

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME*** ***Modification simplifiée n°2***



*Département du Finistère*

## **Orientations d'aménagement**

Elaboration du PLU

Approuvée le 20/10/2011

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approuvée le : 15/12/2016

Modification du PLU

Approuvée le : 19/12/2017

Modification simplifiée n°2 du PLU

Approuvée le : 05/12/2019

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex  
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

# SOMMAIRE

<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2- ETOFFER L'URBANISATION PAR LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS</b>	<b>3</b>
<b>3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>5</b>
3.1- Conserver un paysage de commune littorale de qualité	5
3.2- Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation des quartiers	11
3.3- Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	14
<b>4. LES PRINCIPES SPECIFIQUES</b>	<b>19</b>
4.1- Zone 1AUhb de Trébeuzec sud	19
4.2- Zone 1AUhb de « La Croix Celtique »	24
4.3- Zone 1AUhb de « l'Espace Quillivic »	29
4.4- Zone 1AUhb de la rue Jean Guillou	34
4.5- Zone 1AUhb de « Lann Ilis Ouest »	38
4.6- Zone 1AUhb du « Maréchal Foch »	42
4.7- Zone 1AUhb du « Maréchal Juin »	46
4.8- Zone 1AUhc de Kersigny	51
4.9- Zone 1AUL du nouveau terrain de football	56

## 1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « *des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Les élus de Plouhinec ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées à court terme. Ces principes visent à permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement, un développement en harmonie des activités économiques et du cadre de vie, et à protéger et mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

Les orientations d'aménagement peuvent prendre la forme d'un document écrit et/ou graphique, éventuellement sous forme de schémas d'aménagement. Ce document peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur les secteurs considérés.

Elles découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

**Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes** (Les éléments opposables dans un lien de conformité étant traduits au niveau du règlement écrit et graphique).

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document, et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

### Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE) et Projet Urbain Participatif (PUP).

## **2- ETOFFER L'URBANISATION PAR LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS**

Les zones d'études repérées comme prioritaires en terme d'aménagement par la commune sont au nombre de 10. Elles se situent dans le bourg et dans deux écarts d'urbanisation, en continuité des zones déjà urbanisées.

Sur la commune de Plouhinec, la zone AU, destinée à être aménagée à plus ou moins long terme, comprend les secteurs spécifiques suivants :

- les secteurs 1AU qui sont opérationnelles immédiatement,
- les secteurs 2AU urbanisables à moyen ou long terme.

Les orientations d'aménagement concernent les zones 1AUh – à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, qui comprennent 2 sous-secteurs particuliers :

- les sous secteurs 1AUhb ont une vocation d'habitat moyennement dense et une organisation en ordre continu ou discontinu,
- les sous secteurs 1AUhc ont une vocation d'habitat aéré et une organisation en ordre discontinu.

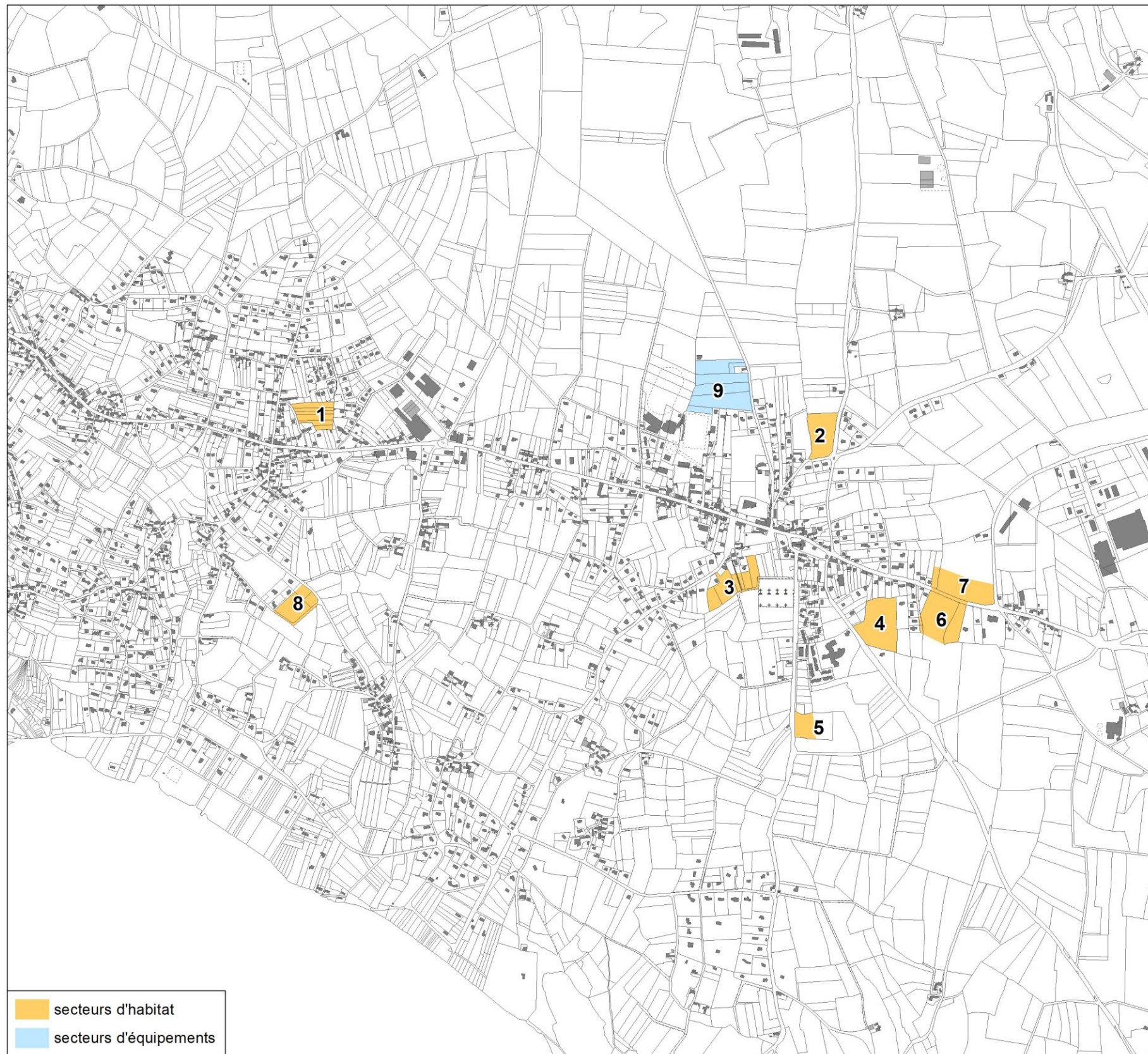
Le choix d'ouvrir à l'urbanisation ces zones participe à une volonté de développer en priorité le centre-bourg et certains hameaux afin de renforcer l'intégration des nouveaux quartiers et des nouveaux habitants à la vie communale, de développer l'activité des commerces de proximité et de limiter les déplacements automobiles.

Ces zones d'urbanisation futures correspondent donc bien aux objectifs du PADD, dont en particulier celui de développer la commune en se donnant les moyens d'accueillir une population nouvelle via une gestion raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation.

**PLOUHINEC**  
Modification du PLU

**LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

N 0 100 200 300 m 



### 3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

***N.B. : Conformément aux dispositions du règlement écrit du P.L.U. de PLOUHINEC, les zones 1AUh ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.***

#### 3.1- CONSERVER UN PAYSAGE DE COMMUNE LITTORALE DE QUALITE

L'un des principaux atouts de la commune de Plouhinec réside dans le charme de son paysage côtier et balnéaire. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de préserver et mettre en valeur le cadre de vie et en particulier le paysage.

##### - Intégrer les extensions urbaines au tissu bâti existant

La bonne intégration des nouveaux lotissements aux sites et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

##### Prescriptions :

- Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur / largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.



*Habitat mitoyen ancien à Kersandy*



*Exemple d'habitat mitoyen contemporain ou plus classique*

- Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être, autant que possible, maintenus et mis en valeur.
- Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.
- Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale de la commune.

### - Respecter la topographie du site

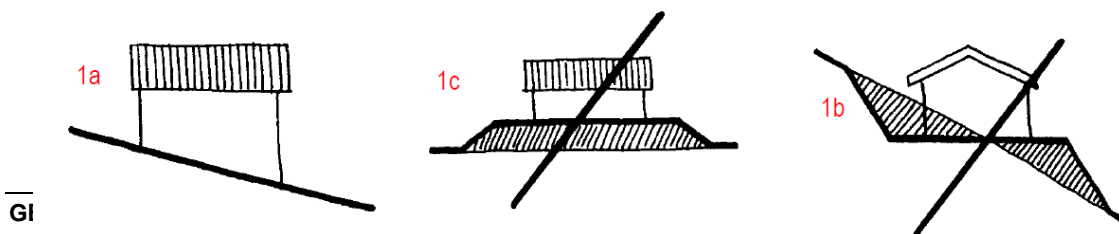
Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie naturelle du site.

En particulier, les éléments de relief sont des enjeux majeurs des projets d'extension. En effet, ils permettent aux habitants d'avoir des vues intéressantes, mais ils impliquent également que le nouveau quartier sera vu largement.

De plus, les aménagements devront s'appuyer sur la topographie afin de limiter les mouvements de terre très coûteux.

#### **Prescriptions :**

- Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire : Le tracé des voiries et des parcelles devra au contraire être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.
- L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les exhaussements artificiels (« maisons sur taupinière »), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



## - Redonner au végétal un rôle majeur

Les habitants et les futurs habitants de la commune ont fait le choix de vivre dans une commune littorale ; il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

L'accompagnement paysagé des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui des zones déjà urbanisées, notamment grâce à la création de 'coulées vertes' entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces verts publics ainsi créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration globale du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, le patrimoine végétal de qualité présent sur le site doit être conservé. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet, à moindre frais.

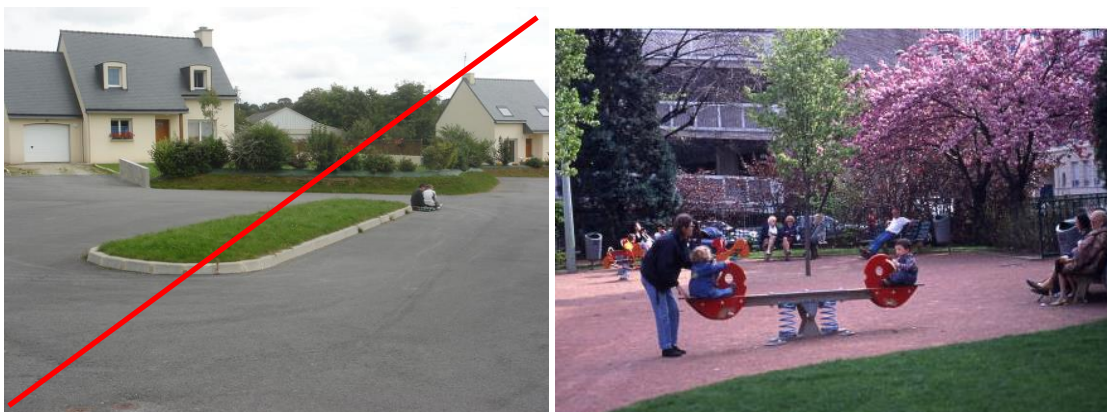
### **Prescriptions :**

- Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.



*Exemple d'alignement d'arbres structurant une rue de quartier (source : AUDIAR)*

- Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère, au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité et la mixité sociale et générationnelle.



(Source : AUDIAR)

- Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés, et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site. Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il est fortement souhaitable d'intégrer ces haies et talus limitrophes dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

### - Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré plus et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

#### Prescriptions :

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.



**Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés**

- Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterrés (qui coûtent chers !), une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée : puits perdus, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.



*Les noues ou fossés permettent de collecter, stocker et assurer la restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel par un système de petites retenues situées sur leur parcours.*

- Enfin, une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorisera l'intégration paysagère.

### **- Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires**

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage et au dessin des formes urbaines. La limite entre l'espace public et l'espace privé est donc un enjeu important.

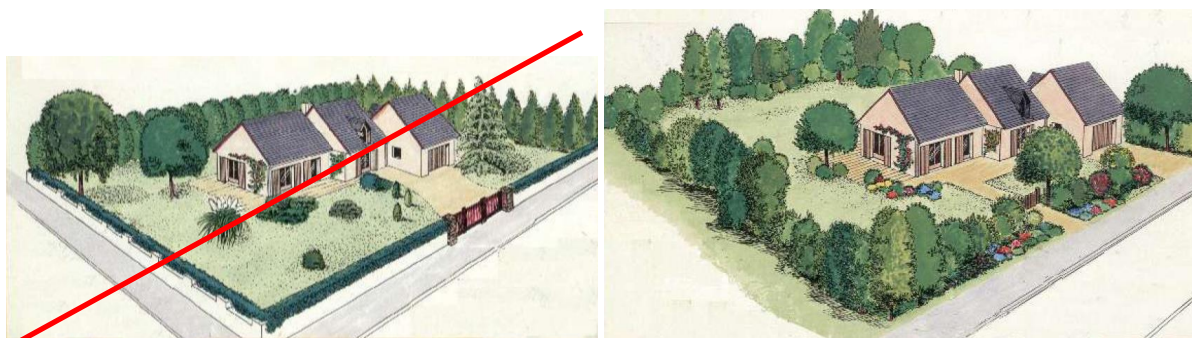
#### **Prescriptions :**

- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour, etc.



**Exemple de transition entre l'espace public et privé**

- Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du Finistère (chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc.).  
En effet, les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Exemples de limites de parcelles plantées (source : SDAP Rhône)

- Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie, etc.



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois (source : CAUE 56)

### 3.2- FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'ANIMATION DES QUARTIERS

#### - Une trame viaire structurée

La trame viaire structure l'organisation du lotissement ; il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

#### Prescriptions :

- Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les connexions et les échanges entre les quartiers, ainsi que la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.
- Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile réelle sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.



*Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé*



*Rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé*

- Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

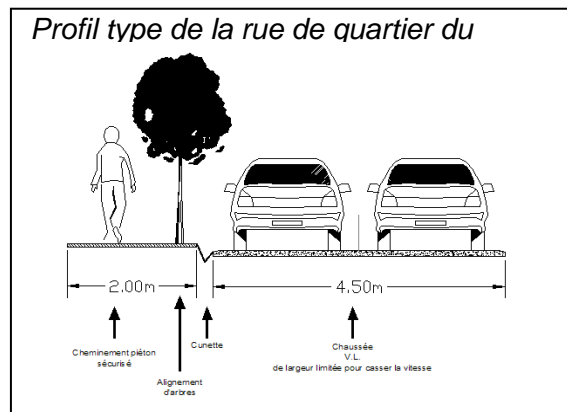
**- Limiter la place de l'automobile**

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

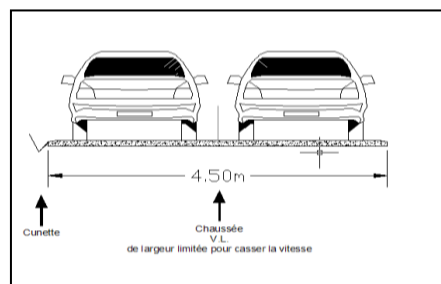
**Prescriptions :**

- Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).

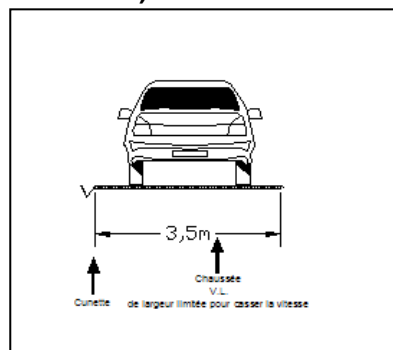
**Exemple de rue (source : CAUE 56)**



**Exemple de ruelle (source : CAUE 56)**



**Exemple de venelle (source : CAUE 56)**



- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.



**Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter**

### - Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Afin de favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et d'impulser une dynamique de quartier, un soin particulier doit être accordé aux espaces publics. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés et créés « par défaut », mais bien des lieux de vie. Ils seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

#### **Prescriptions :**

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics, qui deviennent des éléments fédérateurs.
- Aménager et traiter en espaces verts les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, en commune rurale, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, etc.), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, etc.), etc.



**Exemple de traitement de voirie et d'espace public simples**

### **3.3- METTRE EN PLACE UNE VARIETE DU TISSU URBAIN ET DES FORMES BATIES**

Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation de Plouhinec se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères actuelles, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

#### **- Favoriser une véritable composition d'ensemble**

Les extensions récentes développées sous forme de lotissements sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire, avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter- voire à proscrire - au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle de l'urbanisation ancienne (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et/ou sur la rue...).

Il s'agit donc de trouver des formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long, etc.), en les diversifiant afin de lutter contre la banalisation du paysage.

#### **Prescriptions :**

- Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain
- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Au sein d'une même opération, dans chacun des îlots (habitat intermédiaire, habitat mitoyen, etc.) une harmonie architecturale doit être respectée dans le choix des matériaux de façade, les types de toiture, etc.
- Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle.
- Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale. Cela permettra en outre de répondre à l'un des objectifs du PADD : diversifier l'offre de logements.

#### **- L'implantation du bâti**

Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif (= implantation systématique du bâti en milieu de parcelle).

**Prescriptions :**

- L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé. En effet, l'implantation du bâti en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord permet d'avoir un jardin au sud.  
De même, pour une implantation à l'est ou à l'ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil. L'implantation du bâti doit également se faire en fonction des vents dominants en particulier dans les zones à urbaniser situées en bord de mer.
- Il s'agit également de permettre une exposition au sud / sud-ouest des pièces à vivre et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE**

*La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.*



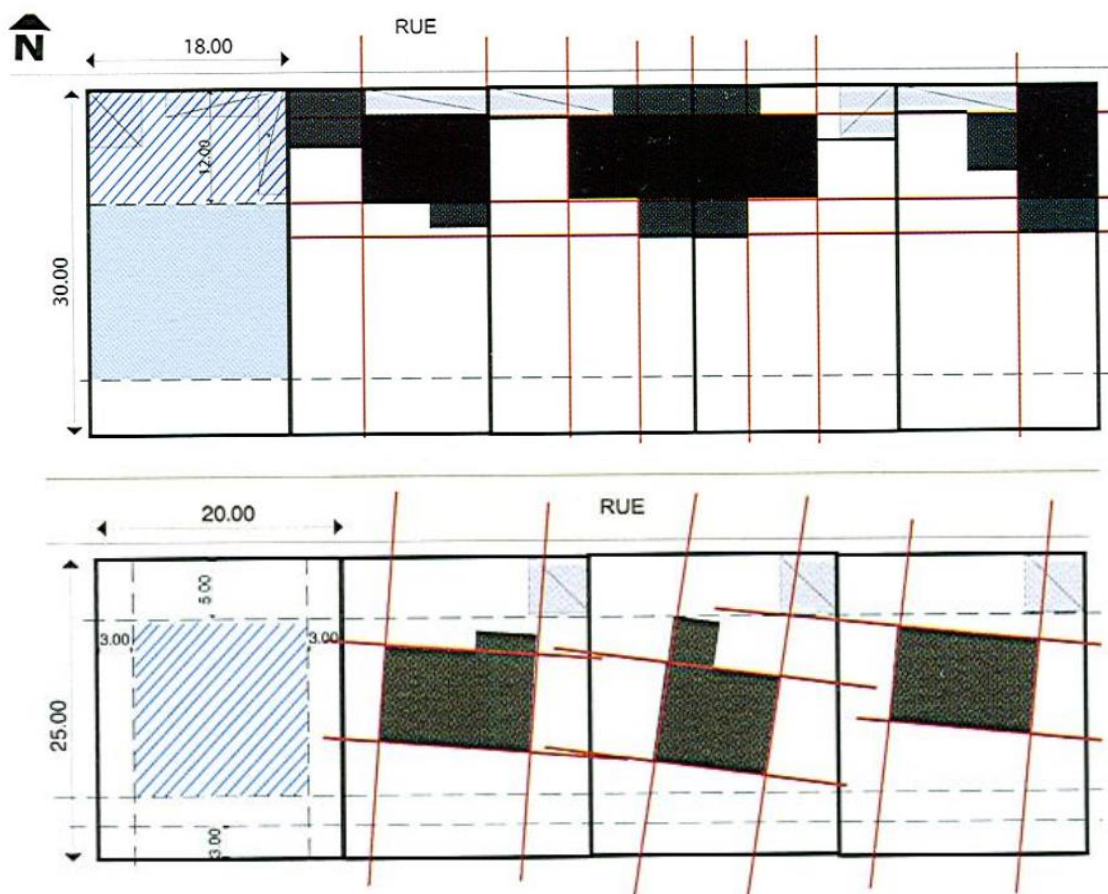
*Au nord, habitation en retrait de la rue*



*Au sud, habitation au contact de la rue*

*(Source : CAUE 56)*

- L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une véritable urbanité.
- L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Dans le cas d'une densité moyenne, la mitoyenneté pourra être mise en place sur au moins une des limites latérales. La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements ; elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.).



Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important (source : CAUE 56).

### - Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

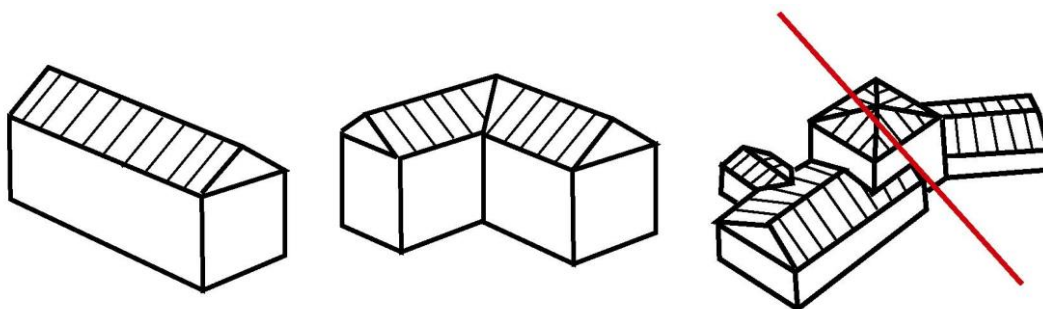
#### Prescriptions :

- L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles de la commune de Plouhinec, en particulier pour les matériaux et les gabarits.



Exemple de construction traditionnelle de Plouhinec

- Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.



- L'un des objectifs du PADD étant de diversifier l'offre en logements, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour accueillir différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.
- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

### - L'aspect environnemental des constructions

L'un des objectifs du PADD est d'intégrer une démarche de développement durable et de promouvoir les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront donc répondre à certaines exigences du point de vue environnemental.

**Prescriptions :**

- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants permettant de répondre à la norme Résistance Thermique 2005 comme, par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), etc. Les matériaux locaux doivent également être privilégiés.
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie et leur réutilisation pour le réseau d'eau non potable, panneaux solaire, chauffage au bois, micro éoliennes intégrées dans le bâtiment etc. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Favoriser les constructions économes en énergie par une bonne isolation thermique (isolation extérieure de plus de 30 cm), une bonne ventilation (assurer en continu une bonne qualité de l'air et la récupération de la chaleur), des fenêtres limitant la perte de chaleur (triple vitrage à faible émissivité, des baies peu nombreuses, grandes, implantées au sud et closes par des volets la nuit) et, limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.

## 4. LES PRINCIPES SPECIFIQUES

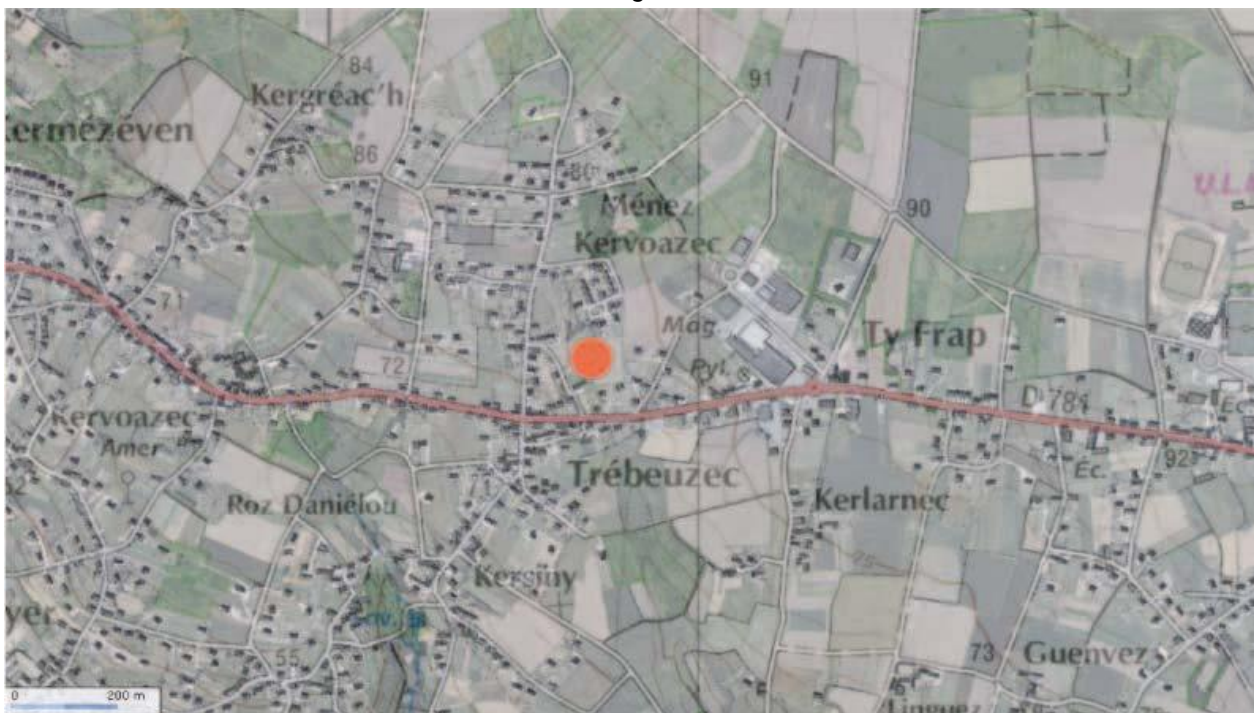
### 4.1- ZONE 1AUhb DE TREBEUZEC SUD

- Diagnostic



*Enjeux de la zone*

La zone à urbaniser de Trébeuzec sud s'étend sur une surface d'environ 9 000m<sup>2</sup>. Elle comprend les parcelles 82, 80, 79, 78, 92 et 75. Le terrain est actuellement privé. Le secteur est situé dans le quartier de Trébeuzec à environ 1.5 Km à l'ouest de la mairie, et à proximité immédiate de la zone commerciale de Ty Frapp.

*Situation générale*

Source : IGN

Il s'agit d'une « dent creuse » au sein de l'agglomération. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée se compose au nord et à l'est de deux lotissements récents et au sud et à l'ouest d'un secteur d'habitat individuel assez lâche. Nous pouvons également remarquer la présence d'une longue ancienne en pierre qui jouxte la zone au nord-ouest.

*Contexte immédiat de la zone 1AUhb Trébeuzec Sud*

La zone est uniquement desservie par la rue de Châteaubriant qui longe le secteur sur le côté ouest. Il s'agit d'un sens unique qui devient très étroit dans la partie sud avant de rejoindre la rue de Trébeuzec (= RD 784). Il est également à noter qu'un chemin piéton débouche au nord-est de la zone.

Le sol est actuellement occupé par l'agriculture.

Au niveau topographique, il existe une légère pente vers le sud et le secteur est traversé du nord au sud par une zone humide qui correspond au passage d'une canalisation d'eaux pluviales.

La zone ne présente pas d'élément végétal ou bâti à conserver.



*Etat actuel de la zone de Trébeuzec Sud*

### - Orientations d'aménagement :

#### **Enjeux :**

- Comblen une « dent creuse »
- Assurer la continuité du tissu bâti existant

#### **Vocation de la zone :**

En cohérence avec l'urbanisation existante, le secteur sera voué à l'habitat individuel sur parcelles de taille moyenne (environ 800 m<sup>2</sup>). La zone devra donc comporter au minimum 10 à 12 lots.

#### **Mixité sociale :**

Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots devra être diversifiée (de 600 à 1000m<sup>2</sup>).

#### **Accès et principes de voirie :**

L'accès à la zone se fera depuis la rue de Châteaubriant qui comportera un double sens dans la partie nord. La zone étant enclavée dans le tissu urbain, la desserte interne se fera sous forme de raquette de retournement.

#### **Liaisons douces :**

La continuité du cheminement piéton devra être assurée à l'intérieur de la zone, depuis le lotissement de Trébeuzec jusqu'au sud de la rue de Châteaubriant, qui sera réservée exclusivement au cheminement doux.

*Partie sud de la rue de Châteaubriant,  
très étroite et bordée de murs,  
à conserver en voie douce*



**Lieux de convivialité :**

L'espace généré par l'emplacement de la raquette de retournement devra être aménagé comme un véritable lieu public permettant la rencontre entre les habitants et la construction d'une convivialité.

**Urbanité :**

Afin de recréer un aspect de village, une partie des constructions *pourra* être mitoyennes. Cela permettra, en outre, une meilleure optimisation de l'espace.

**Principe d'implantation du bâti :**

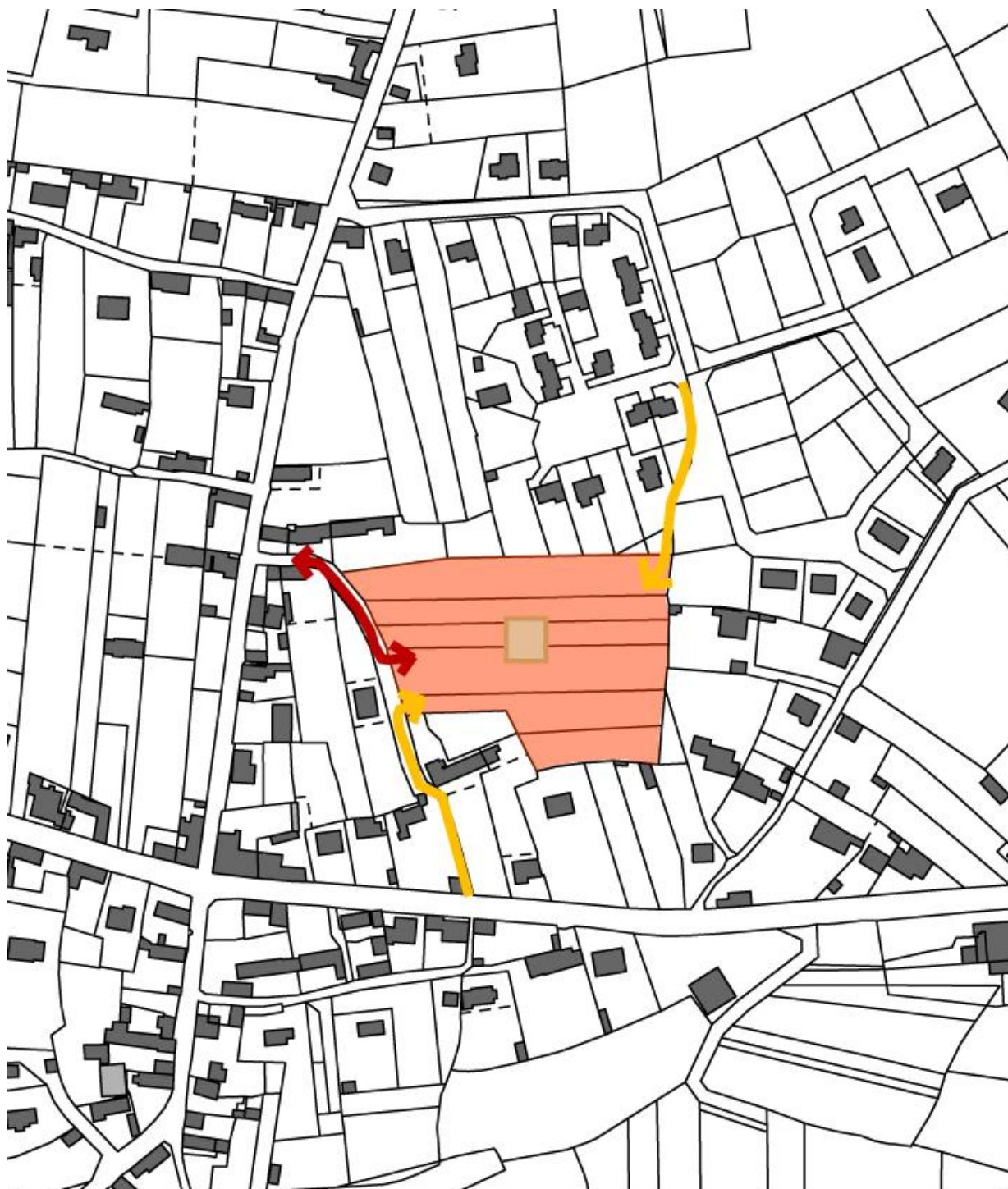
Conformément aux constructions anciennes présentes dans le quartier de Trébeuzec, les bâtiments devront être implantés vers le sud ou l'ouest et de façon à permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé.

**L'assainissement :**

Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Gestion des eaux de pluie :**

Les eaux pluviales seront collectées en réseau enterré.



LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>	<b>Principes de voirie</b>	<b>Eléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span> Parcelles de petite taille	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span> Liaisons douces	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #95a5a6; border: 1px solid black;"></span> Talus ou mur en pierres existant
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f39c12; border: 1px solid black;"></span> Parcelles de taille moyenne	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black;"></span> Circulation automobile	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #27ae60; border-radius: 50%; border: 1px solid black;"></span> Haie existante
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span> Parcelles de grande taille	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #e74c3c; border: 2px solid black;"></span> Accès direct	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border: 2px dashed #27ae60; border-radius: 50%;"></span> Haie à créer
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border: 2px solid #e74c3c; transform: rotate(45deg);"></span> Accès interdit	<b>Lieux de convivialité</b>
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e74c3c; border-radius: 50%;"></span> Intersection à aménager	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d35400; border: 1px solid black;"></span> Espace public

## 4.2- ZONE 1AUhb DE « LA CROIX CELTIQUE »

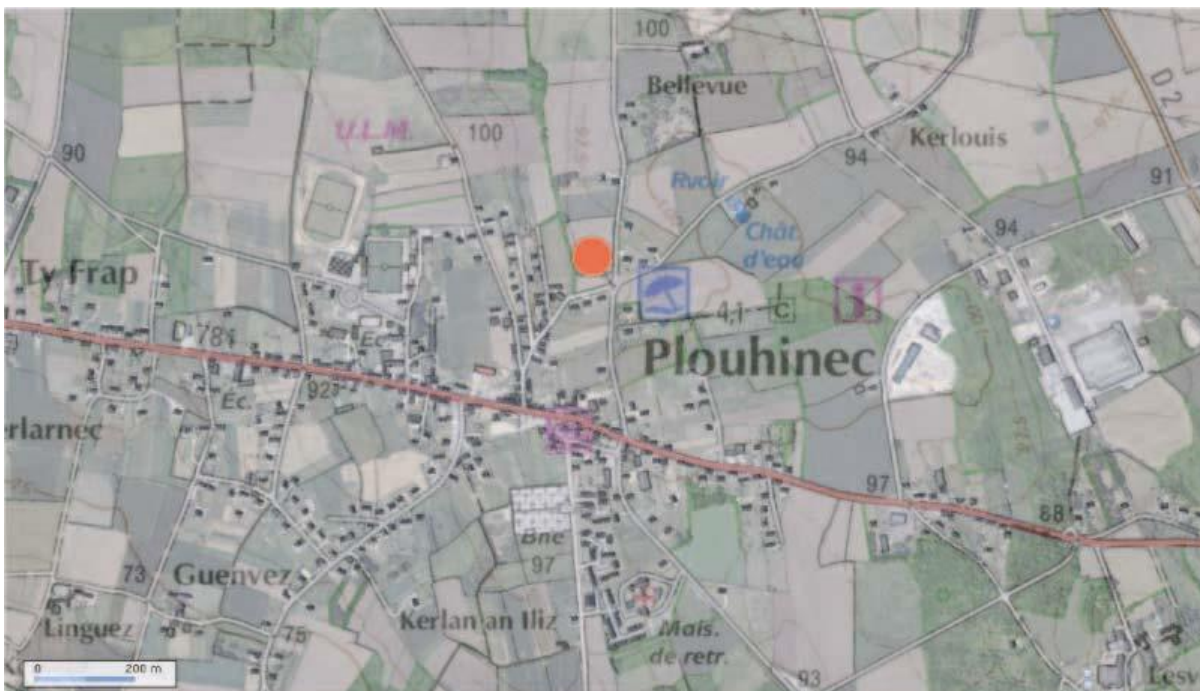
### - Diagnostic



La zone à urbaniser de « la Croix Celtique » s'étend sur environ 1 ha et ne comprend qu'une parcelle (28).

Elle est actuellement occupée par une culture de maïs et appartient au domaine privé.

Le secteur dispose d'une situation privilégiée en périphérie immédiate du cœur de bourg, au nord de l'église.



*Situation générale*

Source ; IGN

La zone est insérée dans un tissu urbain peu dense d'habitat individuel, en frange de l'agglomération. Elle est bordée au nord par une zone agricole et à l'ouest par un emplacement réservé destiné à la mise en œuvre d'un bassin de rétention des eaux pluviales.



*Etat actuel de la zone de la croix celtique*

Le secteur est situé dans la zone de co-visibilité de l'église de Plouhinec, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Bâtiments de France au titre des monuments historiques. Les futures constructions seront donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



*Eglise de Plouhinec*

La zone est actuellement desservie par la rue du château d'eau et la rue de Bellevue.

Elle ne présente pas de dénivellation particulière. Il est néanmoins à noter que sont présents sur la zone des talus en pierre sur les limites sud et est. De plus, il existe une haie en limite ouest de parcelle.



*Talus en pierre en limite sud, envahis par les fougères*

#### **- Orientations d'aménagement :**

##### **Enjeux :**

- Etendre de manière raisonnée le bourg,
- Assurer une liaison cohérente entre l'urbanisation et la zone agricole.

##### **Vocation de la zone :**

La zone sera occupée par un secteur d'habitat individuel de densité moyenne (800 m<sup>2</sup>), et devra donc comporter au minimum 12 logements. En effet, étant donné la situation du secteur en limite d'urbanisation, la densité ne peut pas être plus importante.

##### **Mixité sociale :**

Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots devra être diversifiée (de 600 à 1000 m<sup>2</sup>).

##### **Accès et principes de voirie :**

L'accès se fera exclusivement depuis la rue du Château d'eau (sens unique). Etant donné l'importance de la circulation automobile sur la rue de Bellevue, les accès depuis cet axe sont interdits. A l'intérieur de la zone la desserte des lots sera assurée par une raquette de retournement.

Une liaison douce est à créer avec la rue du vieux puits.

##### **Eléments à conserver :**

La haie et les talus en pierres devront être conservés et mis en valeur. Pour assurer leur conservation et leur entretien, ils seront inclus dans le domaine public avec une emprise suffisante. De

plus, la haie se poursuivra sur les limites ouest et nord afin de protéger la zone d'habitat d'éventuel des nuisances provoquées par l'agriculture.

**Lieux de convivialité :**

Le système de la raquette de retournement constituant souvent un espace délaissé, elle devra ici être aménagée sous la forme d'une placette centrale. Cet espace public de qualité pourra permettre le développement d'une certaine convivialité.

**Principe d'implantation du bâti :**

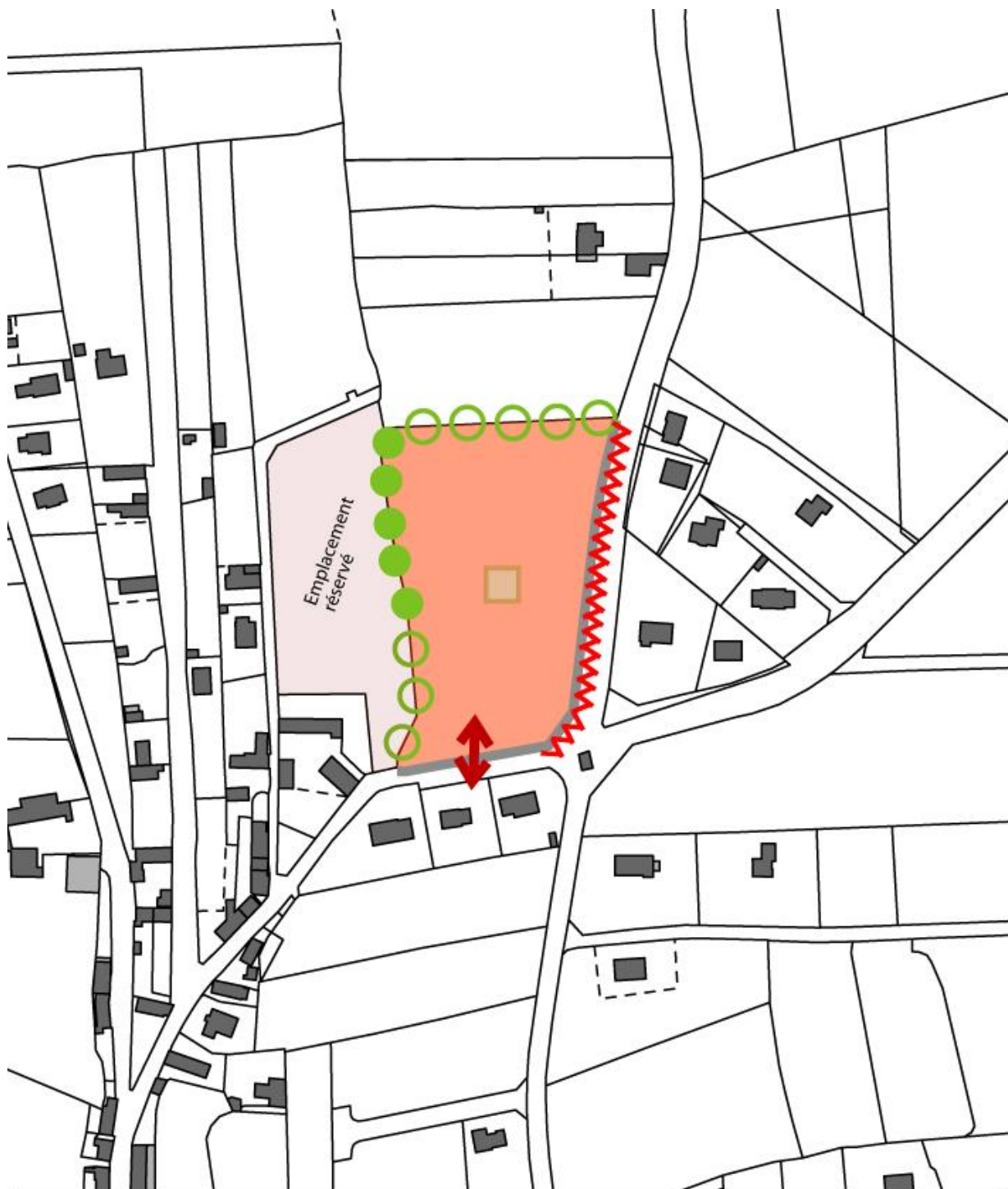
Les bâtiments devront être implantés vers le sud ou l'ouest et de façon à permettre l'utilisation d'un jardin ensoleillé.

**L'assainissement :**

Le terrain est apte à l'assainissement individuel. Ce secteur pourrait éventuellement être raccordé au réseau d'assainissement collectif, qui passe à proximité.

**Gestion des eaux de pluie :**

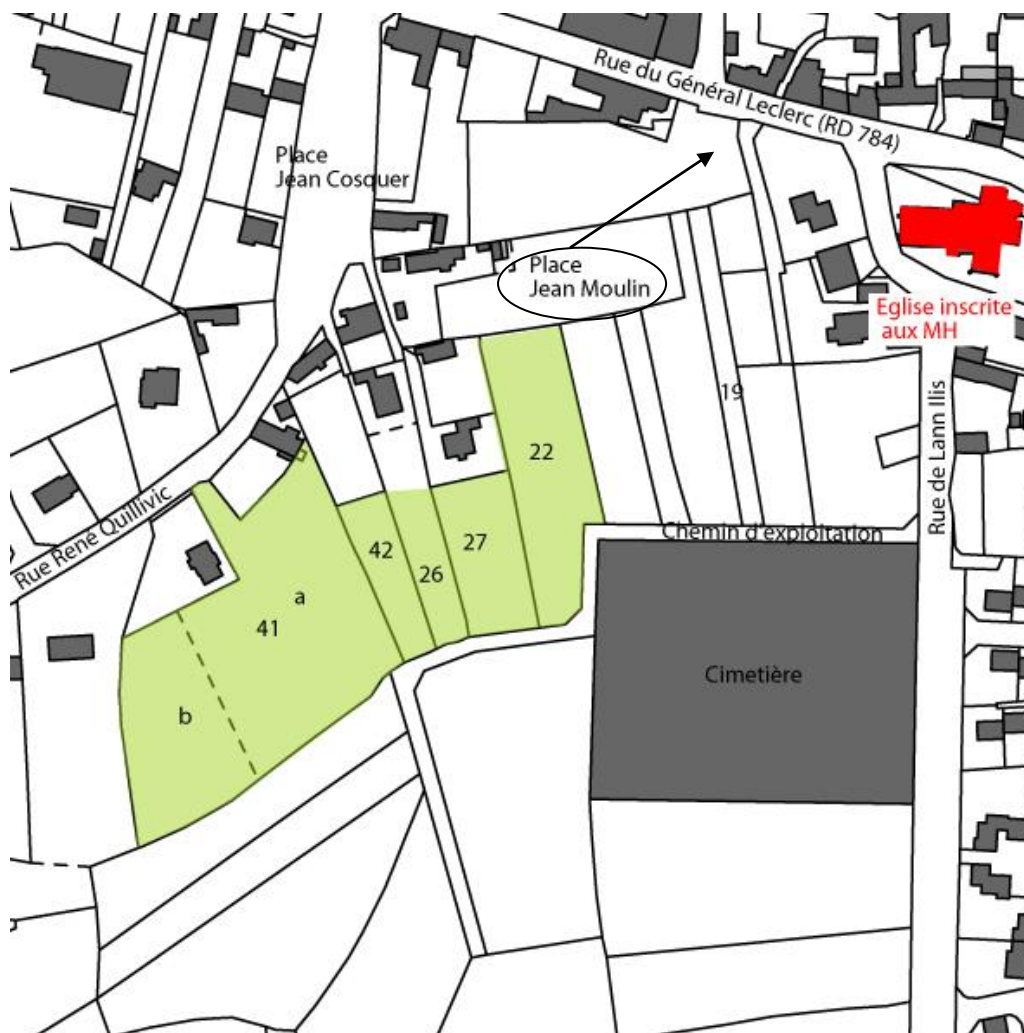
La gestion des eaux de pluie se fera selon des moyens alternatifs à la gestion en réseau enterré, avec notamment la mise en place de noues le long des haies, ou gestion en lien avec le bassin de rétention de l'emplacement réservé voisin.



LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>	<b>Principes de voirie</b>	<b>Éléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>
Parcelles de petite taille	Liaisons douces	Talus ou mur en pierres existant
Parcelles de taille moyenne	Circulation automobile	Haie existante
Parcelles de grande taille	Accès direct	Haie à créer
	Accès interdit	<b>Lieux de convivialité</b>
	Intersection à aménager	Espace public

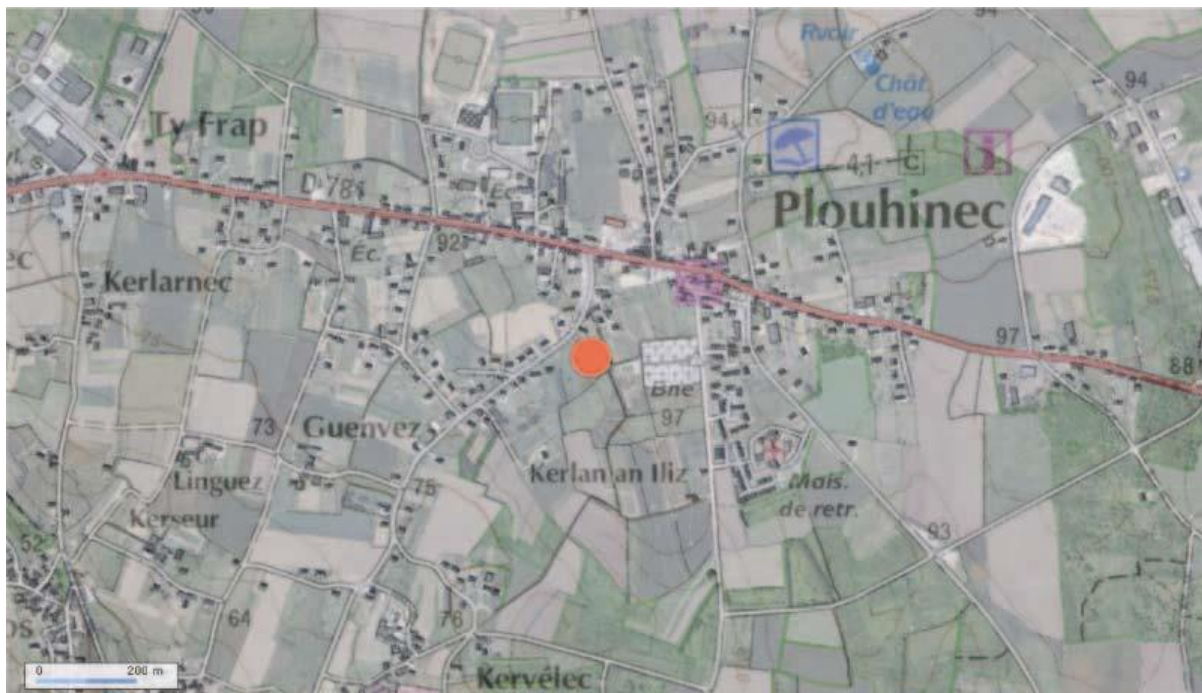
### 4.3- ZONE 1AUhb DE « L'ESPACE QUILLIVIC »

#### - Diagnostic



*Enjeux de la zone*

La zone de l'espace Quillivic comprend les parcelles 22, 27, 26, 42, 43, 41a et b, et s'étend sur environ 1.5 ha. La parcelle 41 appartient à la commune et le reste du secteur est privé. La zone se situe à proximité immédiate du centre-bourg, au sud des places Jean Cosquer et Jean Moulin.



*Situation générale*

Source : IGN

Elle se trouve en continuité du centre-bourg. Le secteur est bordé d'une zone agricole au sud et du cimetière au sud-est. Le tissu urbain voisin est relativement distendu et se compose de maisons individuelles sur grandes parcelles.



*Etat actuel de la zone*

La zone est accessible depuis la rue René Quillivic qui présente un trafic relativement important. De plus, il est à noter que cet accès débouche dans un virage et risque donc de poser un problème de sécurité routière. Le terrain est également desservi par un chemin d'exploitation rejoignant la rue de Lann Ilis à l'est.



Chemin d'exploitation



Accès depuis la rue René Quillivic



Le secteur est compris dans la zone de co-visibilité de l'église de Plouhinec inscrite au titre des monuments historiques. Les futures constructions seront donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le sol est actuellement occupé dans le secteur est (parcelles 42, 26, 27 et 22) par du pâturage et des jardins particuliers, tandis que le secteur ouest (parcelles 41) est utilisé comme jardin et en partie laissé en friche.

Le terrain ne présente pas de dénivellation particulière.

Il est à noter la présence d'un muret en pierres en limite est de la parcelle 41. Néanmoins, cet élément ne présente pas un intérêt remarquable.

Aucun élément végétal ne mérite une conservation particulière.

## - Orientations d'aménagement :

### Enjeux :

- Etendre l'urbanisation du centre-bourg sans dénaturer le paysage,
- Développer un quartier répondant aux exigences du développement durable,
- Assurer une mixité sociale au sein du bourg.

### Vocation de la zone :

Le secteur permettra le développement d'une zone d'habitat individuel dense sous forme de maisons mitoyennes et d'habitats intermédiaires (petit collectif avec accès privé et jardin ou terrasse pour chaque logement).

La zone devra présenter au moins une vingtaine de logements.

**Mixité sociale :**

Afin d'assurer une certaine mixité sociale au sein du quartier mais aussi à l'échelle du bourg, la moitié des logements devra être proposée sous forme de locatif social ou d'accession aidée à la propriété.

**Accès et principes de voirie :**

Les accès se feront depuis la rue René Quillivic coté ouest, et depuis la rue de Lann Ilis, via le chemin d'exploitation, coté est. Un aménagement particulier est à prévoir pour l'entrée ouest afin de sécuriser la sortie et l'entrée des véhicules dans le nouveau quartier.

La traversée du quartier depuis la rue de Lann Ilis jusqu'à la rue René Quillivic sera assurée par une voirie de desserte interne, qui permettra également la desserte des futures habitations.

**Liaisons douces :**

Une liaison douce sera aménagée depuis le quartier vers la place Jean Moulin et la future école. Ainsi, les nouveaux habitants pourront se rendre dans le cœur du bourg avec facilité ce qui favorisera l'émergence d'une vie de proximité. Cette liaison sera mise en place sur la parcelle 19 (propriété communale) et rejoindra le centre du nouveau quartier.

Un cheminement doux sera également mis en place afin de permettre une circulation piétonne entre l'ouest et l'est du secteur.

**Lieux de convivialité :**

Afin de favoriser l'émergence d'une vie sociale de proximité, le quartier devra s'organiser autour de plusieurs espaces publics de qualité (par exemple : placette, aire de jeux, etc.).

**Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et permet de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

Le bâti devra être implanté en limite de parcelle de façon à permettre aux habitants de profiter d'un jardin ou d'une terrasse au sud.

**L'assainissement :**

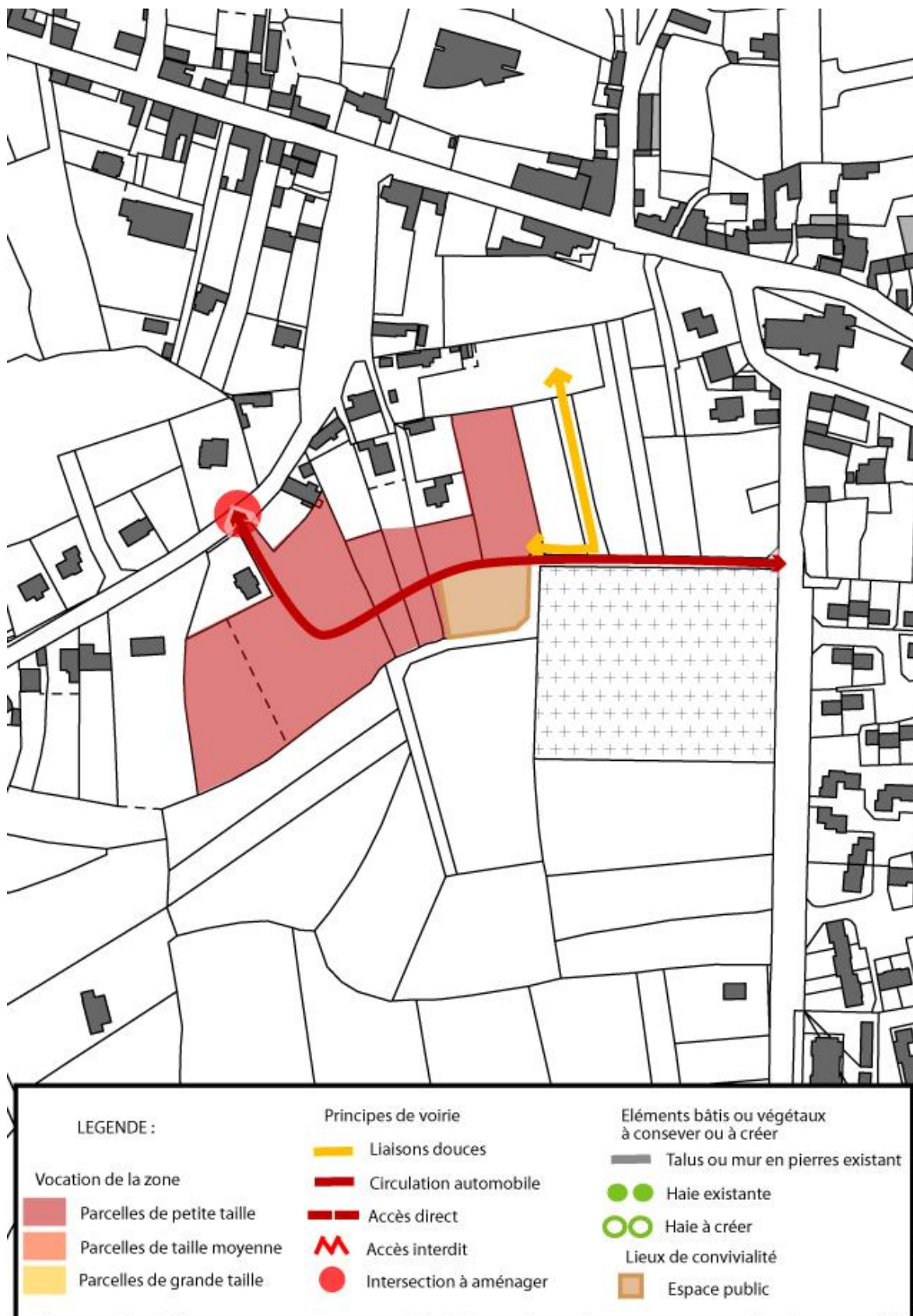
L'aptitude du terrain à l'assainissement individuel étant médiocre, le nouveau quartier sera raccordé à l'assainissement collectif.

**Gestion des eaux de pluie :**

Les eaux de pluie devront être gérée de façon alternative grâce à un système de noues et à une gestion à la parcelle. Des matériaux perméables seront utilisés pour les emplacements de stationnement automobile et les cheminements doux.

**Stationnement :**

Une aire de stationnement commune sera mise en place.

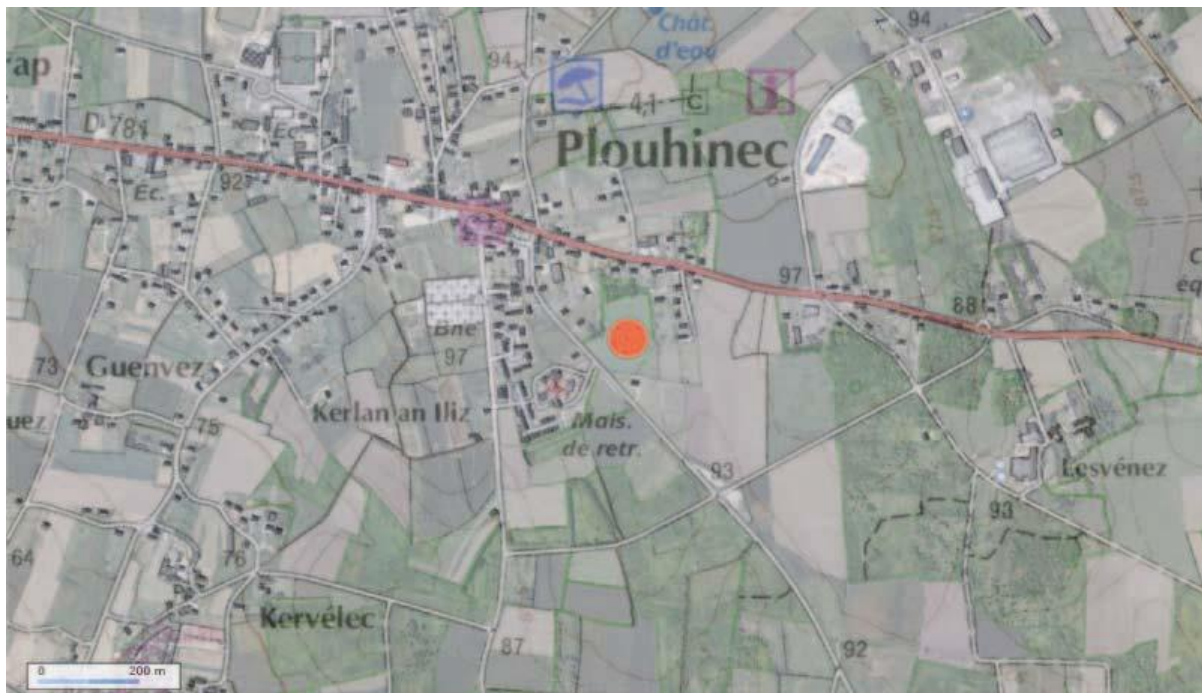


### 4.4- ZONE 1AUhb DE LA RUE JEAN GUILLOU

- Diagnostic



La zone s'étend sur 1,7 ha et ne comprend qu'une seule parcelle, qui est actuellement privée. Le secteur se trouve à l'entrée sud-est de l'agglomération du centre-bourg.



*Situation générale*

Source : IGN

La zone constitue une « dent creuse » insérée dans un tissu urbain distendu composé de maisons individuelles sur grandes parcelles ; la maison de retraite communale est située en face.

Elle s'ouvre dans sa limite sud-est sur une zone agricole, et elle est uniquement desservie par la rue Jean Guillou.



*Etat actuel de la zone*

Le secteur est compris dans la zone de co-visibilité de l'église de Plouhinec inscrite au titre des monuments historiques. Les futures constructions seront donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone est plane et ne présente pas d'élément végétal ou bâti à conserver.

## - Orientations d'aménagement :

### **Enjeux :**

- Créer une zone d'habitat pavillonnaire,
- Mettre en place une transition cohérente entre espace agricole et urbanisation dans un secteur d'entrée de ville.

### **Vocation de la zone :**

La zone sera occupée par un secteur d'habitat individuel de densité moyenne (800 m<sup>2</sup>), et devra donc comporter une vingtaine de logements.

### **Mixité sociale :**

Dans le but d'accueillir des habitants d'origines sociales différentes, les parcelles auront des tailles variées allant de 600 m<sup>2</sup> à 1 000m<sup>2</sup>.

### **Accès et principes de voirie :**

L'accès se fera depuis la rue Jean Guillou. A l'intérieur de la zone, la desserte se fera grâce à une raquette de retournement.

### **Liaisons douces :**

Des liaisons douces seront mises en place à l'intérieur de la zone et vers le centre-bourg voisin. Ainsi, les nouveaux habitants pourront se rendre dans le cœur de la commune rapidement et avec facilité ce qui favorisera l'émergence d'une vie de proximité.

### **Lieux de convivialité :**

Le système de la raquette de retournement constituant souvent un espace délaissé, elle devra ici être aménagée sous la forme d'une placette centrale. Cet espace public de qualité pourra permettre le développement d'une certaine convivialité. Un espace vert de transition avec les zones agricoles et l'habitat voisin sera mis en place en limite du secteur.

### **Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud ou sud-ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et permet de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

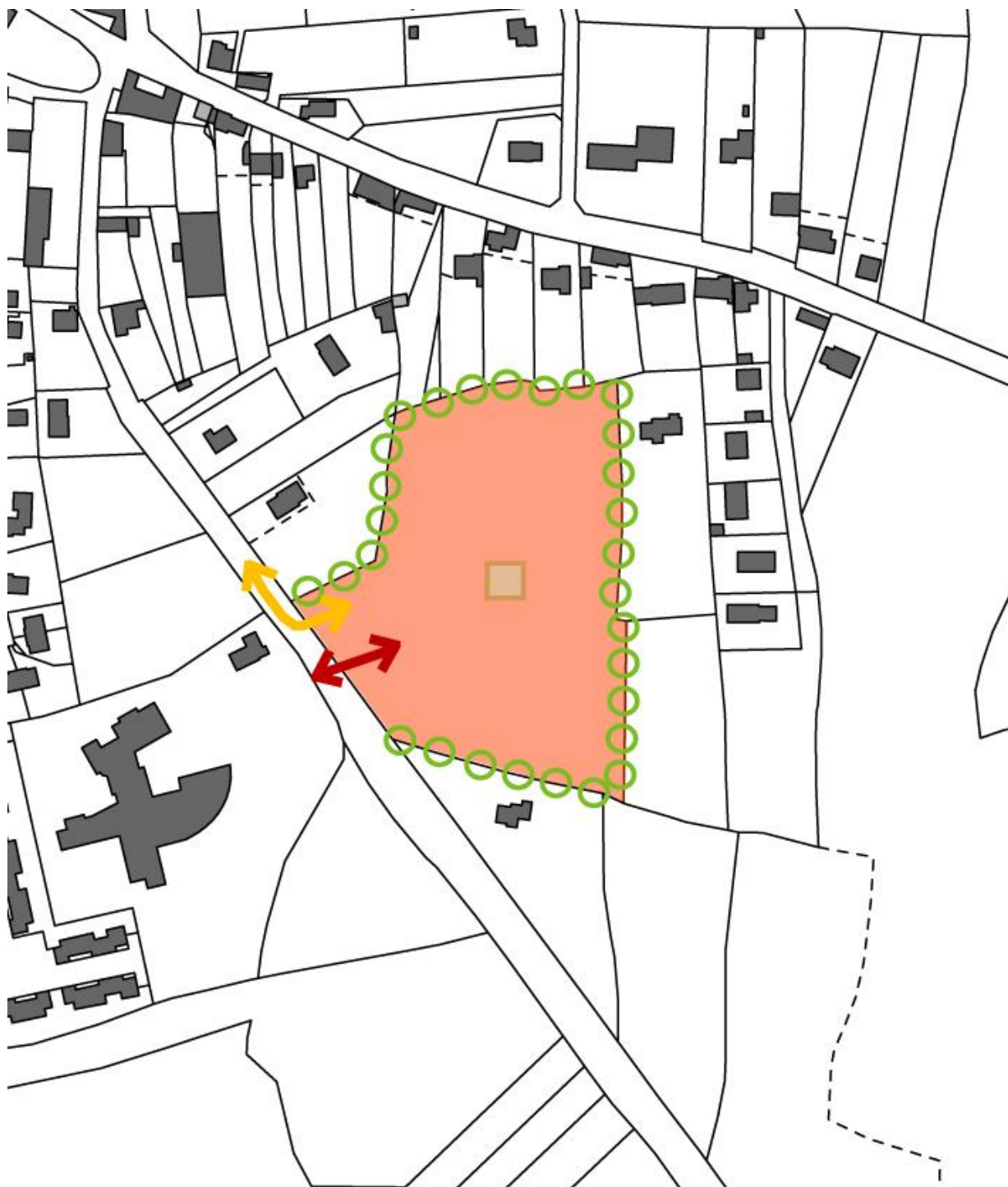
Le bâti devra être implanté de façon à permettre aux habitants de profiter d'un jardin ou d'une terrasse au sud.

### **Gestion des eaux de pluie :**

Les eaux de pluie seront gérées de manière alternative grâce à des fossés et des talus plantés mis en place en limite de secteur.

### **L'assainissement :**

L'assainissement sera individuel.



LEGENDE :		
Vocation de la zone		
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f08080;"></span>	Parcelles petite taille	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffa500;"></span>	Parcelles de taille moyenne	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffff00;"></span>	Parcelles de grande taille	
Principes de voirie		
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffff00;"></span>	Liaisons douces	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ff0000;"></span>	Circulation automobile	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-bottom: 2px solid red;"></span>	Accès direct	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-bottom: 2px dashed red;"></span>	Accès interdit	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border: 2px solid red; border-radius: 50%;"></span>	Intersection à aménager	
Eléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer		
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gray;"></span>	Talus ou mur en pierres existant	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border: 2px solid green; border-radius: 50%;"></span>	Haie existante	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border: 2px dashed green; border-radius: 50%;"></span>	Haie à créer	
Lieux de convivialité		
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span>	Espace public	

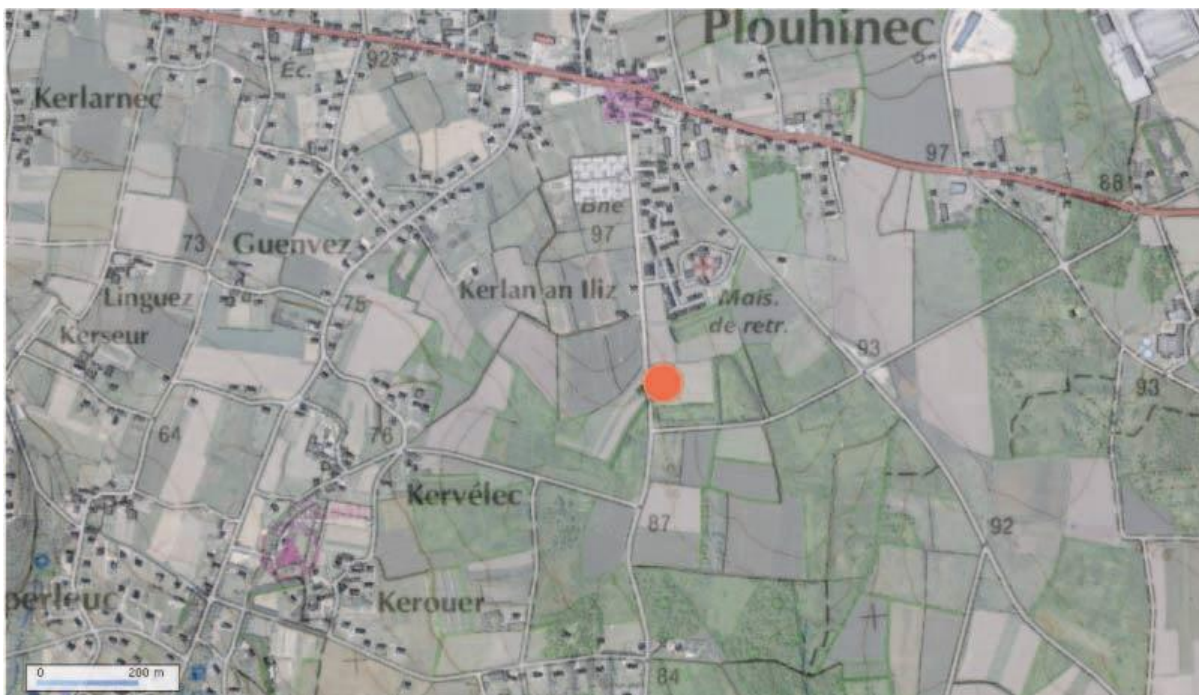
### 4.5- ZONE 1AUhb DE « LANN ILIS OUEST »

#### - Diagnostic



Enjeux de la zone

Ce terrain privé s'étend sur 4800 m<sup>2</sup> et se compose de la moitié ouest de la parcelle n° 146. Il est situé au sud du quartier de Kerlan An Ilis, à environ 500 m au sud du cœur de bourg.



*Situation générale*

Source : IGN



*Etat actuel de la zone*

Le secteur est actuellement inséré dans une zone agricole et il est desservi uniquement par la rue de Lann Ilis. Il se trouve en limite d'une zone à urbaniser à long terme.

La zone est occupée par une friche et du pâturage. Elle ne présente pas de dénivellation.

**- Orientations d'aménagements :**

**Enjeu :**

- Créer une zone d'habitat pavillonnaire connectée au bourg.

**Vocation de la zone :**

La zone sera dédiée à l'habitat individuel sur parcelles de taille moyenne (800 m<sup>2</sup> en moyenne), soit une capacité de 6 logements au moins.

**Mixité sociale :**

Dans le but d'accueillir des habitants d'origines sociales différentes, les parcelles auront des tailles variées allant de 600 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.

**Accès et principes de voirie :**

L'accès se fera depuis la rue de Lann Ilis. Le trafic automobile étant important sur cet axe, l'intersection devra présenter un aménagement particulier facilitant l'insertion des automobilistes dans la circulation. A l'intérieur de la zone, une raquette de retournement desservira les différents lots.

**Lieux de convivialité :**

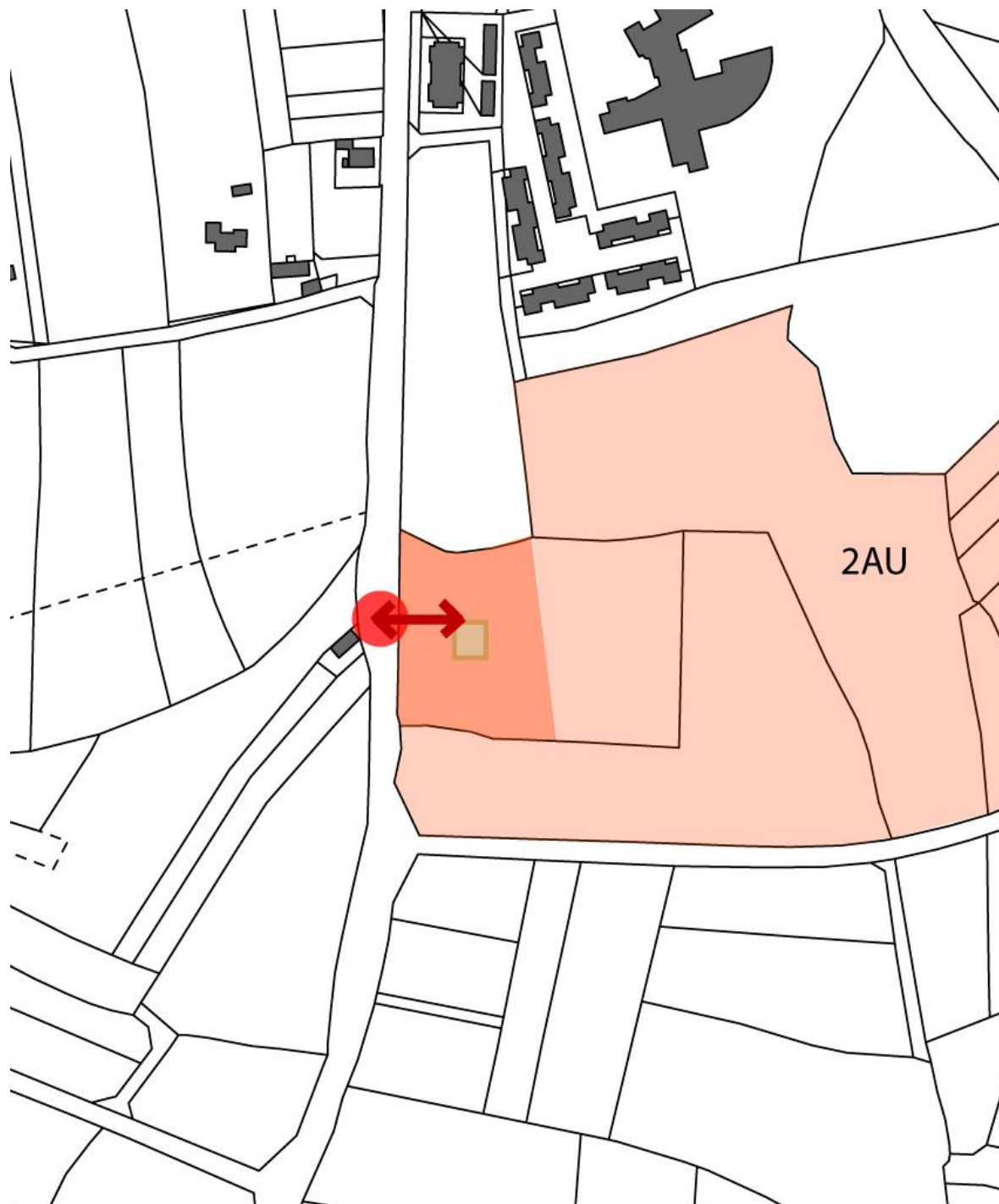
Le système de la raquette de retournement constituant souvent un espace délaissé, elle devra ici être aménagée sous la forme d'une placette centrale. Cet espace public de qualité pourra permettre le développement d'une certaine convivialité.

**Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et permet de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

**L'assainissement :**

L'assainissement sera individuel.



LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>	<b>Principes de voirie</b>	<b>Éléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>
Parcelles petite taille	Liaisons douces	Talus ou mur en pierres existant
Parcelles de taille moyenne	Circulation automobile	Haie existante
Parcelles de grande taille	Accès direct	Haie à créer
	Accès interdit	<b>Lieux de convivialité</b>
	Intersection à aménager	Espace public

### 4.6- ZONE 1AUhb DU « MARECHAL FOCH »

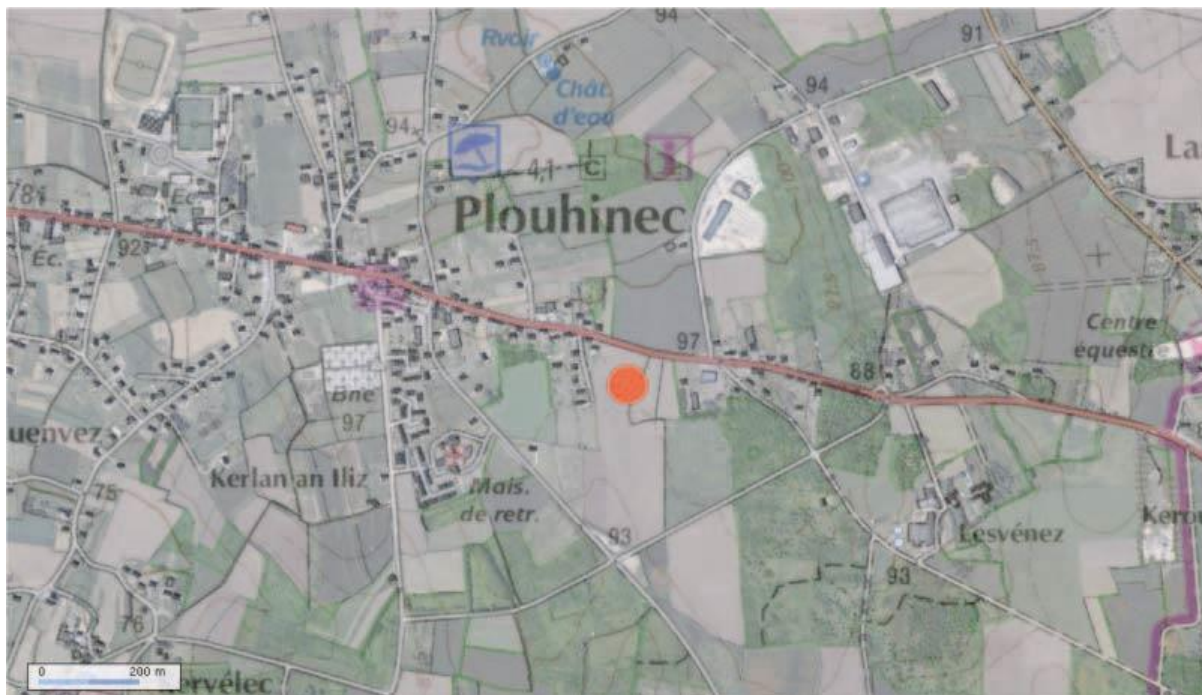
- Diagnostic



*Enjeux de la zone*

Cette zone d'une superficie de 1,75 ha est actuellement privée ; elle comprend la parcelle 11 et la partie nord de la parcelle 43. Il s'agit d'une rupture d'urbanisation entre le bourg et le hameau de la Gare.

Elle se situe à environ 400 m du centre-bourg.



*Situation générale*

Source : IGN

Elle est insérée entre deux secteurs d'extension pavillonnaire récents et s'ouvre au sud vers une zone agricole (maïs).



*Etat actuel de la zone*

Elle est bordée par la rue du Général Leclerc (Route Départementale 784) au nord et elle est également accessible à l'ouest depuis la rue du Maréchal Foch.

Le secteur est en partie compris dans la zone de co-visibilité de l'église de Plouhinec inscrite au titre des monuments historiques. Les futures constructions seront donc soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Le sol qui ne présente pas de dénivellation est actuellement occupé par des cultures céréalières. Aucun élément de bâti ou de végétation ne semble avoir d'intérêt particulier.

## - Orientations d'aménagements :

### **Enjeux :**

- Combler une rupture d'urbanisation entre deux zones d'habitat pavillonnaire,
- Assurer une transition avec l'espace agricole,
- Créer une zone d'habitat individuel peu dense.

### **Vocation de la zone :**

Afin d'assurer une liaison cohérente avec les extensions récentes qui la borde, la zone sera dédiée à l'habitat individuel sur parcelles de taille moyenne (environ 800 m<sup>2</sup>), et devra donc comporter une vingtaine de logements.

### **Mixité sociale :**

Dans le but d'accueillir des habitants d'origines sociales différentes, les parcelles auront des tailles variées allant de 600 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **Accès et principes de voirie :**

L'accès principal se fera depuis la route départementale 784, en double sens ; un aménagement particulier devra être mis en place au niveau de l'intersection afin de faciliter l'insertion des automobilistes dans la circulation.

Un accès secondaire via la rue du Maréchal Foch est également possible, en sens unique « entrant » seulement, car le débouché de cette rue en cul de sac sur la RD 784 est assez délicat.

### **Liaisons douces :**

Le trottoir existant le long de la route départementale et de la rue du Maréchal Foch devra se poursuivre par un cheminement piéton à l'intérieur de la zone. Cela permettra aux habitants du quartier de rejoindre facilement le centre-bourg et donc de pouvoir participer à la vie économique et sociale de la commune.

### **Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud ou au sud-ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et permet de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

### **Lieux de convivialité :**

La zone devra présenter un espace public central de qualité propice au développement d'une certaine convivialité entre les habitants. Un espace vert de transition avec la zone agricole sera mis en place en limite sud du secteur.

### **L'assainissement :**

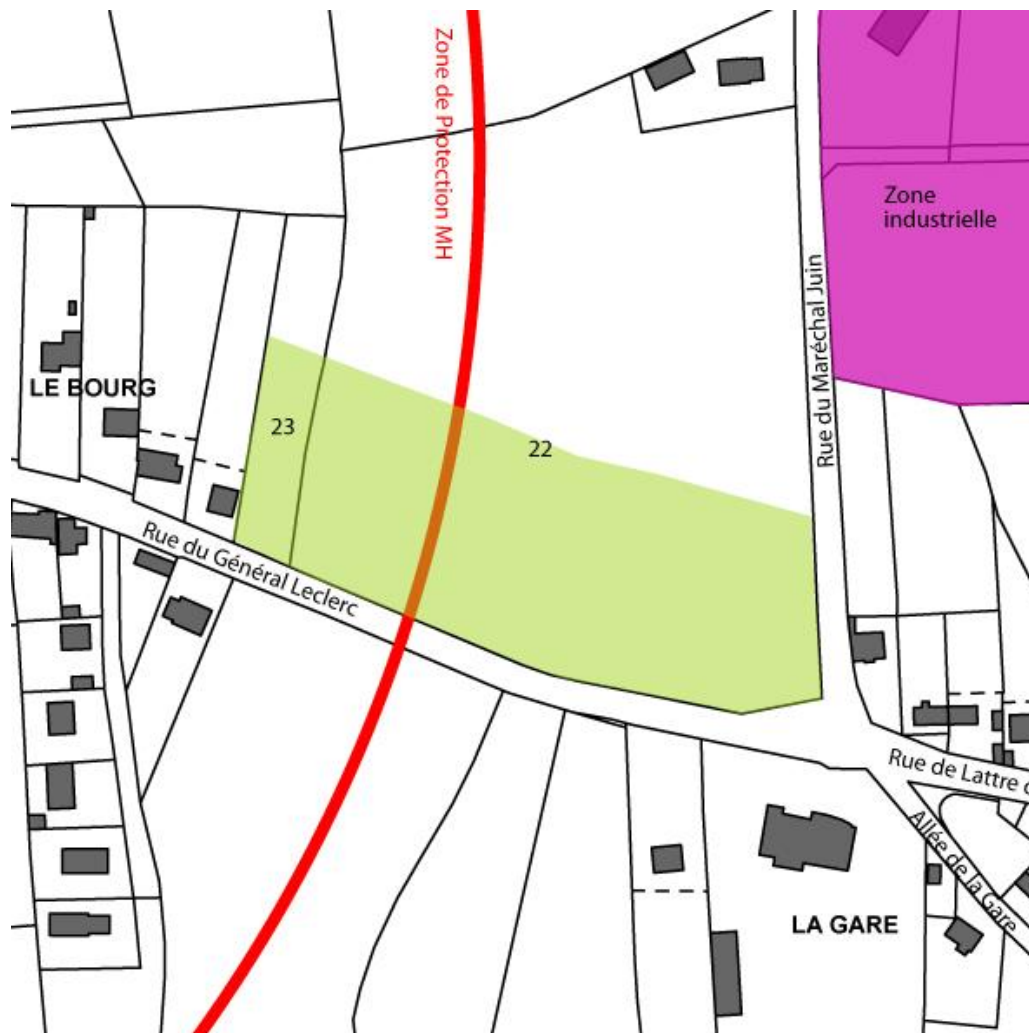
Les sols sont aptes à l'assainissement individuel ; un raccordement au réseau d'assainissement collectif est également possible.



LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>	<b>Principes de voirie</b>	<b>Éléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#d9534f; border:1px solid black;"></span> Parcelles de petite taille	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#ffeb3b; border:1px solid black;"></span> Liaisons douces	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> Talus ou mur en pierres existant
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ff9800; border:1px solid black;"></span> Parcelles de taille moyenne	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#f44336; border:1px solid black;"></span> Circulation automobile	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4caf50; border-radius:50%; border:1px solid black;"></span> Haie existante
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ffc107; border:1px solid black;"></span> Parcelles de grande taille	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:#f44336; border:1px dashed black;"></span> Accès direct	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed green; border-radius:50%;"></span> Haie à créer
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid red; border-radius:50%;"></span> Accès interdit	<b>Lieux de convivialité</b>
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f44336; border-radius:50%;"></span> Intersection à aménager	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c0392b; border:1px solid black;"></span> Espace public

### 4.7- ZONE 1AUhb DU « MARECHAL JUIN »

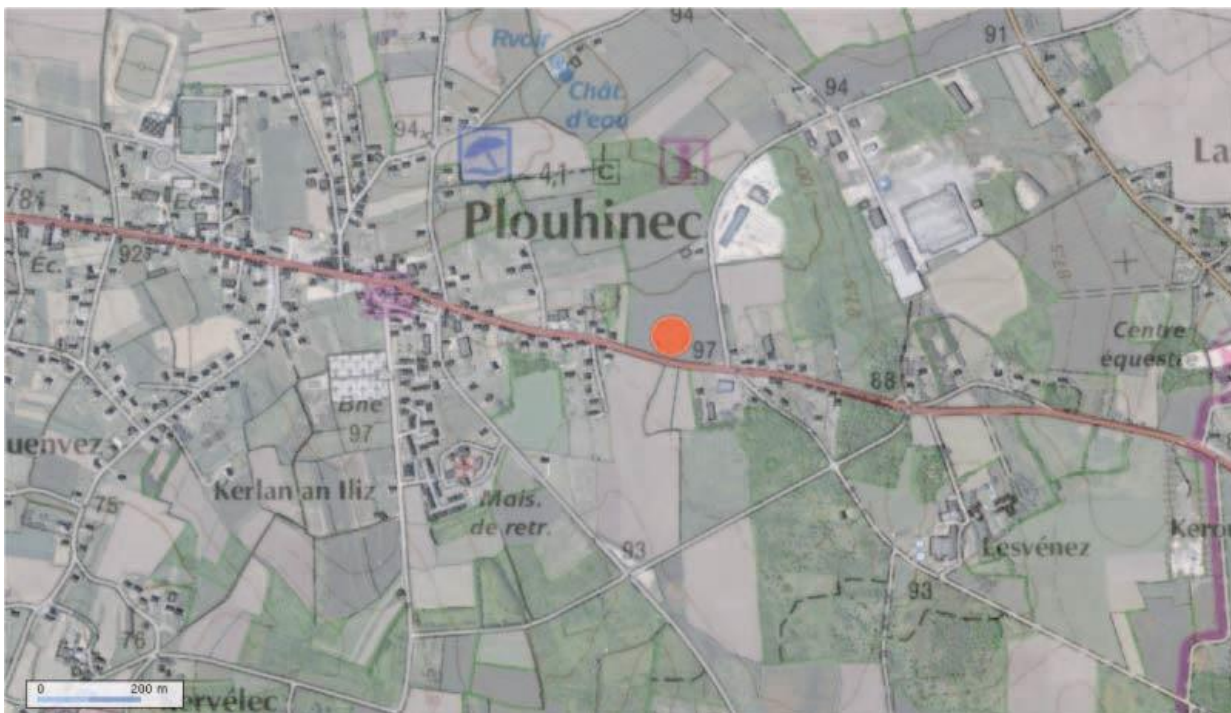
- Diagnostic



Enjeux de la zone

Cette zone d'une superficie de 1,4 ha est actuellement privée

Le terrain se compose des parties sud des parcelles 22 et 23, actuellement privées. Il s'agit d'une rupture d'urbanisation entre le bourg et le hameau de la Gare. La zone se situe à environ 400 m du centre-bourg.



Situation générale

Source : IGN

Cette zone est insérée entre deux secteurs d'habitat pavillonnaire peu denses et s'ouvre au nord vers une zone agricole. Elle est située à proximité de la Zone Artisanale de Lesvénez (implantée au nord-est).



Etat actuel de la zone

Le secteur est desservi au sud par la rue du Général Leclerc (Route Départementale 784) et à l'est par la rue du Maréchal Juin.



Rue du Général Leclerc (RD 784)



Rue du Maréchal Juin

Le secteur est en partie compris dans la zone de co-visibilité de l'église de Plouhinec inscrite au titre des monuments historiques (à l'inventaire supplémentaire des Bâtiments de France) Les futures constructions seront donc soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone est actuellement occupée par des cultures de maïs. Elle ne présente pas d'élément particulier à conserver.

#### - Orientations d'aménagements :

##### **Enjeux :**

- Combler une rupture d'urbanisation entre deux zones d'habitat pavillonnaire,
- Assurer une transition avec l'espace agricole et la ZA de Lesvenez,
- Créer une zone d'habitat individuel peu dense.

##### **Vocation de la zone :**

Afin d'assurer une liaison cohérente entre les extensions récentes qui la borde, la zone sera dédiée à l'habitat individuel sur parcelles de taille moyenne (environ 800 m<sup>2</sup> y compris les VRD), et devra donc comporter au minimum 18 logements.

##### **Mixité sociale :**

Dans le but d'accueillir des habitants d'origines sociales différentes, les parcelles auront des tailles variées allant de 600 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.

##### **Accès et principes de voirie :**

L'accès se fera depuis la rue du Maréchal Juin. Tout accès depuis la route départementale est interdit en raison du fort trafic qu'elle supporte. La desserte interne se fera par une raquette de retournement.

Le carrefour RD 784 / rue du Maréchal Juin sera aménagé, et permettra de matérialiser l'entrée d'agglomération.

**Liaisons douces :**

Le trottoir existant le long de la route départementale devra se poursuivre par un cheminement piéton à l'intérieur de la zone qui rejoindra la rue du Maréchal Juin. Cela permettra aux habitants de se déplacer à pied facilement et en sécurité.

**Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et permet de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

**Lieux de convivialité :**

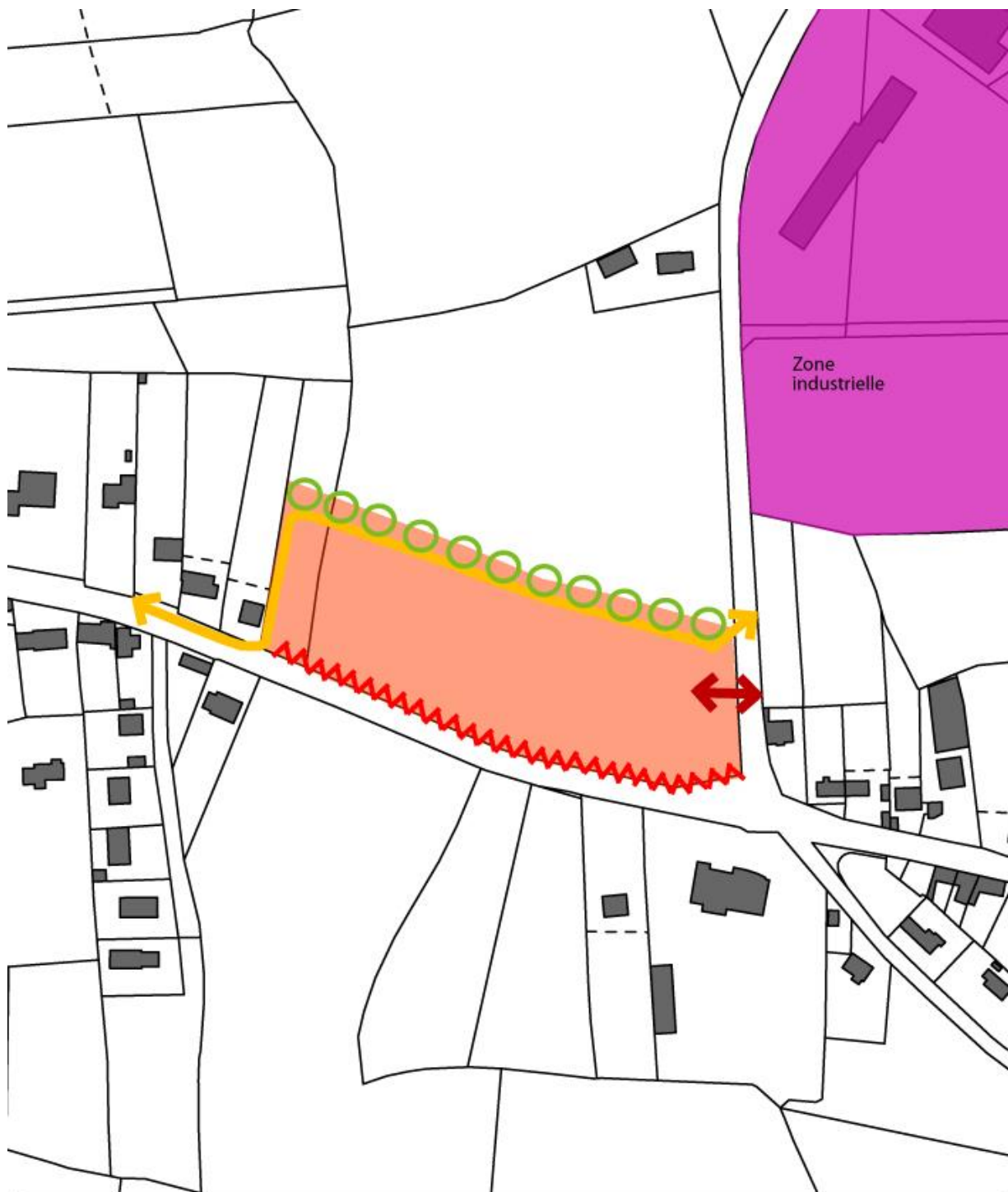
Un espace vert sera mis en place en limite nord de la zone afin de protéger les habitations des éventuelles nuisances provoquées par la zone industrielle voisine.

**Gestion des eaux de pluie :**

Les eaux de pluie seront gérées de manière alternative grâce à des fossés et des talus plantés mis en place en limite de secteur.

**L'assainissement :**

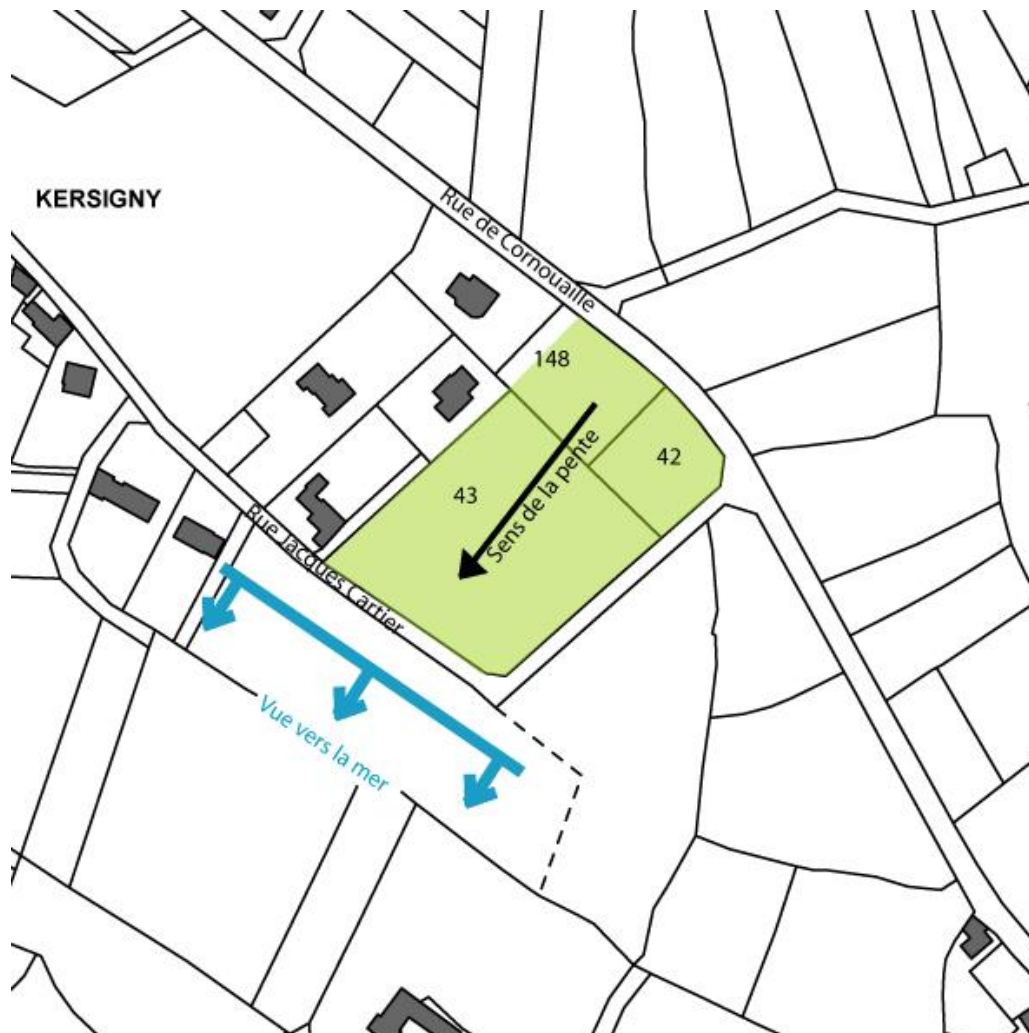
Les sols sont aptes à l'assainissement individuel ; un raccordement au réseau d'assainissement collectif est également possible.



LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>	<b>Principes de voirie</b>	<b>Éléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>
Parcelles de petite taille	Liaisons douces	Talus ou mur en pierres existant
Parcelles de taille moyenne	Circulation automobile	Haie existante
Parcelles de grande taille	Accès direct	Haie à créer
	Accès interdit	<b>Lieux de convivialité</b>
	Intersection à aménager	Espace public

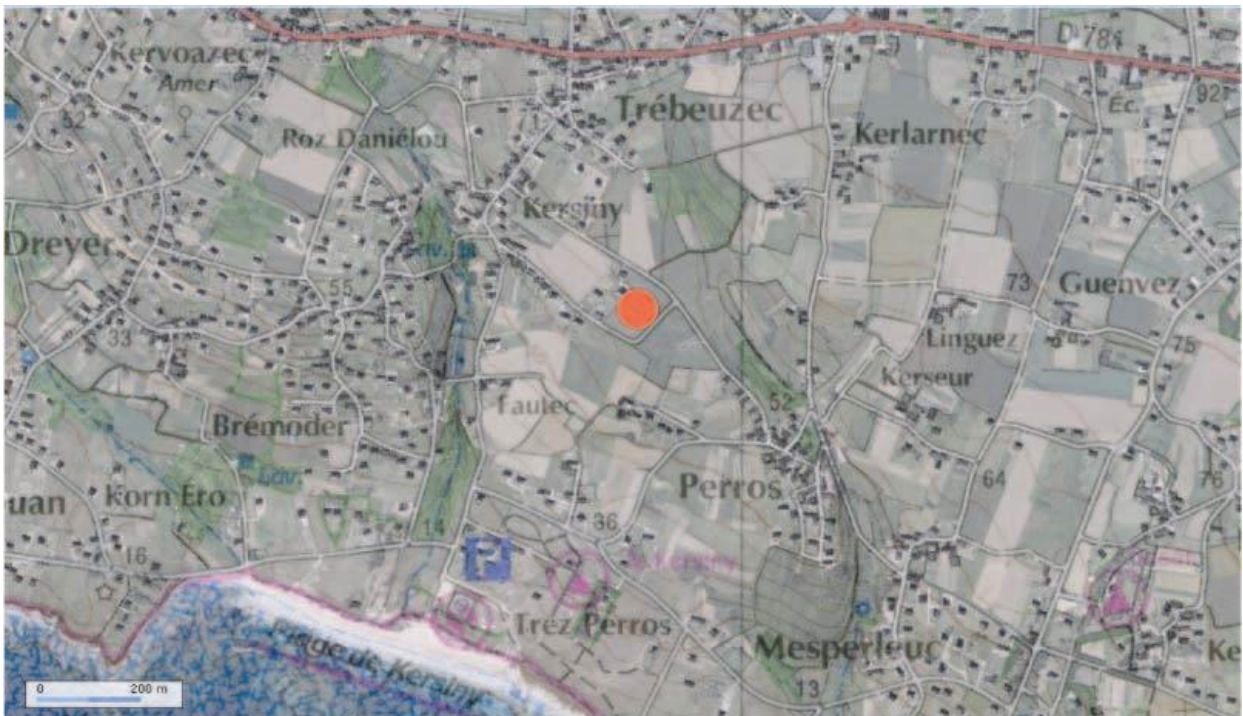
## 4.8- ZONE 1AUhc DE KERSIGNY

- Contexte :



*Enjeux de la zone*

Cette zone privée d'1 ha comprend les parcelles 148, 42 et 43. Elle se situe dans le quartier de Kersigny, à environ 1,5 km à l'ouest du centre-bourg.



*Situation Générale*

Source : IGN

Le secteur se trouve en continuité d'une zone d'habitat individuel lâche.



*Etat actuel de la zone*

La zone est desservie par rue de Cornouaille au nord, et par la rue Jacques Cartier au sud et à l'est.



*Vue sur la mer depuis la zone*

Situé en position topographique dominante, ce secteur subit une légère déclivité vers le sud. Cela lui permet de disposer d'une large ouverture visuelle sur la mer, mais l'expose également à des vents importants. Le sol est actuellement occupé par du fourrage et par une friche (parcelle 42).

#### **- Orientations d'aménagements :**

##### **Enjeux :**

- Poursuivre l'urbanisation du secteur,
- Conserver un paysage littoral de qualité.

##### **Vocation de la zone :**

Dans un souci de cohérence avec les constructions récentes voisines, la zone sera dédiée à l'habitat individuel sur parcelles de taille moyenne d'environ 800 m<sup>2</sup>, et devra donc comporter au minimum 12 logements.

Compte tenu de la covisibilité du site avec la mer, les constructions ne devront pas dépasser le gabarit « rez de chaussée + combles » (R+C).

La mise en place d'un équipement à vocation touristique est également envisageable.

##### **Accès et principes de voirie :**

Une voirie traversante reliera la rue Jacques Cartier au sud à la rue de Cornouaille au nord.

##### **L'assainissement :**

L'assainissement sera individuel.

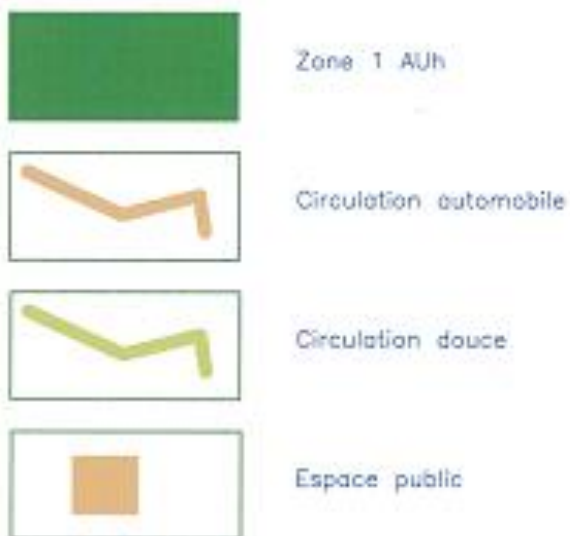


LEGENDE :		
<b>Vocation de la zone</b>		
	Parcelles de petite taille	
	Parcelles de taille moyenne	
	Parcelles de grande taille	
<b>Principes de voirie</b>		
	Liaisons douces	
	Circulation automobile	
	Accès direct	
	Accès interdit	
	Intersection à aménager	
<b>Éléments bâtis ou végétaux à conserver ou à créer</b>		
	Talus ou mur en pierres existant	
	Haie existante	
	Haie à créer	
<b>Lieux de convivialité</b>		
	Espace public	

- Complément : Plan de circulation de la zone 1AUhc de « Kersigny Nord » :



LEGENDE :



## 4.9- ZONE 1AUL DU NOUVEAU TERRAIN DE FOOTBALL

- Contexte :



Cette zone de 2,75 ha comprend les parcelles YE 14, 15, 16, 6, 152 et 153.  
Elle se situe en continuité des installations sportives de l'agglomération du centre-bourg.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière (aucune zone humide n'est recensée sur le site ou à proximité, pas d'élément de végétation particulier...), et il n'y n'a pas de covisibilité avec la mer. L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité du fait des aménagements prévus (peu de bâtiment, essentiellement un aménagement au sol = terrain enherbé), et de son inscription en limites d'agglomération. Les nouveaux équipements viendront conforter la silhouette urbaine de l'agglomération.



*Vue sur la zone, depuis l'Est (rue Ronsard), depuis la maison riveraine*

## - Orientations d'aménagements :

### **Enjeux :**

- Conforter le pôle d'équipements communal existant,
- Bien intégrer ce nouvel équipement visuellement.

### **Vocation de la zone :**

Il s'agit de réaliser un nouveau terrain de football enherbé (105 x 68 m), afin de remplacer celui existant, devenu obsolète.

Le projet prévoit aussi la création de locaux techniques incluant une tribune (de 9,90 m de hauteur), des vestiaires joueurs et des vestiaires arbitres (avec douches et WC), une buvette (30 m<sup>2</sup>), des bureaux et rangements, ainsi que des sanitaires extérieurs pour le public (15 m<sup>2</sup>).

Les locaux techniques comprendront également une chaufferie et une buanderie.

### **Accès, principes de voirie et stationnements :**

En dehors d'un parking spécifique accessible aux Personnes à Mobilité Réduite, qui sera créé au nord-ouest, aucun parking n'est prévu sur le site, car les voiries et les parkings déjà existants au niveau du pôle sportif seront mutualisés.

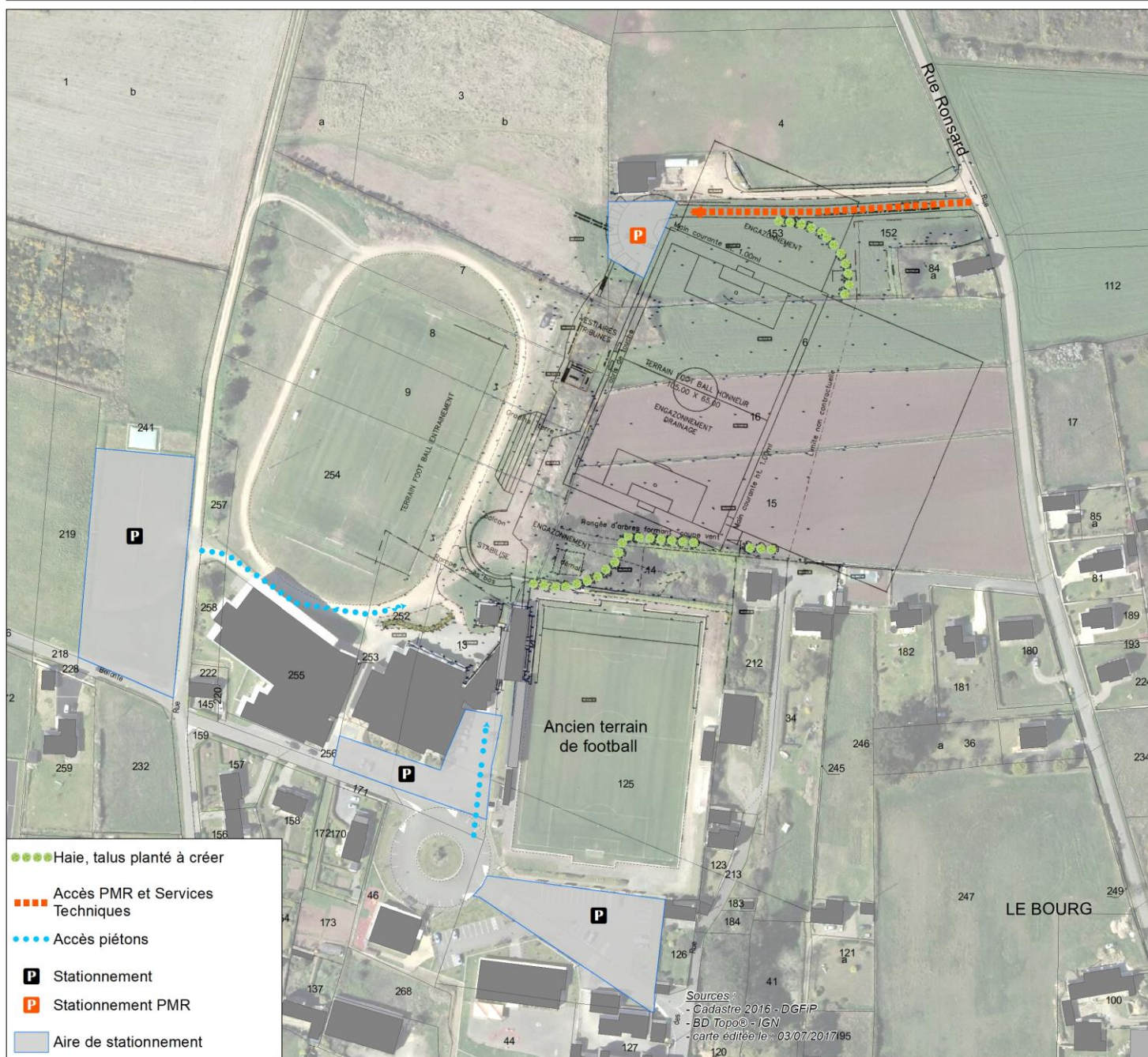
Ainsi, les accès piétons qui relieront les parkings existants au terrain se feront par le sud-ouest.

Un accès commun au parking PMR et aux services techniques liés au terrain de football sera créé en bordure nord.

### **L'assainissement :**

Les eaux usées seront raccordées au réseau existant, qui passe à l'ouest de l'ancien terrain de football.

<p><b>PLOUHINEC</b></p> <p>Modification du PLU</p>	<h2 style="margin: 0;">ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT</h2>	
--	---	--



Source : mairie, juin 2017