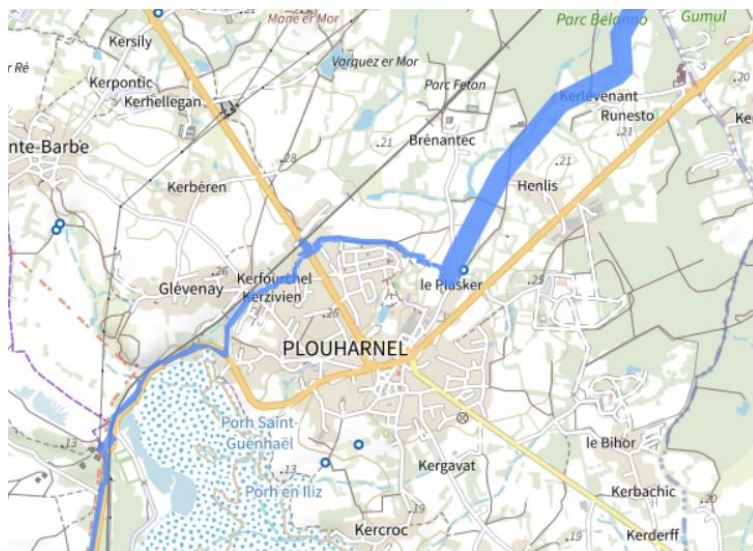
Le circuit des Abbayes
- 7,8 km - 2h



2.6 POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES



Source : Géorisque



Source : Géorisque

RISQUES NATURELS

La commune de Plouharnel est soumise aux risques naturels suivants :

- Submersion marine : la commune est concernée par le risque de submersion marine, notamment sur la partie Sud.
- Mouvements de terrain : éboulement ou érosion des berges
- Cavités souterraines : vestiges du mur de l'Atlantique du Bégó
- Séismes : risque sismique faible (2/5)
- Radon : potentiel Radon fort (3/3) - risque régional
- Retrait-Gonflements des sols argileux : pas de risque identifié dans le secteur du projet

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Trois sites potentiellement pollués sont recensés dans un rayon de 500m du projet dans la base de données BASIAS (localisés en rouge sur la carte ci-contre en haut).

L'Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères, localisée à plus de 2,3km du projet est la seule ICPE de la commune.

Une canalisation de gaz est recensée à 150m au Nord du terrain mais n'affecte pas le projet.

NUISANCES

L'ensemble du projet se situe dans la marge de recul affecté par le bruit. La RD 768, au niveau du projet, est en effet classée comme voie bruyante de catégorie 4. Une réduction du recul à 15m est prévue par la procédure.

Etant éloigné du littoral et à une altitude confortable, le projet n'est pas concerné par les risques littoraux (submersion, érosion des berges, cavités). Il est exposé au potentiel radon, comme la majorité du territoire breton.

Aucun site potentiellement pollué ou polluant n'est présent sur ou à proximité immédiate du projet.

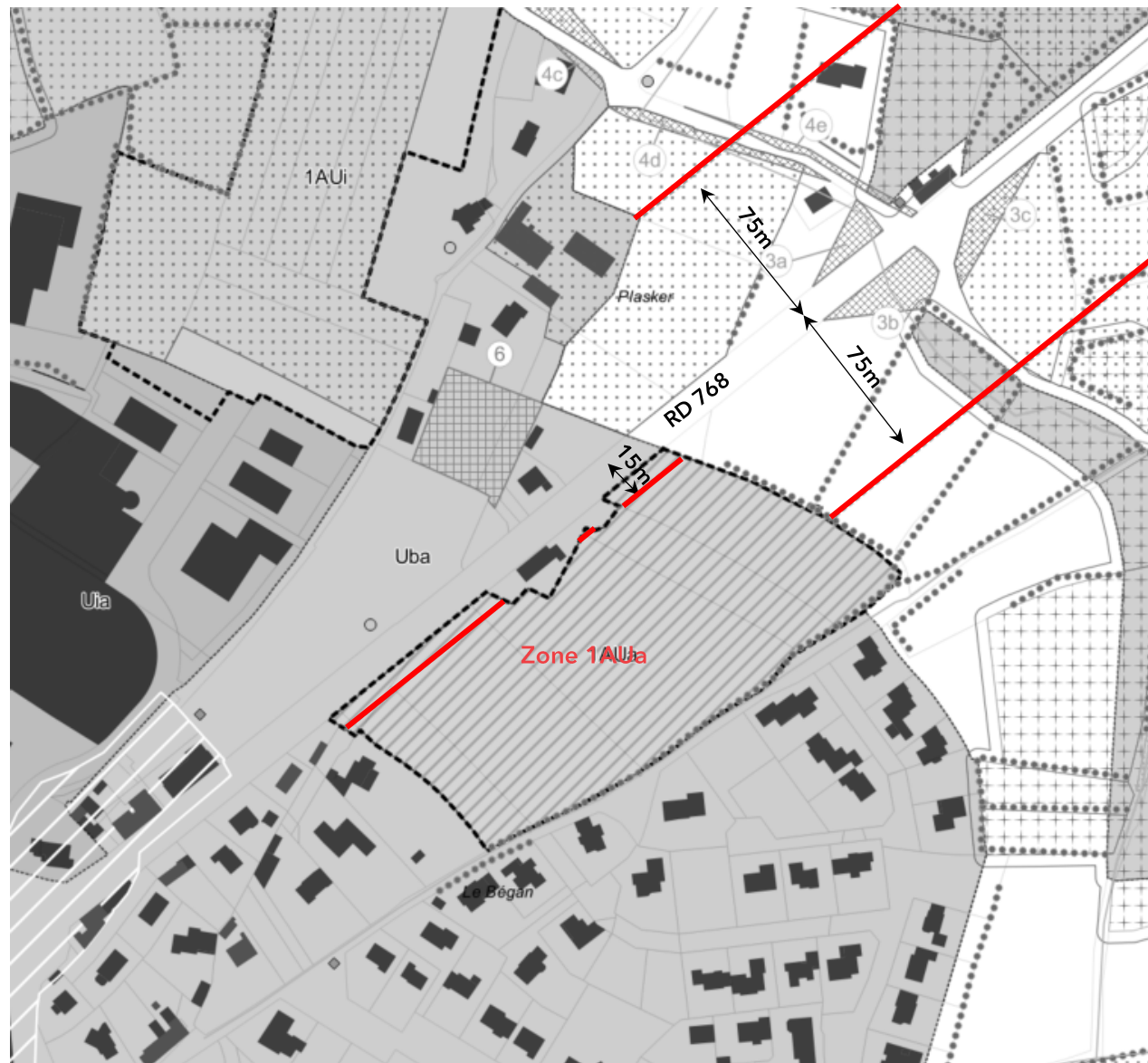
La RD 768 qui dessert le projet par le Nord est une nuisance sonore pour le projet. Il est prévu des aménagements pour créer un tampon entre la route et les premières constructions (liaison douce, plantations).



2. PROJET D'AMENAGEMENT

PROJET D'AMENAGEMENT

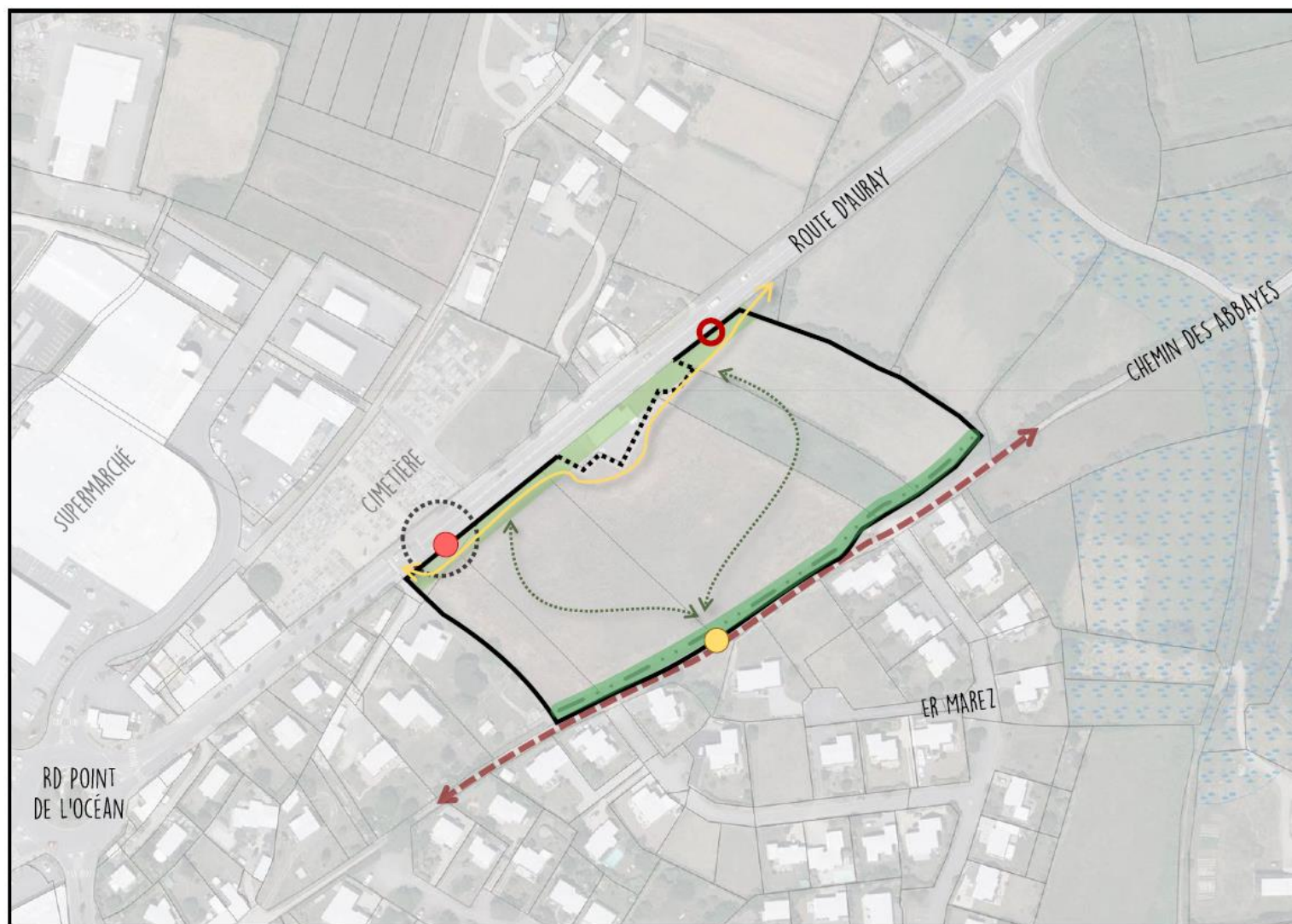
2.2 ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



La zone du projet est classée 1AUa au PLU révisé. La marge de recul de la RD 768 est réduite à 15m le long de cette zone.

*Extrait du règlement
graphique du PLU révisé*

2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La zone 1AUa où est localisé le projet est soumise à une Opération d'Aménagement et de Programmation.

- Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Limite d'emprise à définir selon le projet
- 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 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
- Marge de recul inconstructible de la RD (largeur : 15m depuis l'axe de la chaussée)
- Liaison douce à créer le long de la route d'Auray, tampon entre la voie et le futur quartier
- Connexion à assurer par des liaisons douces entre la route d'Auray et le chemin des Abbayes (nombre et emplacement indicatifs)
- Chemin des Abbayes, liaison douce existante à préserver
- Muret de pierres et haie bocagère à préserver

PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

Sécuriser l'accès motorisé principal depuis la RD 768

L'OAP demande la réalisation d'un unique accès motorisé, sous forme d'un aménagement routier, face au cimetière, permettant de répondre aux besoins de desserte sécurisée du secteur.

Un accès motorisé secondaire pourra être réalisé, si besoin et sous réserve de garantir la sécurité des usages.

Aucun autre accès motorisé direct ne sera autorisé, permettant d'assurer la sécurisation des déplacements doux sur le chemin des Abbayes.

La mise en place d'un dispositif permettant de faire ralentir les véhicules en entrée du bourg sera à réaliser. Actuellement l'entrée de bourg se fait au niveau de la maison existante et est marquée, 130m plus loin par un plateau ralentisseur. Ce dispositif sera à déplacer ou reproduire au niveau de la future entrée de bourg (limite entre la zone agricole et la zone 1AUa) ou au niveau du carrefour avec la rue des abbayes.

La circulation au sein de l'opération devra être assurée par un maillage viaire hiérarchisé.

Sécuriser les déplacements doux

La marge de recul restante (15m) sera paysagée et aménagée avec un cheminement doux qui remplacera l'actuel trottoir et permettra une circulation piétonne apaisée car éloignée de la RD.

Le chemin des Abbayes conservera sa vocation de liaison douce et l'OAP demande d'assurer des perméabilités douces vers ce chemin.

La réalisation de l'opération d'aménagement de la zone 1AUa de Lann-Dost est soumise à un travail de sécurisation de son accès. Un nouveau carrefour sera créé et une liaison douce prendra place au sein de la marge de recul (conformément aux OAP). Un aménagement routier en entrée de bourg est fortement recommandé afin de garantir une vitesse de circulation réduite au droit du projet.

Le chemin des Abbayes conservera son statut de liaison douce et sera connecté au maillage de chemins piétons du futur lotissement.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Limiter le risque de nuisances sonores

La zone d'habitat à urbaniser se situe en entrée d'agglomération. La vitesse est limitée à 30km/h au droit de l'accès du site. Des aménagements routiers seront réalisés afin de garantir cette vitesse pour des raisons de sécurité mais également de nuisance. Par conséquent la circulation ne générera pas de nuisance excessive vis-à-vis des futurs habitants du quartier.

L'environnement immédiat (tissus pavillonnaire) et le futur quartier d'habitat ne sont pas de nature à générer des nuisances.

Limiter les nuisances visuelles

Afin de limiter les pollutions lumineuses, l'éclairage ne devra pas intégrer de dispositif d'éclairage vers le haut mais privilégier un éclairage vers le bas. Le niveau d'éclairement et le type d'éclairage choisi devra permettre de préserver la sécurité des usagers, sans apporter de gêne pour la route départementale et avec un impact le plus limité possible sur l'environnement (heures d'éclairage réduit).

Limiter les nuisances pour les riverains

Les bâtiments les plus hauts seront implantés en cœur d'opération et les franges (notamment avec les propriétés riveraines) seront traités avec de l'habitat de même type afin de limiter le risque de nuisance pour les riverains.

La réalisation d'une opération de logement de taille relativement modeste ne sera pas de nature à surcharger le trafic existant sur la RD 768 ni à provoquer des nuisances pour les riverains et habitants du bourg de Plouharnel.

La vitesse de circulation basse et le maintien d'une marge de recul paysagée de 15m permettront de limiter les risques de nuisance envers les futurs habitants du quartier.

L'usage d'habitat du secteur ne sera pas de nature à générer des nuisances supplémentaires.

Par ces aspects le projet prend bien compte des nuisances existantes et celles qu'il pourrait générer.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Garantir la qualité urbaine et architecturale du projet

Le projet participera à améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de bourg et assurera l'intégration paysagère des futures constructions en favorisant l'implantation des bâtiments les plus hauts en cœur d'opération ou de manière perpendiculaire à la RD, afin de ménager des coupures visuelles et éviter un front bâti continu. Une programmation diversifiée tant en termes de formes urbaines que de types de logements est attendue.

La hauteur des bâtiments sera par ailleurs limitée au R+2+combles (ou attiques) par le règlement du PLU.

L'OAP met également en place plusieurs mesures régissant l'harmonie générale du futur lotissement et favorisant la sobriété architecturale :

- Toiture à deux pentes.
- Front de rue bâti ou avec faible recul.
- Traitement des façades privilégiant les teintes claires.
- Certains volumes pourront être mis en valeur.

Préserver et favoriser la qualité paysagère du bourg

Le projet de révision du PLU prévoit la création d'un quartier à forte valeur paysagère. Un soin particulier sera apporté aux abords de la RD 768 qui seront végétalisés et parcourus par une liaison douce. Aucun stationnement ne sera réalisé le long de cette voie.

Le projet de PLU favorise la présence du végétal et des marqueurs paysagers et vise à préserver les vues vers les Abbayes, notamment au cœur de la zone. Il prévoit également la préservation de la trame verte existante au Sud de l'opération (haie bocagère arbustive sur muret le long du chemin des Abbayes). Il autorise cependant une percée dans le muret pour permettre le raccordement du secteur au réseau de circulations douces existant.

Les aménagements des espaces libres de construction devront participer à l'amélioration de la qualité écologique et paysagère du site.

La qualité architecturale de l'ensemble de la zone est garantie par les prescriptions du PLU.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Préserver le patrimoine naturel remarquable

Le site d'étude n'est pas concerné par les protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, Parc Naturel Régional...), il n'engendrera donc pas de nuisance sur des milieux identifiés comme fragiles et/ou à préserver.

Le PLU met en place de nombreuses obligations et recommandation en faveur de la biodiversité et de l'environnement, notamment au travers de ses OAP.

Les principales mesures sont les suivantes :

Gestion des eaux pluviales

- Privilégier le recours aux matériaux perméables dans la constitution des espaces communs (voirie, stationnements, ...).
- Assurer une gestion à la parcelle des eaux pluviales par la mise en place d'ouvrages adaptés à la nature du sol. La récupération et la réutilisation de l'eau de pluie pour un usage domestique et l'arrosage sera encouragée.
- Collecter les eaux de ruissellement et les diriger 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.

Préservation et amélioration de la biodiversité sur le site

- Privilégier la végétalisation des pieds des ensembles de logements collectifs.
- Assurer le recours à des espèces végétales locales, non invasives et non allergisantes et favorables à la biodiversité.
- Prévoir un plan de plantation assurant une insertion paysagère et environnementale du quartier par le végétal.
- Assurer une utilisation rationnelle de l'éclairage public, permettant de limiter les incidences de l'opération sur la « trame noire » et donc la biodiversité.

Sobriété et efficacité énergétiques des constructions et des aménagements

- Favoriser les formes urbaines compactes pour limiter les besoins en énergie.
- Favoriser le recours au végétal pour limiter la constitution d'ilots de chaleur.
- Favoriser le bio-climatisme dans la conception et l'implantation des constructions (apports solaires, gestion des vents, ...).
- Favoriser le bio-sourçage, le remploi et la réutilisation des matériaux de construction, et notamment ceux issus de filières locales.

L'empreinte environnementale du projet sera donc maîtrisée.