



Plan local d'urbanisme **Commune de Fouesnant- les Glénan**

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (1/2)

/ Elaboration du PLU prescrite en Conseil Municipal le 26/06/2021
/ PADD débattu en Conseil Municipal le 09/02/2023 et le 29/09/2025
/ Document arrêté en Conseil Municipal le 25/02/2026
/ Document approuvé en Conseil Municipal le

Sommaire

Préambule	3
Orientations communes à l'ensemble des secteurs d'OAP	5
1/ Orientations relatives à la qualité urbaine des opérations d'aménagement	6
2/ Orientations relatives à la qualité architecturale des opérations d'aménagement	11
3/ Orientations relatives à la qualité paysagère des opérations d'aménagement	12
4/ Orientations relatives à l'accessibilité et aux mobilités	15
5/ Orientations relatives à l'adaptation et à la lutte contre le changement climatique	17
Secteurs d'OAP	19
<u>Renforcer le cœur de ville – Mixité sociale et mixité des formes urbaines</u>	<u>21</u>
OAP 1 – Loc Hilaire	22
OAP 2 – Hent Park Leur	23
OAP 3 – Boc’h Logot	24
<u>Augmenter la capacité d'hébergement proche du centre-ville</u>	<u>25</u>
OAP 4 – Kergador	26
OAP 5 – Hent Lesvern 1	27
OAP 6 – Hent Lesvern 2	28
<u>Fermer l'urbanisation de Lesvern</u>	<u>29</u>
OAP 7 – Lestrizivit	30
OAP 8 – Lesvern Vras	31
<u>Renforcer le centre urbain de Moustierlin</u>	<u>32</u>
OAP 9 – Kerneing 2	33
<u>Secteur déjà urbanisé à densifier dans ses limites urbaines actuelles</u>	<u>34</u>
OAP 10 – Rosbanat	35
<u>Un pôle d'équipements publics structurant</u>	<u>36</u>
OAP 11 – Le Quinquis	37
<u>Assurer le stockage, le traitement et l'approvisionnement en eau potable par le renforcement du réseau</u>	<u>38</u>
OAP 12 – Station d'eau potable de Pen Al Len	39

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le Fouesnant-les Glénan

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE

Plan local d'urbanisme : Orientations d'Amén

Com

Préambule

Les articles L.151-6 à L.151-7 du Code de l'urbanisme disposent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

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

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

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

[...]

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

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

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

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

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

Orientations communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

1/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 1.1. ORGANISATION PARCELLAIRE / INTIMITÉ / ENSOLEILLEMENT

Objectifs poursuivis :

L'objectif de cette thématique est d'assurer une **organisation qualitative et durable des opérations d'aménagement** en conciliant les impératifs de densification avec les enjeux de confort, d'usages et de paysage. Il s'agit notamment de :

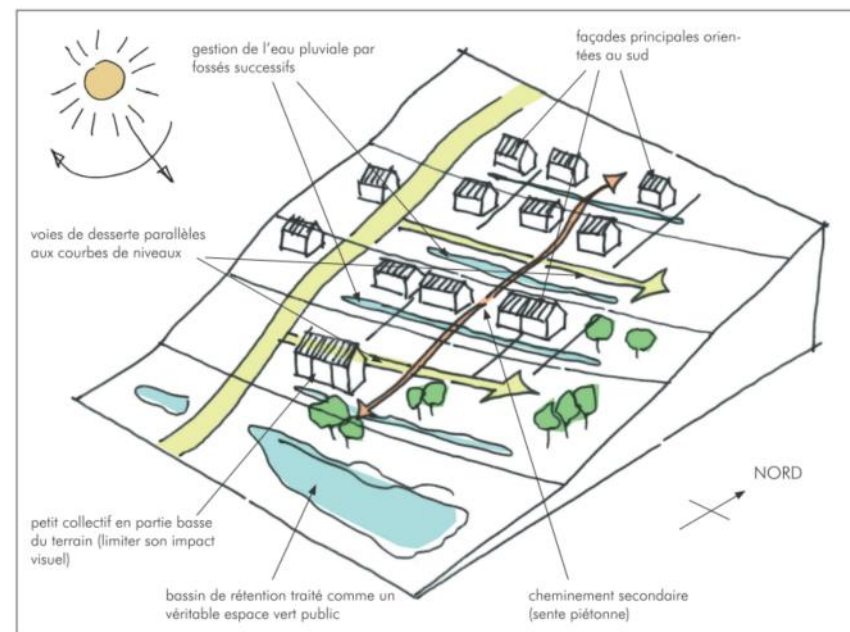
- ❑ **Garantir une implantation cohérente et fonctionnelle des composantes de l'aménagement** (bâti, espaces publics, gestion de l'eau, trames végétales...), adaptée à la morphologie du site et favorisant la lisibilité du projet.
- ❑ **Préserver l'intimité et la qualité de vie des habitants** malgré une densité urbaine renforcée, en assurant une distance suffisante entre les constructions, une organisation judicieuse des accès et des espaces extérieurs, et une maîtrise des vis-à-vis.
- ❑ **Optimiser l'ensoleillement et la qualité lumineuse des logements et des espaces extérieurs**, par une implantation et une orientation réfléchies des constructions et une gestion adaptée des hauteurs.

■ Organisation parcellaire et implantation du bâti

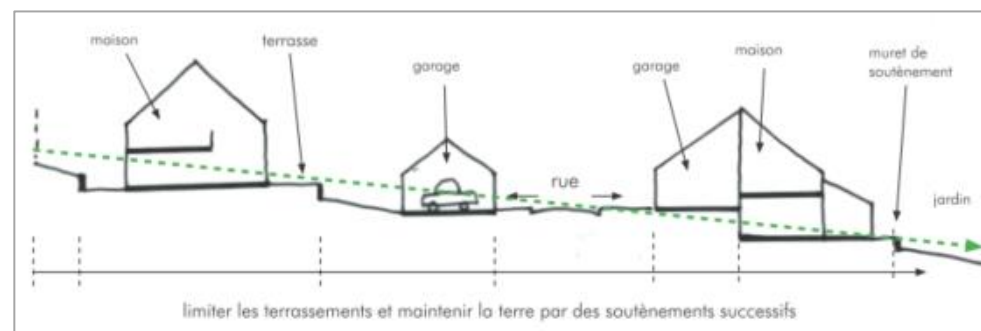
- L'implantation des constructions doit tenir compte de la **configuration de l'assiette foncière** (forme, dimensions, topographie, orientation, accès) afin d'optimiser les **conditions d'usage, l'ensoleillement et l'insertion paysagère**.

De plus, les nouvelles constructions devront s'adapter autant que possible au terrain en suivant sa **pente naturelle**. L'implantation des bâtiments devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble pour limiter les terrassements et remblais.

- L'organisation des parcelles et des unités foncières peut faire l'objet d'une **recomposition** dans le cadre de l'opération afin de :
 - Favoriser une meilleure orientation des constructions ;
 - Permettre une desserte cohérente et mutualisée ;
 - Faciliter l'insertion d'espaces publics ou partagés.
- La composition des îlots doit éviter les **effets d'enclave** et préserver la porosité des formes urbaines, notamment par l'intégration de venelles, noues paysagères, cheminements piétons ou vues transversales.



>> Organiser les voies, la gestion de l'eau et le bâti sur un terrain en pente



>> Composer avec la pente

1/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 1.1. ORGANISATION PARCELLAIRE / INTIMITÉ / ENSOLEILLEMENT [Suite...]



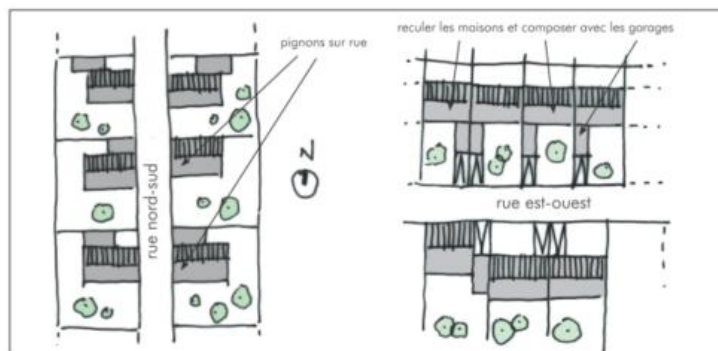
■ Intimité et gestion des vis-à-vis

- Les constructions doivent être implantées de manière à limiter les **situations de vis-à-vis direct** entre logements, notamment entre ouvertures principales (pièces de vie).
- Une distance minimale entre les façades avec ouvertures principales peut utilement être respectée selon la hauteur des constructions (*par exemple : distance $\geq$ hauteur de la façade la plus haute*).
- Des **dispositifs d'intimité** (écrans végétalisés, murets, claustras, traitements architecturaux) doivent être prévus en cas de mitoyenneté ou de proximité forte.
- L'organisation des **accès** et des **espaces extérieurs** doit permettre une hiérarchisation lisible entre espaces publics, collectifs et privés, afin d'éviter les confusions d'usage et les conflits de voisinage.

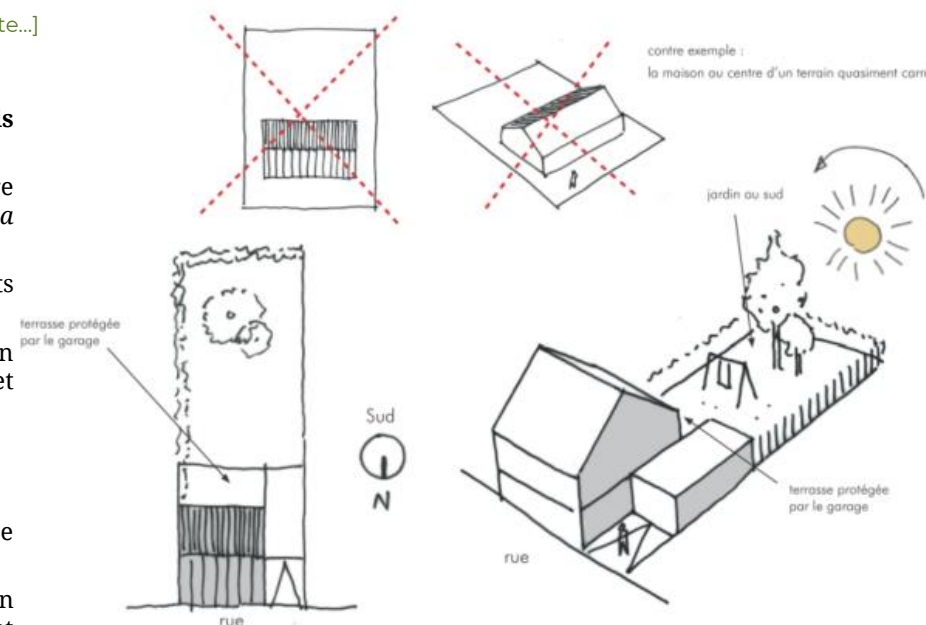


■ Ensoleillement et qualité lumineuse

- Les logements doivent bénéficier d'un **ensoleillement direct** sur au moins une façade principale (Sud, Est ou Ouest). Les logements mono-orientés au Nord sont proscrits.
- L'**implantation** et la **hauteur des constructions** doivent permettre un bon ensoleillement des espaces extérieurs et des façades, notamment en cœur d'îlot. À cet effet :
 - Une règle de proportion peut être appliquée (*ex : distance entre façades $\geq$ hauteur*) ;
 - Les hauteurs peuvent être graduées en retrait vers l'intérieur des îlots.
- Une **étude d'ensoleillement** peut être exigée pour démontrer la conformité du projet aux objectifs de qualité de vie et de performance énergétique.

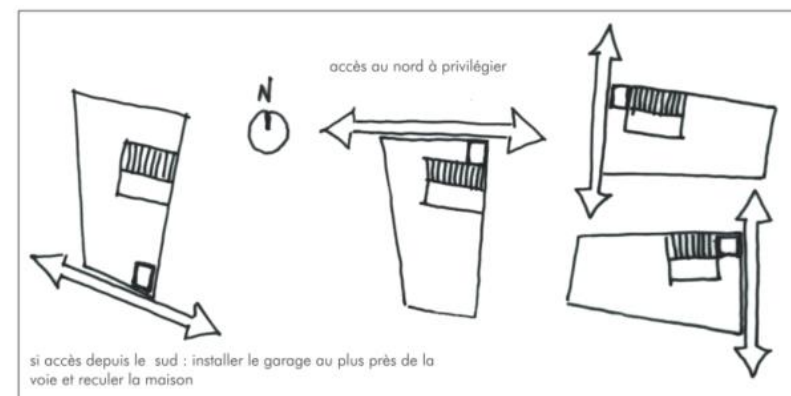


>> Implanter les maisons selon l'orientation de la rue



>> Privilégier un parcellaire en lanière

© CAUE 29



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

1/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 1.2. DENSITÉ

Objectifs poursuivis :

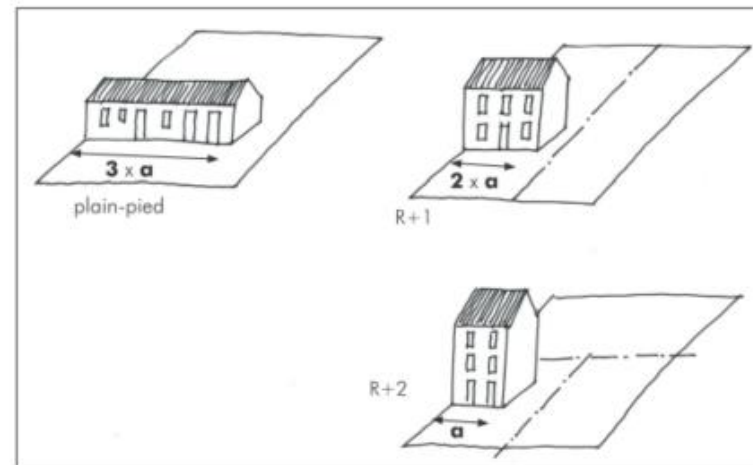
- ❑ Définir une densité minimale adaptée à chaque secteur d'OAP afin de garantir un usage économe du foncier, en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de maîtrise de la consommation d'espace et de vitalité des tissus urbains.
- ❑ Encadrer les formes urbaines associées à la densité attendue, pour qu'elles soient compatibles avec un cadre de vie de qualité, une intégration paysagère maîtrisée et une bonne desserte des équipements et services.

■ Densités minimales à respecter

- Chaque secteur d'OAP doit faire l'objet d'un seuil minimal de densité, exprimé en nombre de logements à l'hectare, en fonction des enjeux identifiés localement.
- Ce seuil est indiqué dans le tableau ci-après. Il constitue un objectif de **densité brute minimale**, sauf contrainte technique majeure dûment justifiée (ex : servitude, contraintes géotechniques, risques...).

■ Gestion qualitative de la densité

- La densité prescrite ne doit pas se traduire par une homogénéité monotone du tissu urbain. La graduation des formes urbaines (individuel, intermédiaire, collectif), la variation des gabarits et la répartition équilibrée des volumes bâtis sont encouragées pour assurer la **diversité morphologique** et l'intégration au site.
- La densité peut être atteinte :
 - Par la mutualisation des espaces (stationnement, jardin partagé...) ;
 - Par l'usage de formes urbaines compactes mais qualitatives (habitat intermédiaire, petits collectifs, maison de ville...) ;
 - Par l'optimisation de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions, dans le respect des objectifs d'intimité et d'ensoleillement fixés par la présente OAP.
- Dans les secteurs à enjeu de centralité, une densité plus élevée peut être admise, sous réserve de qualité architecturale, de mixité programmatique et d'un traitement soigné des espaces publics.



>> Consommation foncière comparée

© CAUE 29

1/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

DÉFINITIONS – TYPOLOGIES DE LOGEMENT



Habitat individuel

Cette forme urbaine correspond à la **forme pavillonnaire classique**, soit : une maison indépendante, disposant d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.

Ce type d'habitat est généralement occupé par un seul ménage et se caractérise par une **faible densité**, chaque logement occupant une parcelle.



Maisons individuelles à Audierne (29) (ci-dessus) et Porspoder (29) (ci-contre) - © Observatoire CAUE



Habitat intermédiaire

Ce type de forme urbaine est à mi-chemin entre le logement individuel et le logement collectif. Il s'agit de **logements groupés** (maisons en bande, petits immeubles en R+1, etc.) avec une **mitoyenneté verticale et/ou horizontale**, présentant un certain niveau d'individualisation tout en intégrant certains aspects du collectif. En effet, les accès sont individuels dans la majorité des cas, mais parfois des parties communes peuvent être partagées (escaliers, espaces semi-privatifs tel que les jardins etc.).

La **densité est un peu plus élevée** que le logement individuel.

« Le jardin de Barbara », à Nantes (44) (ci-contre) et « Résidence du Marquis » à Les Touches (44) (ci-dessous) - © Observatoire CAUE



Habitat collectif

Cette forme urbaine désigne un **immeuble regroupant plusieurs logements** (appartements), accessibles par des parties communes (hall, escalier, ascenseur). Les espaces extérieurs sont souvent collectifs mais peuvent parfois être privatifs (balcons, terrasses).

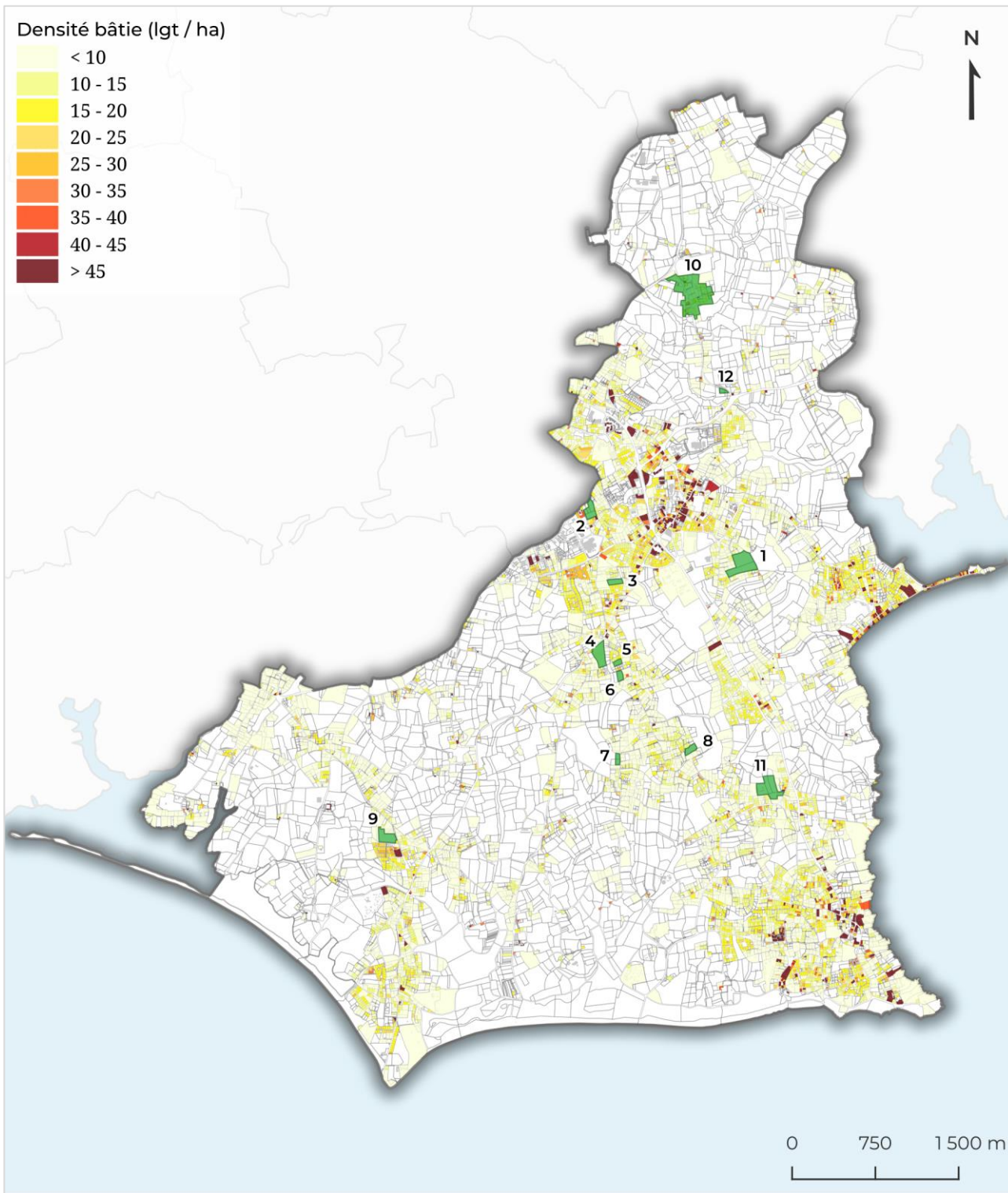
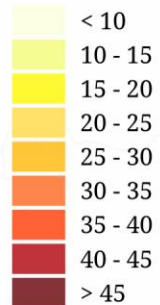
Cette typologie d'habitat permet une **plus forte densité** du fait de la construction d'une pluralité de logements souvent sur plusieurs étages au sein d'une même unité foncière.



Immeuble « L'Atypik » à Nantes (44) - © Observatoire CAUE



Densité bâtie (lgt / ha)



0 750 1 500 m

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Commune de Fouesnant-les Glénan

Publié le 10

Plan local d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE

1/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 1.2. DENSITÉ [Suite...]

Secteur d'OAP	Densités brutes minimales
1 - Loc Hilaire	38 lgts / ha
2 - Hent Park Leur	35 lgts / ha
3 - Boc'h Logot	35 lgts / ha
4 - Kergador	20 lgts / ha
5 - Hent Lesvern 1	20 lgts / ha
6 - Hent Lesvern 2	20 lgts / ha
7 - Lestrizivit	16 lgts / ha
8 - Lesvern Vras	15 lgts / ha
9 - Kerneing 2	27 lgts / ha
10 - Rosnabat	/
11 - Le Quinquis	/
12 - Station d'eau potable de Penalen	/

2/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 2.1. INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Objectifs poursuivis :

- ❑ Assurer une **transition urbaine qualitative** entre les nouvelles opérations d'aménagement et les tissus bâtis existants.
- ❑ Favoriser une **cohérence d'ensemble en matière de formes urbaines, de gabarits, de trames viaires et d'identités architecturales**, tout en laissant place à l'innovation et à la diversité maîtrisée.
- ❑ **Préserver et valoriser les qualités du contexte urbain et paysager** dans lequel s'insère le nouveau quartier.

■ Cohérence urbaine d'ensemble avec le tissu existant

- Les nouvelles opérations doivent développer un **tissu urbain lisible et structuré**, qui s'appuie sur les caractéristiques du tissu urbain voisin (trame viaire, orientation dominante des constructions, organisation des îlots, échelle des espaces publics).
- Le **raccordement physique et fonctionnel** avec les quartiers existants doit être recherché prioritairement : prolongement ou reprise des voies, continuité des alignements, connectivité des circulations douces.
- L'organisation des constructions doit s'inscrire dans une **gradation des formes bâties** permettant une transition douce entre les zones peu denses et les secteurs à plus forte densité.



■ Prise en compte du paysage urbain et des séquences bâties existantes

- L'opération doit **intégrer** une lecture des séquences bâties existantes, des lignes de crête visuelle, des silhouettes urbaines et des vues lointaines ou cadrées à préserver ou à mettre en valeur.
- Les nouvelles entités bâties doivent **s'inscrire** dans le paysage urbain, en s'inspirant des échelles, rythmes et continuités spatiales du tissu existant.
- Le **traitement des entrées de quartier, des angles et des émergences** (ronds-points, carrefours, franges agricoles ou naturelles) doit faire l'objet d'un soin particulier, pour éviter toute rupture formelle ou volumétrique non maîtrisée.

■ Composition des formes bâties à l'échelle de l'îlot



- Les formes urbaines (îlots ouverts, fermés, mixtes...) doivent être choisies en **cohérence** avec le tissu environnant, tout en assurant une **identité** propre à l'opération.
- Une attention particulière sera portée à la **gradation des hauteurs** au sein de l'opération, notamment aux franges en contact avec les quartiers existants : limiter les ruptures brutales de gabarit ou de perception.
- La composition des îlots doit intégrer une **diversité typologique maîtrisée**, en évitant les effets de répétition ou les formes trop hétérogènes.

■ Trames architecturales et ambiances urbaines

- Le projet doit définir une **charte architecturale** ou un langage commun, garantissant une **cohérence** globale (volumes dominants, traitements de façades, palettes de matériaux), sans exclure la diversité entre îlots ou opérations successives.
- Les matériaux, teintes et modénatures doivent entretenir un **dialogue contextualisé avec le tissu existant**, notamment en cas de proximité avec du bâti patrimonial, tout en permettant une lecture contemporaine.
- Une **harmonisation** des clôtures, des hauteurs de socles, des traitements de seuils (entrée d'immeubles, transitions public/privé) est attendue **à l'échelle de l'opération**.

3/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 3.1. PRÉSERVER ET RÉVÉLER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE : INSERTION PAYSAGÈRE QUALITATIVE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectifs poursuivis :

- ❑ Assurer une **insertion paysagère harmonieuse** des opérations d'aménagement dans le territoire communal, en tenant compte des composantes topographiques, végétales, historiques et visuelles.
- ❑ **Préserver et mettre en valeur les caractéristiques du paysage communal**, qu'il soit urbain ou de transition, afin de renforcer l'identité locale.
- ❑ **Contribuer à la continuité écologique et paysagère** en réintroduisant la nature dans le tissu bâti, en créant des liens fonctionnels et sensibles entre milieux urbanisés et espaces naturels ou agricoles.
- ❑ **Soutenir une approche sensible du projet**, fondée sur la compréhension du site, des vues et de l'histoire paysagère locale.
- ❑ Promouvoir un **cadre de vie végétalisé et résilient**, en lien avec les enjeux climatiques (îlots de fraîcheur, infiltration des eaux, biodiversité...).



■ **Analyse et insertion dans les structures paysagères existantes**

- Les opérations doivent s'appuyer sur une **analyse paysagère du site**, incluant : topographie, vues et échappées visuelles, végétation existante, milieux naturels, structures bocagères ou arborées, réseaux hydrauliques, éléments patrimoniaux.
- L'implantation des voiries, des îlots bâtis et des espaces publics doit **respecter ou renforcer les éléments structurants du paysage communal**, tels que les vallées, les axes de vues, les alignements ou les éléments de reliefs.

■ **Préservation et valorisation des vues et transparences paysagères**

- Les projets doivent **préserver les vues majeures** depuis les voies structurantes ou les espaces publics vers les grands paysages (reliefs, zones humides, silhouettes bâties, patrimoine...).
- Des **fenêtres paysagères** ou des **percées visuelles** doivent être intégrées à la composition du projet, notamment à travers des vides entre bâtiments, des trames viaires orientées ou des implantations discontinues.



■ **Maintien et valorisation des éléments végétaux existants**

- La **végétation existante** (arbres de haute tige, haies bocagères, bosquets, clôtures végétales) **doit être intégrée** dans la composition du projet.
- Toute suppression doit être justifiée et compensée par une replantation qualitative équivalente ou supérieure.
- Les **cœurs d'îlots végétalisés** ou **espaces de respiration** présents dans le tissu existant doivent être maintenus, valorisés ou requalifiés.

■ **Réintroduction de la nature dans le tissu bâti**

- Le projet doit intégrer une **trame verte interne**, structurée, hiérarchisée et connectée aux continuités végétales communales ou intercommunales. Sont particulièrement encouragés :
 - Les jardins et jardinets à l'avant des constructions (notamment en zone de transition urbaine/rurale) ;
 - Les jardins partagés ou potagers collectifs, intégrés aux espaces communs.
- La **plantation d'essences locales et adaptées au changement climatique** est recommandée.



■ **Gestion des sols et des revêtements**

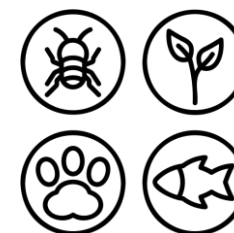
- Les **revêtements imperméables** doivent être **limités** aux seules voies de circulation et zones de stationnement strictement nécessaires.
- Les cheminements doux, les accotements, les aires de jeux ou les places doivent **privilégier des matériaux perméables** et à faible impact (stabilisé, pavé drainant, copeaux, etc.).
- Les projets doivent inclure une **gestion alternative des eaux pluviales** par infiltration sur site (noues végétalisées, bassins, tranchées drainantes...).

3/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

► 3.2. INTÉGRATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Objectifs poursuivis :

- ❑ Assurer l'intégration des continuités écologiques existantes ou potentielles dans les opérations d'aménagement, en les considérant comme des composantes structurantes du projet urbain.
- ❑ Préserver, reconnecter ou recréer les trames vertes et bleues afin de maintenir la perméabilité écologique du territoire communal et d'encourager la biodiversité ordinaire.
- ❑ Concilier aménagement urbain et fonctionnalité écologique, en intégrant les corridors naturels, les zones humides, les haies, talus, boisements et milieux ouverts dans la conception des espaces publics et privés.
- ❑ Soutenir un cadre de vie favorable à la nature en zone urbanisée, en favorisant l'installation de micro-habitats, la végétalisation extensive et la diversification des strates végétales.



- Les dispositions réglementaires et les orientations détaillées relatives à la prise en compte, au maillage et à la valorisation des continuités écologiques sont formulées dans l'OAP thématique dédiée : **l'OAP thématique "continuités écologiques"**.

Commune de Fouesnant-les Glénan
Plan local d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation 17

1/ Orientations en faveur des continuités écologiques

ORIENTATION 1.1. Conserver et renforcer les continuités écologiques locales (2/3)
Objectif : Assurer le maintien et le renforcement des continuités écologiques locales, via leur préservation et leur développement

Orientation et principes d'aménagement

B. Assurer la richesse biologique de la trame bocagère

► Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si elles ne sont pas nécessaires, pour laisser des passages pour la petite faune.

► Dans le cadre de l'amélioration et la plantation de haies (en tant que mesures compensatoires ou non), il s'agit de :

- * Privilégier les haies vives, composées d'espèces indigènes et diversifiées
- * Travailler le nombre de strates afin de mettre en place une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Dans le cadre des projets d'aménagement et de construction, ces dernières seront composées d'au moins **deux strates** (arborée, arbustive ou herbacée).
- * Sélectionner des essences indigènes et variées ;
- * Garantir une largeur suffisante

► Aussi, afin d'assurer le maintien de la haie implantée :

- * Dans le cadre de travaux, il sera maintenu un recul par rapport à la haie afin de protéger le réseau racinaire ;
- * L'entretien des haies devra être réalisé hors des périodes de reproduction des espèces inféodées (en automne).

Schéma de principe de l'étagement d'une haie multi strate
© Biotopie

Les haies sont identifiées sur le règlement graphique du présent PLU et protégées par un recul de 5 mètres de part et d'autre du linéaire en application de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme.

Cf. en annexe 1 « Recommandations concernant la gestion et la valorisation des haies bocagères ».

Commune de Fouesnant-les Glénan
Plan local d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation 18

1/ Orientations en faveur des continuités écologiques

ORIENTATION 1.1. Conserver et renforcer les continuités écologiques locales (3/3)
Objectif : Assurer le maintien et le renforcement des continuités écologiques locales, via leur préservation et leur développement

C. Faciliter le déplacement de la faune

► Afin de permettre le passage de petite faune, notamment en milieu urbain, le principe de base est de ne pas installer de clôtures si elles ne sont pas nécessaires.

► Il s'agit de favoriser les clôtures perméables comme :

- * Des clôtures végétalisées (Cf. B précédemment) ;
- * Les murets avec des ouvertures basses ;
- * Les murets doublés de végétations.

► Dans le cas où la haie n'est pas envisagée/possible (Cf schéma ci-contre) :

- * Clôture à larges mailles d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur
- * Clôture à mailles serrées : prévoir un trou d'au moins 20 cm de largeur et 20 cm de longueur tous les 15 m et pour une clôture de moins de 15m, prévoir au moins un passage ;
- * Prévoir une ouverture continue en pied de clôture de 20 cm

Exemple de clôtures facilitant la circulation de la petite faune
© Bruxelles Environnement

Pour rappel, les clôtures en zone A et N poursuivent les dispositions définies à l'article L372-1 du code de l'environnement, retranscrites au sein du règlement écrit du présent PLU.

3/ ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

DÉFINITIONS – TRANSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

► Haie bocagère (à créer / conserver)

Il s'agit de bandes végétalisées composées principalement d'arbres, d'arbustes ou d'herbacées.

> Rôle : En plus de structurer le paysage, les haies bocagères ont un rôle multifonctionnel, tel que : le maintien de la biodiversité et des corridors écologiques, le maintien et l'enrichissement des sols, la régulation des inondations et l'épuration des eaux. La création de nouvelles haies permet de renforcer le maillage bocager, de reconstituer les continuités écologiques et de créer des interfaces entre les zones urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

> Préconisation : Les haies nouvellement plantées doivent être composées d'essences indigènes et variées, sur a minima deux strates.



© Le Mur Végétal



© La Maison Saint-Gobain

► Haie sur talus

Les haies sur talus sont des haies bocagères implantées sur une levée de terre. Ces talus sont essentiellement situés en bordure de parcelles et de chemins, permettant ainsi de les délimiter. Ils sont souvent anciens, ce qui renforce leur rôle hydraulique écologique et paysager.

> Rôle : Les talus bocagers constituent des éléments patrimoniaux à forte valeur écologique et morphologique, en raison de la stratification végétale, ainsi que de leur rôle de corridor et de refuge pour la faune et de leur effet de lisibilité du relief. Ils ont également pour effet de créer une barrière efficace contre le ruissellement en période de forte pluie, favorisant ainsi l'infiltration progressive de l'eau.



© Maps



© Territoire +

► Espace paysager tampon

Il s'agit d'espaces de transition souvent intégrés en périphérie des opérations d'aménagement afin de renforcer leur intégration paysagère et environnementale, ainsi qu'à améliorer le cadre de vie.

> Rôle : Ces bandes tampons ont une fonction esthétique conçues comme des filtres paysagers ainsi que, si elles si prêtent, une fonction écologique (infiltration des eaux pluviales, îlots de fraîcheur etc.).



Se référer à l'**OAP thématique « Continuités écologiques »** pour en savoir davantage sur le rôle de ces séparations paysagères et environnementales et prendre connaissance de la liste des essences locales à privilégier.

Réseau viaire

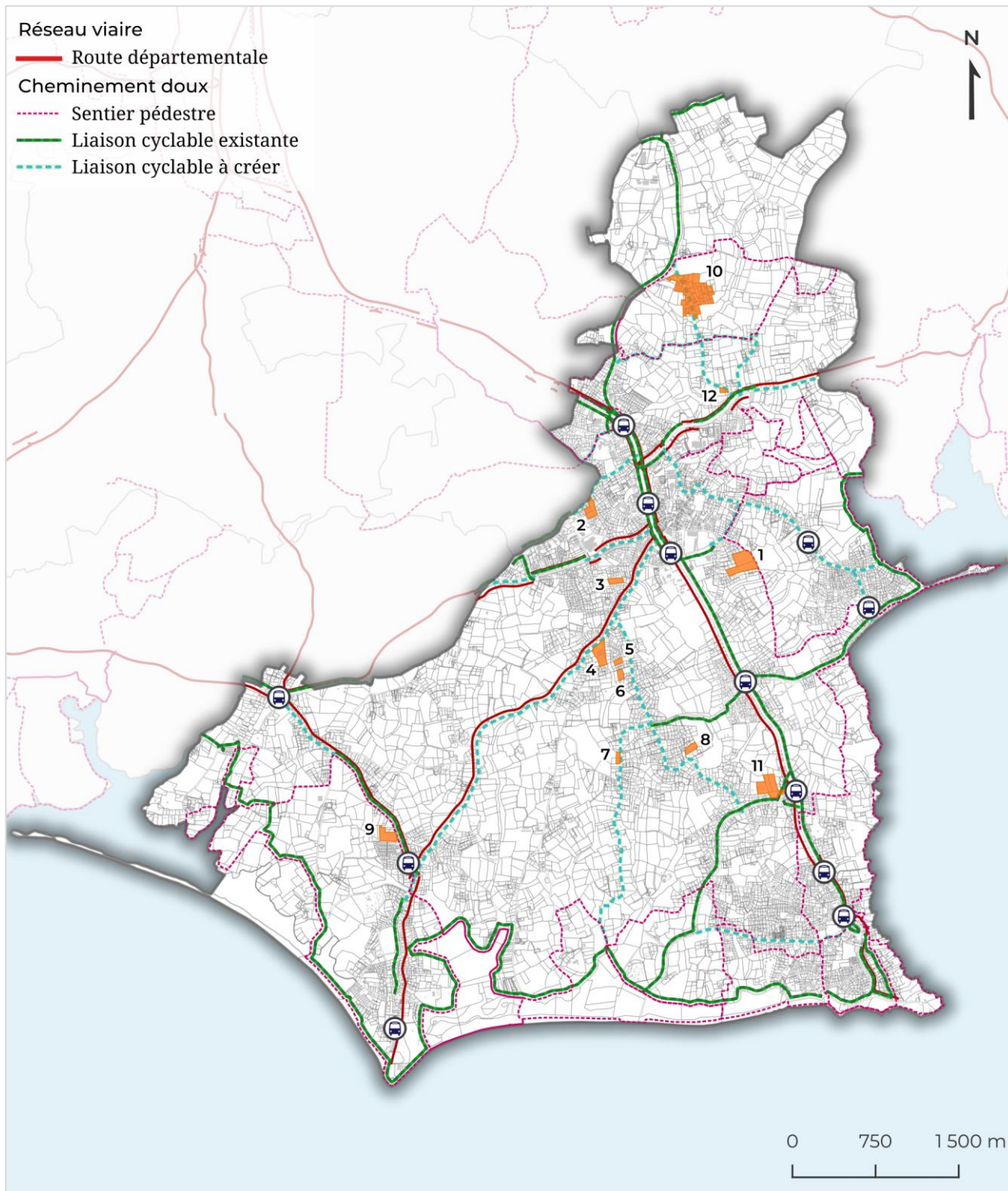
— Route départementale

Cheminement doux

- - - Sentier pédestre

— Liaison cyclable existante

- - - Liaison cyclable à créer



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Commune de Fouesnant-les Glénan

Publié le

Plan local d'urbanisme : Orientations d'Aménagement et de

15

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE

4/ ORIENTATIONS RELATIVES À L'ACCESSIBILITÉ ET AUX MOBILITÉS

Objectifs poursuivis :

- ❑ Structurer l'opération d'aménagement à partir d'un **maillage viaire clair, hiérarchisé et connecté** au réseau urbain existant, garantissant sa bonne lisibilité et son accessibilité pour tous les modes de déplacement.
- ❑ **Favoriser les mobilités actives** (marche, vélo) et leur hiérarchisation dans les espaces publics en les rendant sûres, agréables et continues.
- ❑ **Assurer l'accessibilité universelle des aménagements**, en tenant compte des besoins des personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.
- ❑ **Maîtriser la place de la voiture dans l'aménagement**, en favorisant une gestion rationnelle du stationnement, en limitant l'imperméabilisation et en favorisant les alternatives (autopartage, stationnements mutualisés, etc.).
- ❑ **Réduire la dépendance automobile** en facilitant la connexion aux transports en commun et aux centralités (équipements, services, commerces, ...).

■ Maillage et hiérarchisation des voies

- L'opération doit s'appuyer sur une **trame viaire lisible, interconnectée et hiérarchisée**, assurant une continuité avec les quartiers voisins et une bonne desserte interne.
- La création de voies nouvelles doit favoriser :
 - Les **connexions** multiples (éviter les impasses et enclaves) ;
 - Les **dessertes différenciées** (accès véhicules / piétons / cycles) ;
 - La **répartition équilibrée des flux**.
- Les voies doivent intégrer des dispositifs favorisant la modération de la vitesse et la cohabitation sécurisée des usagers (chicanes, plateaux, zones 30, voiries partagées...) pour une voirie partagée apaisée.

4/ ORIENTATIONS RELATIVES À L'ACCESSIBILITÉ ET AUX MOBILITÉS

▪ Mobilités douces et continuités piétonnes / cyclables



- ▶ L'opération doit intégrer une **trame dédiée aux mobilités douces**, structurée autour de :
 - Cheminements piétons continus et confortables ;
 - Voies cyclables sécurisées, connectées aux itinéraires existants et aux équipements ;
 - Connexions inter-quartiers.
- ▶ Les cheminements doivent privilégier les liaisons directes et sécurisées vers les arrêts de transports en commun, les équipements de proximité, les écoles et les commerces.
- ▶ Des arceaux vélos, locaux sécurisés et garages à vélos doivent être intégrés dans les espaces publics et les constructions.

▪ Accessibilité universelle



- ▶ Tous les cheminements piétons et l'accès aux équipements, logements et espaces publics doivent être conçus dans le **respect des normes d'accessibilité**, y compris sur les espaces en pente ou en transition de relief.
- ▶ L'insertion d'aménagements podotactiles, pentes douces, contrastes visuels et signalétiques adaptés est attendue dans les espaces publics.

▪ Gestion de la voiture et du stationnement



- ▶ Les voiries internes à l'opération ne doivent pas être conçues comme des axes de transit. L'objectif est de réduire la place de la voiture dans les espaces publics.
- ▶ **Le stationnement doit être regroupé, mutualisé et végétalisé** dans la mesure du possible. Le recours aux poches de stationnement latérales ou à l'arrière des îlots est recommandé.
- ▶ L'usage de **revêtements perméables** pour les aires de stationnement est privilégié.
- ▶ La présence de services de mobilité partagée (bornes de recharge, abris vélos sécurisés) est fortement encouragée.



© Territoire +



5/ ORIENTATION RELATIVES À L'ADAPTATION ET À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

► 5.1. DÉVELOPPER DES FORMES URBAINES RÉPONDANT AUX ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES ACTUELS ET FUTURS

Objectifs poursuivis :

- ❑ **Accompagner les porteurs de projets** dans la **conception de quartiers sobres en énergie, résilients** face aux effets du changement climatique (îlots de chaleur, sécheresse, épisodes pluvieux intenses).
- ❑ **Favoriser des formes urbaines, des choix de matériaux et des dispositifs techniques** permettant de réduire l'empreinte carbone des opérations et d'en améliorer la performance thermique, environnementale et sociale.
- ❑ **Préparer les quartiers à l'évolutivité des usages et à l'adaptabilité des bâtiments**, en intégrant dès la conception des principes de flexibilité, de modularité et de durabilité.
- ❑ **Renforcer la place du végétal et des sols perméables** dans les opérations, comme leviers d'atténuation (stockage carbone, infiltration) et d'adaptation (rafraîchissement, biodiversité).



■ Sols perméables et gestion alternative des eaux pluviales

- Les **surfaces imperméabilisées** doivent être **strictement limitées** aux usages nécessaires, avec un **recours systématique aux revêtements perméables hors voies principales**.
- La **gestion des eaux pluviales à la parcelle** doit être assurée par des dispositifs tels que :
 - Noues paysagères ;
 - Jardins de pluie ;
 - Fossés végétalisés ;
 - Bassins d'infiltration.
- Une **végétalisation en pleine terre, multi-strate** (herbacée, arbustive, arborée) est requise sur les cœurs d'îlot, les accotements et les espaces publics, avec un objectif de résilience climatique (choix d'essences locales et sobres en eau).

■ Forme urbaine et compacité



- La **composition du quartier** doit **favoriser des formes bâties compactes et sobres**, permettant de limiter l'emprise au sol, les déperditions thermiques et l'imperméabilisation.
- La compacité doit être conciliée avec :
 - Des espaces extérieurs qualitatifs (jardins, cours, venelles, cœurs d'îlot végétalisés...) ;
 - Une organisation favorisant l'ensoleillement et la ventilation naturelle.
- L'urbanisation en ruban, linéaire ou trop étalée est déconseillée au profit d'un tissu dense, perméable et hiérarchisé.

■ Sobriété énergétique et choix des matériaux



- Les projets doivent intégrer des **dispositifs passifs de performance énergétique** (orientation Sud, épaisseur des murs, inertie, végétalisation).
- L'usage de **matériaux biosourcés, géosourcés, recyclés ou issus du réemploi** est fortement encouragé.

■ Favoriser la nature en ville comme solution climatique



- Le projet doit **renforcer la présence de la végétation** dans toutes ses formes, y compris :
 - Jardinets et plantations en façade ;
 - Cours arborées partagées ;
 - Toitures végétalisées, ...
- Les **plantations** doivent contribuer à créer des îlots de fraîcheur urbains et à connecter la trame verte locale.
- Les **jardins partagés** ou **potagers collectifs** sont fortement encouragés comme éléments de lien social et de résilience alimentaire.

5/ ORIENTATION RELATIVES À L'ADAPTATION ET À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

► 5.2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Objectifs poursuivis :

- ❑ **Intégrer la production d'énergies renouvelables dès la conception des opérations d'aménagement**, en tant qu'élément structurant du projet urbain.
- ❑ **Réduire la dépendance énergétique des futurs quartiers** et contribuer aux objectifs nationaux et locaux de neutralité carbone.
- ❑ **Favoriser les dynamiques collectives**, les équipements mutualisés et les partenariats publics/privés autour de la production d'énergies renouvelables à l'échelle des quartiers.
- ❑ **Articuler le développement des énergies renouvelables avec les enjeux d'intégration architecturale, paysagère et patrimoniale.**



■ Anticiper les potentialités de production d'énergie dans l'aménagement

- Chaque opération d'aménagement doit faire l'objet, en phase de conception, d'une **étude de potentiel énergétique local** (ressources solaires, géothermiques, etc.) pour guider les choix de production et de consommation.
- Cette analyse doit conduire à l'**identification d'opportunités de production renouvelable** intégrée à l'échelle de l'opération, avec des localisations stratégiques pour les équipements énergétiques (toitures, parkings, friches techniques...).



■ Valoriser l'énergie solaire dans la composition urbaine

- L'**implantation** des îlots et des bâtiments doit viser à optimiser l'exposition des toitures au rayonnement solaire, afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques.
- Les **toitures-terrasses** accessibles ou non accessibles, doivent être conçues comme des supports potentiels pour des installations solaires, à l'échelle des îlots ou de bâtiments publics.
- La **production collective** (centrales solaires mutualisées, autoconsommation collective) est encouragée dans les grands îlots ou pour les groupements de logements.

■ Intégrer les équipements de production dans la qualité architecturale et paysagère

- Les équipements de production d'énergie (panneaux solaires, pompes à chaleur, réseaux de chaleur, chaufferies bois...) doivent **être intégrés de manière qualitative à l'architecture et au paysage**, en évitant toute rupture visuelle ou dégradation du cadre bâti.
- Dans les secteurs sensibles (abords patrimoniaux, silhouettes urbaines), des solutions d'**intégration discrète** (panneaux intégrés, inclinaison invisible depuis l'espace public, habillage des unités techniques) devront être privilégiées.

■ Encourager les logiques de mutualisation et de réseau

- L'aménagement doit permettre, lorsque cela est pertinent :
 - Le **partage de l'énergie** produite entre plusieurs bâtiments via l'autoconsommation collective ;
 - L'implantation d'**infrastructures partagées de recharge pour véhicules électriques**.
- Une coordination entre les opérateurs, les collectivités et les futurs usagers est nécessaire pour anticiper la gouvernance de ces installations.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

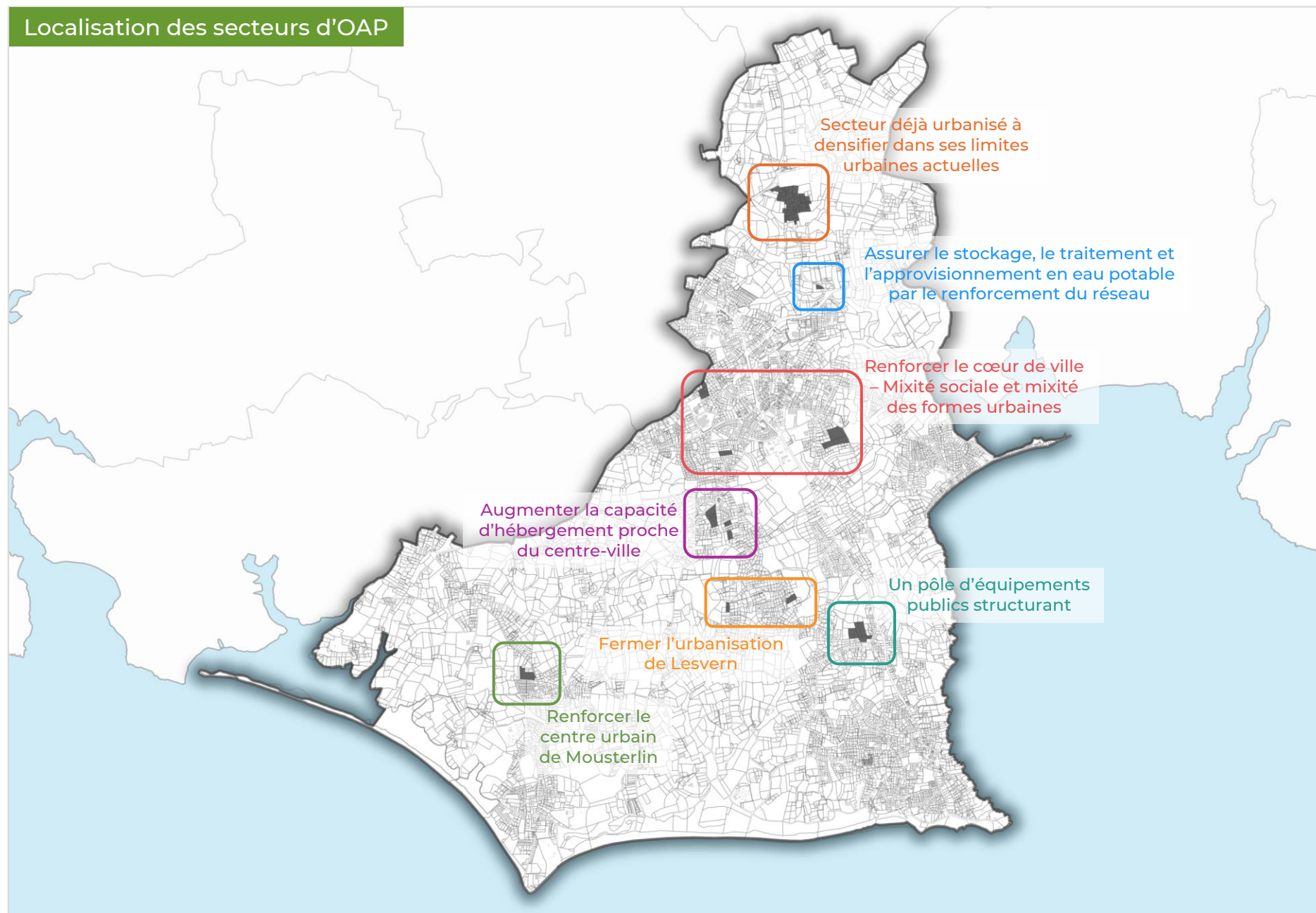
Publié le Fouesnant-les Glénan

Plan local d'urbanisme : Orientations d'Amén

ID : 029-212900583-20260303-20260202_31B-DE

Secteurs d'OAP

Localisation des secteurs d'OAP



► Renforcer le cœur de ville – Mixité sociale et mixité des formes urbaines



► Renforcer le cœur de ville – Mixité sociale et mixité des formes urbaines

OAP 1 – Loc Hilaire



□ Secteur d'OAP

Zonage

□ Zonage du PLU

● Bocage préservé

..... Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

■ Espaces boisés classés

■ Emplacements réservés

Orientations de programmation

↔ Accès viaire principal

↔ Accès modes doux à créer

↔ Liaison douce à créer

■ Haie bocagère à conserver

xxx Haie bocagère à créer

✗ Interdiction d'accès

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 3,54 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie en friche
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme (2031)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire, collectif – Mixte
 - Densité minimale attendue : 38 lgts / ha, soit 135 logements
 - Mixité sociale : 30% de logements sociaux minimum, soit 40 logements

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire au Nord-Ouest de la zone, depuis le Hameau de Park an Alé.
- Aucun accès viaire ne sera permis au Nord-Est du secteur.
- Prévoir un accès pour les modes doux au Sud-Ouest, vers le chemin de Mesyouen.
- Réaliser une contre-allée pour les modes doux sur la bordure Est de la zone afin de protéger le talus.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Concilier la densification au sein de la zone avec les espaces verts environnants et le bocage existant.
- Prévoir la création d'un espace commun dans le cadre de l'opération, comme lieu de vie au sein du nouveau quartier, en s'appuyant si possible sur le bocage présent.
- Optimiser au mieux l'aménagement du secteur afin de limiter le nombre de percées nécessaires dans la haie traversante.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Préserver la haie bocagère traversante au centre du secteur.
- Créer des haies bocagères en façade Ouest et au Sud-Est de la zone, afin de conforter le bocage existant sur les pourtours du futur quartier.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

> Opération d'aménagement d'ensemble à réaliser en 2 phases

► Renforcer le cœur de ville – Mixité sociale et mixité des formes urbaines

OAP 2 – Hent Park Leur



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●● Bocage préservé

Orientations de programmation

Localisation préférentielle des constructions basses

Localisation préférentielle des constructions hautes

↔ Accès viaire principal

●● Haie bocagère à conserver

/// Espace paysager à créer

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 1,22 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairies et jardins
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire, collectif - Mixte
 - Densité minimale attendue : 35 lgts / ha, soit 43 logements
 - Mixité sociale : 30% de logements sociaux minimum, soit 13 logements

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager trois accès viaires au secteur, dont deux au Nord depuis Hent Coat Menhir et un au Sud-Ouest depuis Hent Park Leur.
- Prévoir des cheminements piétons sécurisés au sein de la zone et les connecter aux quartiers limitrophes.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Privilégier les constructions basses sur la partie Nord du secteur et les constructions les plus hautes dans la moitié Sud.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

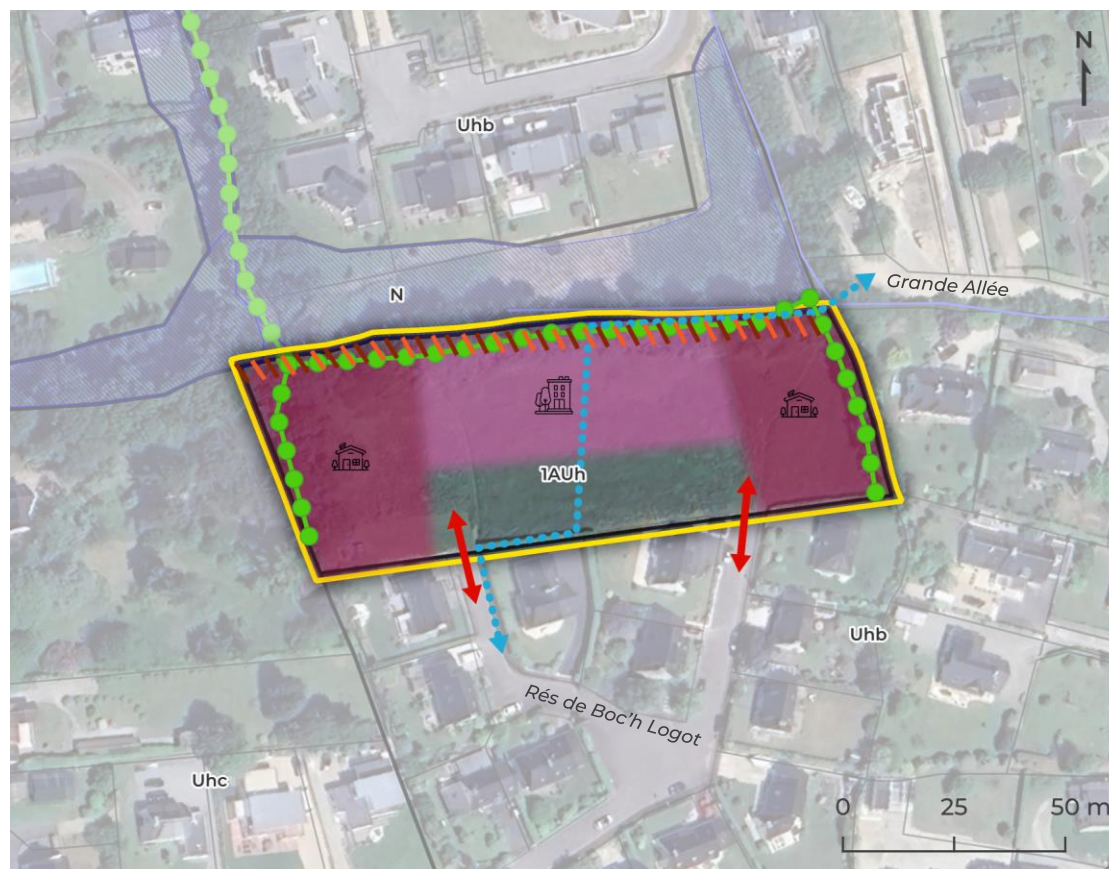
- Maintenir la haie bocagère traversante au centre du secteur.
- Optimiser au mieux l'aménagement du secteur afin de limiter le nombre de percées nécessaires dans la haie traversante.
- Créer un espace paysager au Sud de la zone, afin de créer un tampon avec les habitations existantes.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Renforcer le cœur de ville – Mixité sociale et mixité des formes urbaines

OAP 3 – Boc'h Logot



Secteur d'OAP

Zonage

- Zonage du PLU
- Bocage préservé
- Cours d'eau
- Zones humides

Orientations de programmation

- Localisation préférentielle des logements collectifs
- Localisation préférentielle des logements individuels
- Accès viaire principal
- Liaison douce à créer
- Espace paysager à créer

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 0,63 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire, collectif
 - Densité minimale attendue : 35 lgts / ha, soit 22 logements
 - Mixité sociale : 100% de logements sociaux minimum, soit 22 logements

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager deux accès viaires au Sud de la zone, depuis le Rés de Boc'h Logot, l'un à l'Ouest et le second à l'Est.
- Créer une liaison douce traversant le secteur et reliant le lotissement situé au Sud et la Grande Allée au Nord-Est.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Implanter préférentiellement les logements collectifs au centre Nord de la zone et les logements individuels de part et d'autre, sur les extrémités Ouest et Est de la parcelle.

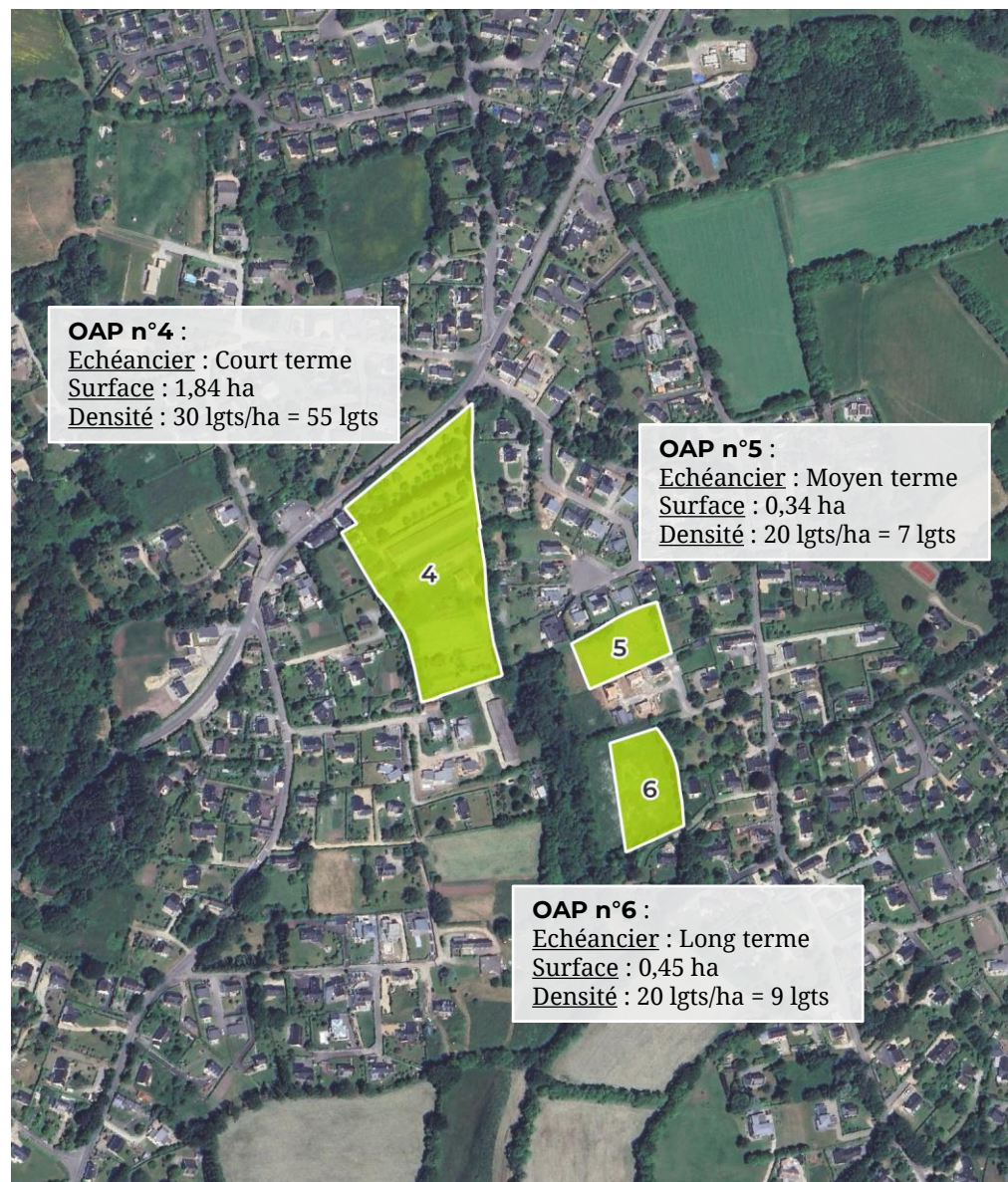
PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Prévoir un espace paysager tampon entre les constructions et aménagements et la zone humide localisée au Nord de la zone.
- Verdier les espaces publics par la plantation ponctuelle ou linéaire d'arbres et de haies arbustives.

RÉSEAUX

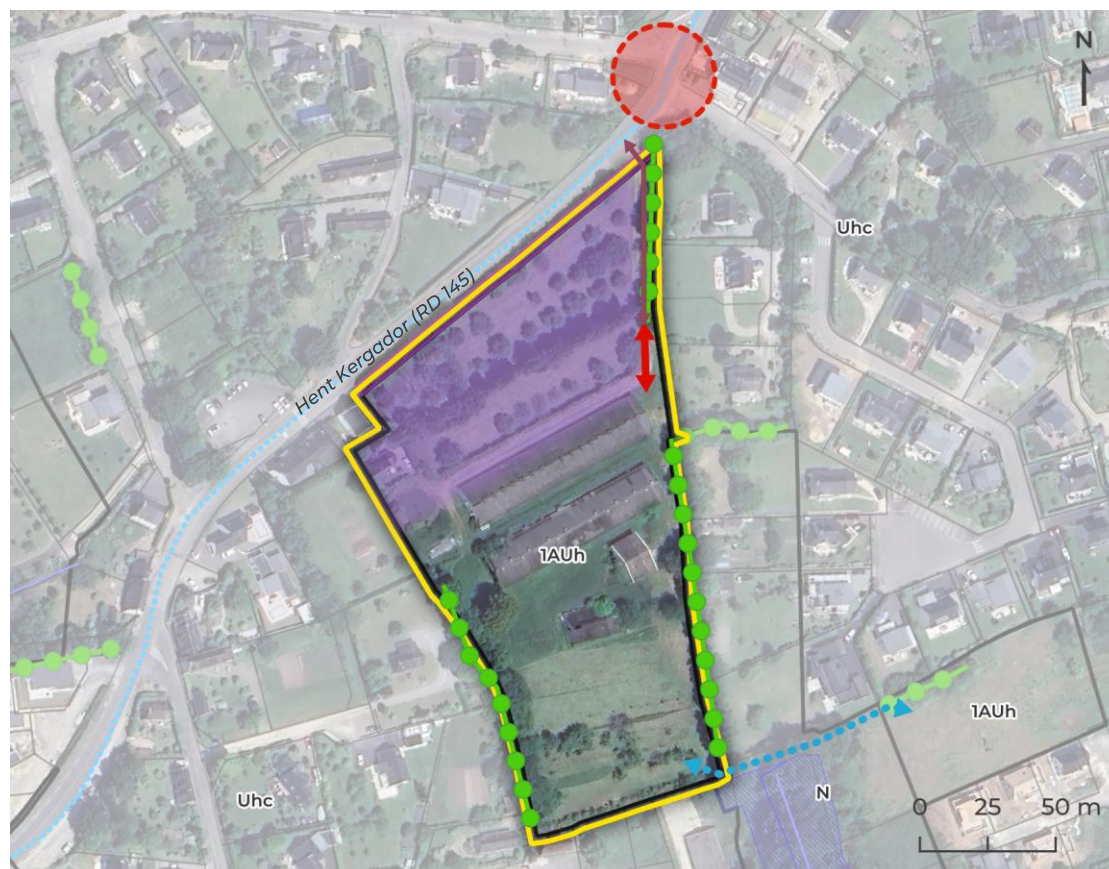
- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Augmenter la capacité d'hébergement proche du centre-ville



► Augmenter la capacité d'hébergement proche du centre-ville

OAP 4 - Kergador



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

⋯ Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

 Zones humides

 Emplacements réservés

Orientations de programmation

 Localisation préférentielle des constructions hautes

 Réaménager le carrefour

↔ Accès viaire principal

⋯→ Liaison douce à créer

↔ Principe d'accessibilité

> *Opération d'aménagement d'ensemble*

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 1,84 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire
 - Densité minimale attendue : 30 lgts / ha, soit 55 logements
 - Mixité sociale : 30% de logements sociaux minimum, soit 17 logements

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire au Nord-Est du secteur, depuis Hent Kergador (RD 145) en longeant l'Est du verger.
- Réaménager le carrefour situé au Nord-Est de la zone afin de le sécuriser.
- Envisager la création d'une liaison douce, permettant de relier ce secteur avec le secteur d'OAP de Hent Lesvern 1 situé au Sud-Est et de mettre en valeur le bocage et la zone humide.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Privilégier les constructions hautes sur la partie Nord de la zone.
- Privilégier les fonds de jardin au Sud des parcelles pour une meilleure exposition.
- Les anciens poulaillers aujourd'hui présents sur la parcelle seront à terme détruits.

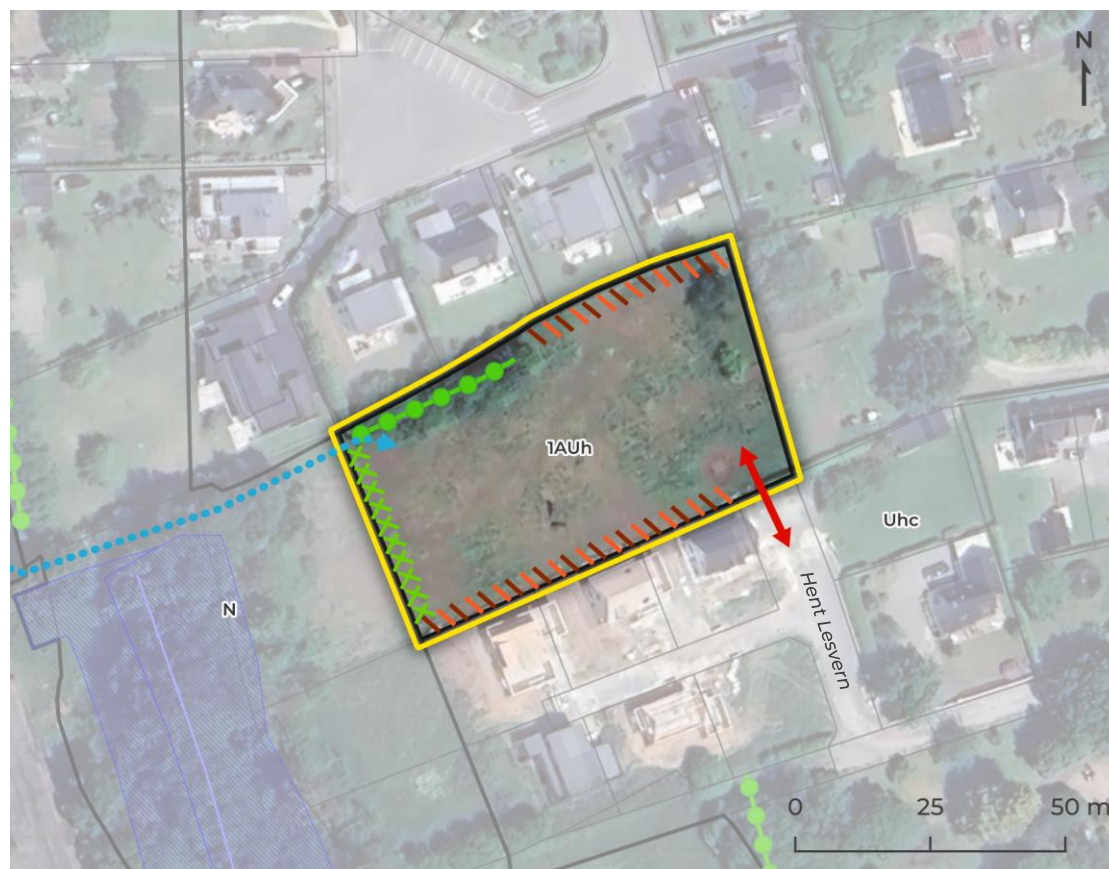
PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

/

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Augmenter la capacité d'hébergement proche du centre-ville OAP 5 – Hent Lesvern 1



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

 Zones humides

Orientations de programmation

↔ Accès viaire principal

⋯ Liaison douce à créer

xxx Haie bocagère à créer

--- Espace paysager à créer

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 0,34 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Moyen terme (2028)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologie d'habitat souhaitée : Individuel, intermédiaire
 - Densité minimale attendue : 20 lgts / ha, soit 7 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire au Sud-Est de la zone, depuis Hent Lesvern.
- Envisager la création d'une liaison douce, permettant de relier ce secteur avec le secteur d'OAP de Kergador localisé à l'Ouest et de mettre en valeur le bocage et la zone humide.

ORGANISATION DE LA ZONE

/

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

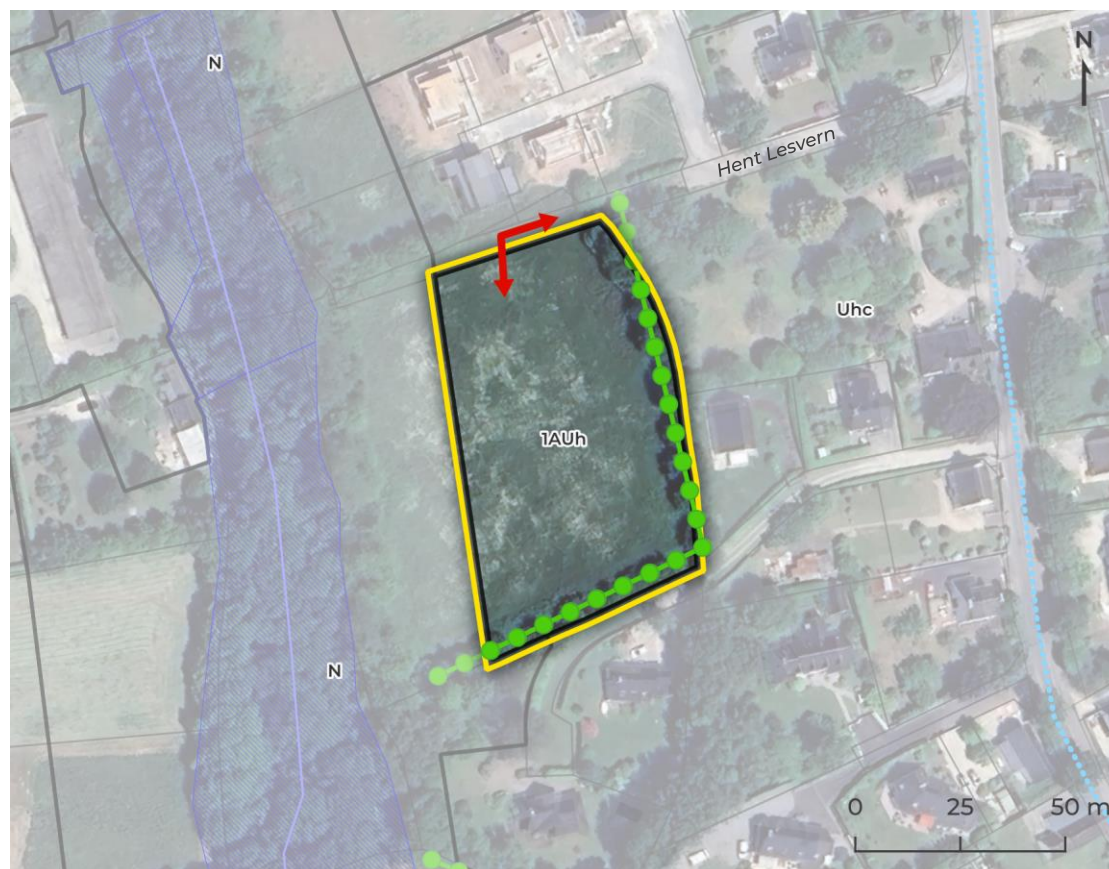
- Créer une haie bocagère sur la bordure Ouest de la zone, pouvant servir de support pour la création d'une liaison douce vers le Sud.
- Créer un espace paysager sur les bordures Nord-Est et Sud du secteur afin de favoriser son intégration vis-à-vis des quartiers urbains existants.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Augmenter la capacité d'hébergement proche du centre-ville

OAP 6 – Hent Lesvern 2



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

⋯ Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

 Zones humides

Orientations de programmation

↔ Accès viaire principal

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 0,45 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme (2031)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire
 - Densité minimale attendue : 20 lgts / ha, soit 9 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire au Nord de la zone, depuis le chemin débouchant sur Hent Lesvern.
- Utiliser les haies bocagères existantes comme support pour la création de liaisons douces.

ORGANISATION DE LA ZONE

/

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- La création d'un espace paysager sur la bordure Ouest du secteur n'est pas exigée en raison de la présence de la vallée.

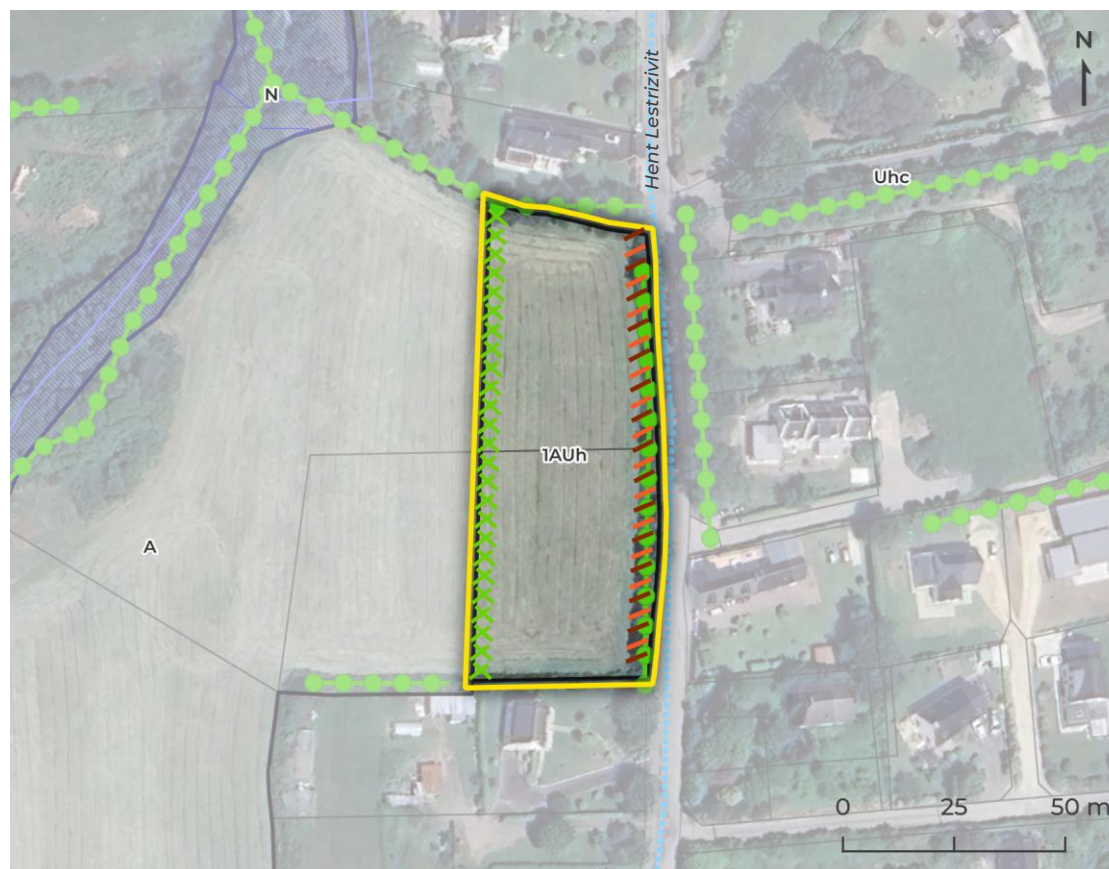
RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Fermer l'urbanisation de Lesvern



► Fermer l'urbanisation de Lesvern OAP 7 – Lestrizivit



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

.... Liaisons douces à conserver,
modifier ou créer

 Zones humides

Orientations de programmation

xxx Haie bocagère à créer

/// Espace paysager à créer

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 0,4 ha
- Vocation actuelle de la zone : Parcelle agricole cultivée
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme (2031)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel
 - Densité minimale attendue : 16 lgts / ha, soit 6 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager deux accès viaires maximum à la zone.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Selon les opportunités et les contraintes techniques de la parcelle, il pourra être fait le choix de soit :
 - Créer 2 raquettes desservant chacune 3 logements ;
 - Créer 1 voie commune desservant les 6 logements.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Créer une haie bocagère sur talus en bordure Ouest de la zone, afin de créer une séparation physique avec le reste de la parcelle agricole et d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.
- Créer un espace paysager végétalisé en bordure de la route (Hent Lestrizivit) sur la façade Est de la zone.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Fermer l'urbanisation de Lesvern

OAP 8 – Lesvern Vras



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

⋯ Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

 Zones humides

Orientations de programmation

↔ Accès viaire principal

↔ Principe d'accessibilité

X Interdiction d'accès

- Zonage du PLU : 1AUh
- Superficie de la zone : 0,62 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire
 - Densité minimale attendue : 15 lgts / ha, soit 9 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire en bordure Ouest de la zone.
- Les entrées et sorties au sein du présent secteur d'OAP seront interdites depuis le Rés de Lesvern Vras.
- Le secteur sera accessible uniquement depuis le chemin au Sud, relié à Hent Lesvern.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Porter une attention à l'aménagement de la zone au regard de l'ombre portée par les arbres situés en limite Sud.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

/

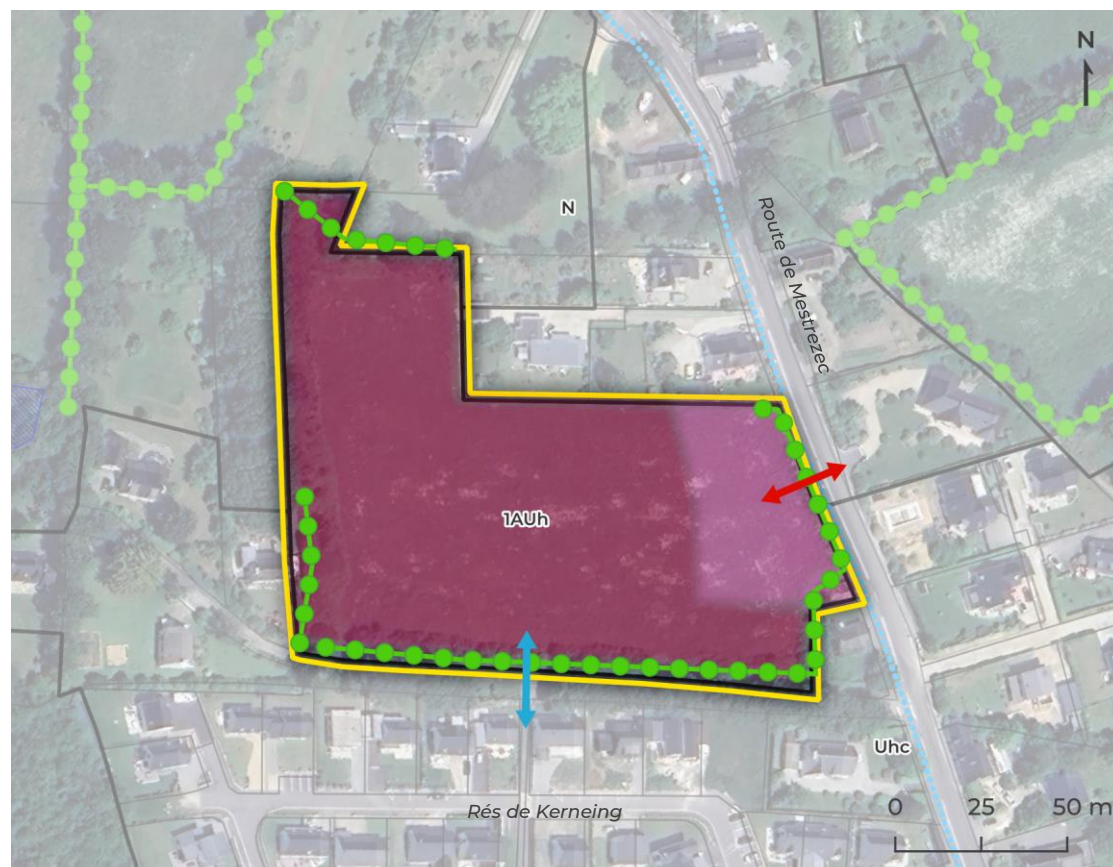
RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

► Renforcer le centre urbain de Moustierlin



► Renforcer le centre urbain de Moustierlin OAP 9 – Kerneing 2



□ Secteur d'OAP

Zonage

□ Zonage du PLU

●● Bocage préservé

..... Liaisons douces à conserver,
modifier ou créer

▨ Zones humides

Orientations de programmation

■ Localisation préférentielle des logements collectifs

■ Localisation préférentielle des logements individuels

↔ Accès viaire principal

↔ Accès modes doux à créer

- **Zonage du PLU :** 1AUh
- **Superficie de la zone :** 1,45 ha
- **Vocation actuelle de la zone :** Prairie
- **Maîtrise foncière publique :** Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Individuel, intermédiaire, collectif
 - Densité minimale attendue : 27 lgts / ha, soit 39 logements
 - Mixité sociale : 30% de logements sociaux minimum, soit 12 logements

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- Aménager un accès viaire à l'Est, depuis la route de Mestrezec (RD 134).
- Créer un accès pour les modes doux au Sud du secteur, depuis le Rés de Kerneing.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Construire préférentiellement les logements collectifs et intermédiaires à l'entrée de la zone, sur la partie Est et les logements individuels sur le reste du secteur.

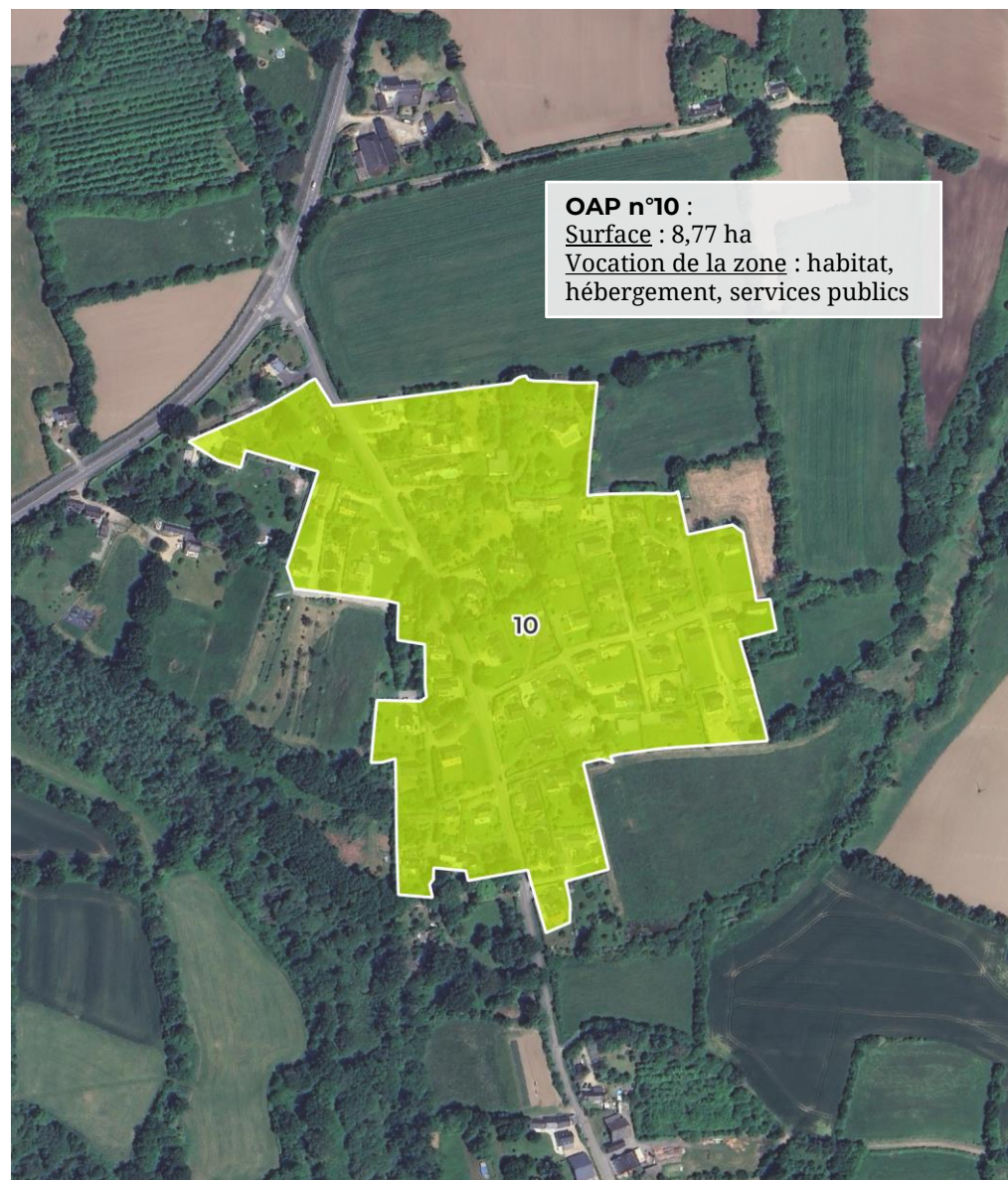
PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Verdir les espaces publics par la plantation ponctuelle ou linéaire d'arbres et de haies arbustives.
- La partie Sud-Est du site est susceptible d'accueillir une zone humide. Une expertise zone humide devra être réalisée par le porteur de projet préalablement à toute opération d'aménagement, afin d'en préciser l'emprise et les fonctionnalités. Le projet devra être adapté aux conclusions de cette expertise, dans le respect de la réglementation en vigueur et des objectifs de préservation des milieux humides.

RÉSEAUX

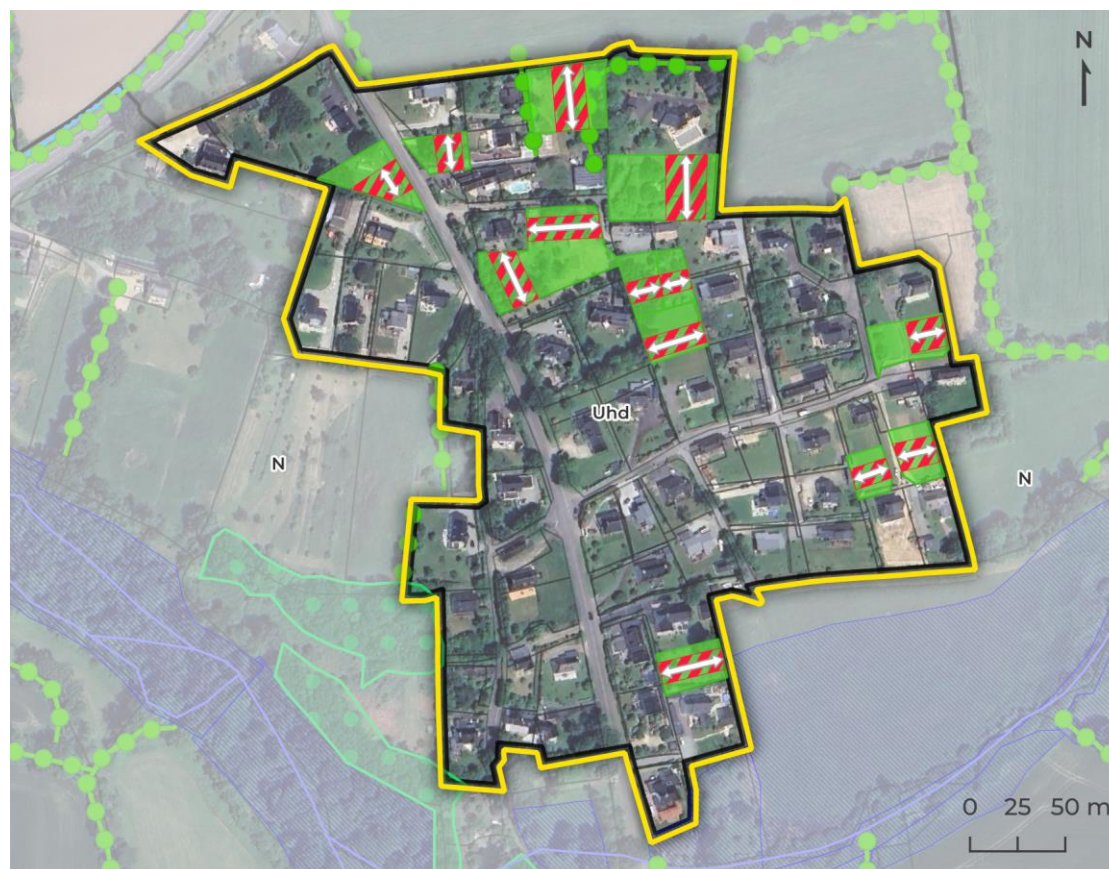
- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à l'assiette du projet. Créer un espace de gestion des eaux pluviales, relié à des noues paysagères. La conception de la voirie y participera également.

► Secteur déjà urbanisé à densifier dans ses limites urbaines actuelles



► Secteur déjà urbanisé à densifier dans ses limites urbaines actuelles

OAP 10 - Rosnabat



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

⋯ Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

 Zones humides

 Espaces boisés classés

Orientations de programmation

 Potentiel espace libre

 Secteur d'implantation de nouvelle construction

↔ Ligne de faitage similaire au sens de faitage des constructions voisines

- Zonage du PLU : Uhd
- Superficie de la zone : 8,77 ha

PROGRAMMATION

- La vocation de la zone : Habitat, hébergement, services publics
- L'habitat : Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 12 logements.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Les interventions doivent se limiter à des opérations de densification par le comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Inscrire les projets de construction dans une logique de densification douce, respectueuse du tissu bâti existant, sans remise en cause de la structure du secteur.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ESPRIT DU SECTEUR

- Les projets devront s'inscrire dans le respect du style, de l'échelle et de l'esprit du secteur, en cohérence avec les formes urbaines environnantes.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Les projets devront préserver les qualités paysagères du secteur, notamment la trame végétale existante (haies, arbres, jardins).
- Les espaces libres et interstitiels devront contribuer à maintenir une ambiance résidentielle et paysagère de hameau, en évitant toute minéralisation excessive.

► Un pôle d'équipements publics structurant



► Un pôle d'équipements publics structurant

OAP 11 – Le Quinquis



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

●—● Bocage préservé

— Cours d'eau

.... Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

 Zones humides

 Espaces boisés classés

 Emplacements réservés

Orientations de programmation /

- **Zonage du PLU : 1AU**
- **Superficie de la zone : 2,99 ha**
- **Vocation actuelle de la zone : Prairie et ancien centre de loisirs**
- **Maîtrise foncière publique : Oui**

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme (2031)
- Le phasage de la zone : 2 phases
- La vocation de la zone : Habitat, hébergement, équipement

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le projet d'aménagement du site du Quinquis consiste à réaliser une structure permettant d'accueillir :

- Le **centre de loisirs** de la commune pour une capacité d'accueil de 120 enfants ;
- Une **salle de restauration** d'environ 250 places ;
- Plusieurs **salles destinées aux associations locales**.

Les anciens bâtiments présents sur les parcelles CM n°52 et 58 seront à terme démolis.

Une étude capacitaire est actuellement en cours concernant la faisabilité du projet.

Dans une seconde phase, le projet ambitionne l'éventuelle construction de **logements saisonniers et/ou de logements sociaux** et pourrait aussi accueillir une **structure d'accueil d'enfants handicapés lourds**.

Cependant, ces projets, seulement au stade de la réflexion aujourd'hui, n'ont pas suffisamment évolué pour y être inscrits dans le programme.

> *Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements dans la zone*

► Assurer le stockage, le traitement et l'approvisionnement en eau potable par le renforcement du réseau



► Assurer le stockage, le traitement et l'approvisionnement en eau potable par le renforcement du réseau OAP 12 – Station d'eau potable de Pen Al Len



Secteur d'OAP

Zonage

Zonage du PLU

Bocage préservé

Cours d'eau

Liaisons douces à conserver, modifier ou créer

Zones humides

Orientations de programmation

/

- Zonage du PLU : 1AUe
- Superficie de la zone : 0,26 ha
- Vocation actuelle de la zone : Prairie
- Maîtrise foncière publique : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (immédiatement, à l'approbation du présent PLU)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Equipement

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Création d'une usine de traitement et de stockage de l'eau.



Territoire + – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Directrice Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

15 avenue du Professeur Jean Rouxel, 44470 Carquefou