



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat

Haut-Léon *Communauté*

4.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique

'Qualité des aménagements et insertion paysagère'

- Arrêt en date du 18 juin 2025
- Arrêt dans les termes identiques au 1^{er} arrêt, en date du 22 octobre 2025
- Approbation en date du 1^{er} juillet 2026

Enjeux et objectifs de l'OAP « Principes généraux d'aménagement »

Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagement cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi.

Les principes généraux d'aménagement ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche en compatibilité avec les orientations inscrites dans le PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent aux domaines du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture. Ils se présenteront ici selon des enjeux en lien avec le territoire.

Principe 1: Intégrer les futures opérations d'aménagement dans le paysage

ASSURER LE MAINTIEN DES CONES DE VUE IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

Les cônes de vue seront pris en compte le plus en amont possible des projets afin de les protéger voire de les valoriser au sein du projet urbain. S'ils s'avèrent pertinent, les cônes de vue pourront être signalés aux usagers par la mise en place d'un panneau explicatif par exemple.

Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

Une attention particulière sera apportée au mobilier urbain et à la mise en place de dispositifs d'affichages publicitaires et d'enseignes dont l'accumulation déprécie la qualité des cônes de vue. La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements seront réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant

plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager concerné.

ASSURER DES LISIERES URBAINES DE QUALITE, TRANSITIONS PAYSAGERES ET ECOLOGIQUES AVEC LE TISSU URBAIN

Dans une logique d'étalement urbain, les tissus urbains ont tendance à s'étirer le long des principaux axes de communication, créant un continuum bâti ininterrompu qui referme les coupures d'urbanisation. Constituées d'espaces naturels, agricoles ou jardinés, ces coupures présentent un intérêt à la fois paysager (respiration dans les perceptions), écologique et pour la gestion de l'eau (tamponnement des eaux de ruissellement).

Les fronts urbains pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privé. Les haies et boisements d'essences locales déjà existants seront à préserver. La végétalisation implantée pourra être arbustive et/ou arborée. Notamment, en fond de parcelle, des haies multispécifiques (regroupant plusieurs essences végétales), assureront la transition paysagère avec les parcelles agricoles ou naturelles à proximité. Les clôtures de type plaques de béton moulé, parpaings non enduits et peints, palplanches aspect béton, toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits. Les extensions urbaines intégreront des aménagements permettant l'intégration

paysagère des constructions : merlons paysagers, talus plantés, etc.

Des perméabilités entre les espaces naturels (boisements, cours d'eau) et le front bâti seront mis en place (clôtures notamment). Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favorisé ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

Le traitement des lisières urbaines prendra en compte et respectera l'existant à travers différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, etc.). Les nouvelles opérations et quartiers devront se « greffer » de manière homogène avec le tissu existant en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en particulier concernant les façades à l'alignement ou côté voirie pour les opérations en centre bourg.

L'aménagement des liaisons piétonnes, rues, places des nouvelles opérations devra rechercher un lien et une porosité avec le tissu existant.



PRIVILEGIER LES CLOTURES VEGETALES ET/OU INSPIREES DES SAVOIR-FAIRES LOCAUX

Homogénéiser l'ensemble en portant une attention sur le choix des matériaux et la hauteur maximum (cf règlement écrit).

Privilégier le maintien des haies et talus (cf OAP de secteurs).

Privilégier les haies végétales, d'essences locales, à pousse lente ou mellifères (les espèces invasives sont interdites (cf règlement écrit) pour maintenir la biodiversité au jardin.

S'inspirer de l'existant ; ex : murets de pierre sèche, murs-talus spécifiques à Roscoff (avec âme en terre, planté de haie de fusain).



INSCRIRE LES PLANS DE COMPOSITION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Valoriser les limites entre l'espace public et l'espace privé. Elles déterminent en partie l'ambiance du quartier.

Favoriser l'alignement à la rue ou les faibles retraits ; l'implantation des futures constructions sera envisagée de manière à prolonger les séquences paysagères pré-existantes.

Intégrer dans les réflexions la notion d'intimité et d'ensoleillement.

S'intégrer dans le tissu bâti existant.



Composition parcellaire avec alignement à la rue. Les stationnements sont situés de l'autre côté de la voie sous forme de 'poches paysagées' : haies arbustives, revêtement stabilisé

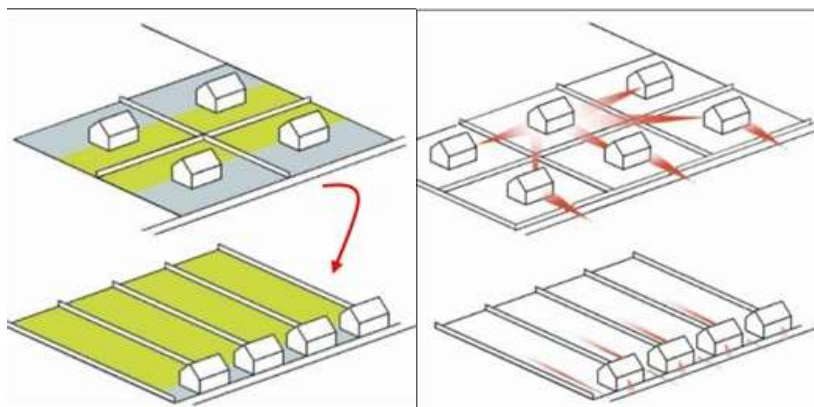


Semi collectif implanté autour d'un espace public piétonnier ; le mobilier urbain et la structure paysagère offrent des espaces alliant intimité et fonctionnalité.

L'architecture répondant à certains critères de gabarit et matériaux (toit en ardoise double pente et façade en enduit blanc) permet une intégration réussie dans le tissu urbain existant

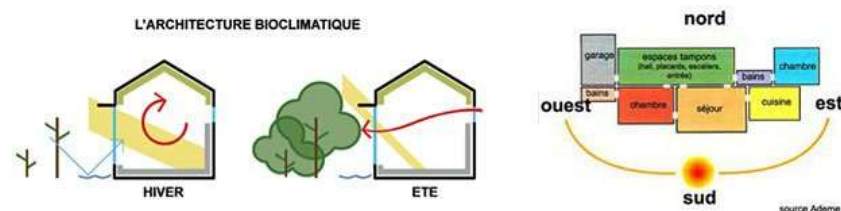
IMPLANTER SA CONSTRUCTION POUR OPTIMISER LE PARCELLAIRE

L'implantation sur la rue présente plusieurs avantages. Comme présenté sur le schéma ci-dessus, ce procédé permet une optimisation des espaces verts ; la surface au sol consommée est limitée, une division parcellaire peut être à terme envisagée.



Enfin le type d'implantation présenté ici permet de limiter les vis à vis et favorise l'intimité.

L'orientation du bâti est également à prendre en compte lors de la conception de projet. Une réflexion bioclimatique est à privilégier afin d'assurer de meilleures performances énergétiques.



Principe 2: Maintenir les espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales

Les **espaces naturels d'agrément** sont des **aires de « respiration » paysagères** publiques ou privées, situées dans le tissu urbain.

Dans les espaces publics, les habitants et les visiteurs bénéficieront d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade.

Dans les espaces privés, il sera attendu le maintien et la montée en qualité des ambiances paysagères perçues depuis l'espace

public. Ces espaces devront maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser la végétalisation et la plantation d'arbres.

ENTREtenir LE CARACTERE NATUREL DES ESPACES D'AGREMENTS

Les essences locales, ornementales et adaptées aux nouvelles conditions climatiques permettront de lutter contre le **phénomène d'îlot de chaleur** en maintenant des zones plus fraîches. Ils jouent un rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses.

Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés en appui d'équipements légers, poreux et réversibles. Ils devront privilégier l'usage de matériaux naturels, locaux et biosourcés. Les revêtements des chemins et voies prioriseront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une perméabilité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.

RENFORCER LA NATURE DANS LES BOURGS

La gestion de ces espaces devra s'appuyer sur les principes de gestion différenciée : limiter voire supprimer les intrants phytosanitaires et les bâches plastiques, valoriser les déchets verts, économiser les apports en eau... Des parcours pédagogiques et des expositions pourront être créés notamment en lien avec les équipements publics.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, sera encouragé pour l'embellissement des communes.

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

À ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, zones humides, chemins ruraux...) seront maintenus le plus possible dans les projets d'aménagements lors de rénovations, extensions et constructions. La plantation d'arbres est encouragée dans les espaces urbains diffus.

Les aires de stationnement publiques et privées sont des lieux stratégiques de végétalisation (haies arbustives), ils seront réalisés autant que possible avec des revêtements perméables.

Les cheminements doux bénéficieront également d'un traitement plus perméable aux abords de noues ou fossés de manière à drainer plus facilement les écoulements lors d'épisode pluvieux.

La gestion des eaux pluviales sera effectuée par la mise en œuvre de compensations face au phénomène d'imperméabilisation des sols causé par l'urbanisation nouvelle.

INTEGRER DE NOUVEAUX ESPACES DE NATURE EN VILLE

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut s'avérer intéressant pour l'embellissement des communes. En pied de murs et de façade, cette végétation qui participe à un espace public agréable et de qualité, sera favorisée. Sont également encouragés la désimperméabilisation de certains espaces minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) en vue d'encourager l'appropriation de ces espaces par les habitants et leur végétalisation (jardinage, ornementation, activités de loisirs...). Les toits, les aires de stationnements, les murs, les bords de routes, les jardins, les cours... sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner en vue de favoriser et renforcer la nature en ville en lien avec la perméabilisation des sols.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes constitue un levier important visant à renforcer la biodiversité en milieu urbain et pourra donc être favorisée.

Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation. Pour cela, les aires de stationnement pourront être rendues perméables avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci.

Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des haies arbustives et/ou arborées. Les

entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adéquats.



Placette périphérique composée de mobilier urbain récréatif, elle offre un espace de détente végétalisé aux habitants



Ici un espace vert dessert un ensemble de logements sociaux. Il fait également office de lien avec le reste du quartier via un cheminement piéton stabilisé



Le revêtement en dalles engazonnées est une solution durable par sa solidité et assure l'infiltration des eaux pluviales



Utilisation pour ces espaces publics de matériaux simples et traditionnels ; les revêtements sont perméables ; Enfin le traitement paysager met en avant des essences adaptées au climat local

LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, surtout en milieu urbain empêche la bonne infiltration des eaux pluviales. Le ruissellement ainsi provoqué ou la stagnation importante de ces eaux peut conduire à l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels.

Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées...

Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement et de circulation (accès au garage, allée privative, stationnement) qui constituent d'importantes surfaces minéralisées, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.

Ces aménagements devront faire l'objet de traitements paysagers soignés de manière qu'ils participent également à la bonne qualité du cadre de vie des habitants.



Revêtements poreux : dalles alvéolées, pavés engazonnés, gravillons

GERER LES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par des dispositifs d'infiltration et de régulation des pluies d'orage.

Des dispositifs dits 'intégrés' permettent une bonne intégration à l'aménagement : noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration.



Fossé de rétention intégré à une coulée verte



Noues plantées

RECUPERER LES EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, hors annexes, il est obligatoire de créer un ouvrage de récupération des eaux de pluie, collectées en toiture non accessible, dimensionné sur la base de l'emprise au sol de la construction (ou de la surface de la toiture non accessible).

Afin d'accroître les économies d'eau potable associées à cet ouvrage, la réutilisation en usage intérieur des eaux de pluie récupérées est à privilégier.

A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être utilisée uniquement pour remplir la chasse d'eau des WC, laver les sols, laver le linge. L'eau de pluie peut être utilisée librement en extérieur, notamment pour arroser le jardin.

Principe 3 : préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

Les entrées de ville sont les espaces en limite de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages qui se situent sur les axes routiers majeurs des communes, c'est-à-dire ceux qui permettent la traversée des bourgs. Une entrée de ville réussie doit permettre d'apporter une lecture efficace des lieux et renvoyer une image positive. L'intégration d'éléments urbains dans le paysage permet une transition fluide et par conséquent une qualité globale de la séquence d'entrée de ville.

VEILLER A LA BONNE QUALITE ARCHITECTURALE DES ENTREES DE VILLE ET DE BOURG

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les matériaux utilisés pour les constructions devront s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg (toitures en ardoise naturelle, ...)
- Les clôtures pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de haies fleuries ou de matériaux

naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.



Les clôtures marquent peu l'espace, elles sont perméables à la vue, laissant voir la végétation des jardins, elles créent une ambiance champêtre et conviviale

PRESERVER ET CONFORTER LA VEGETALISATION DES PRINCIPAUX AXES D'ENTREE DE VILLE ET DE BOURG

Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés.

Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain. Le choix des essences végétales s'appuiera sur quatre critères :

1. S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ;
2. Limiter les besoins en eau ;
3. Limiter la production de déchets verts ;
4. Limiter les risques allergisants.



Exemples de bas-côtés enherbés

FAVORISER L'AMENAGEMENT DE CHEMINEMENTS DOUX

Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piétons. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en site propre, séparées du réseau viaire par des aménagements afin de garantir la sécurité des usagers.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.



Cheminement piéton végétalisé



Rue de desserte : Ici la largeur de la voie est réduite, favorisant une circulation automobile plus lente. La liaison piétonne est sécurisée par un marquage au sol



L'implantation d'arbre sur cette voie mixte assure la sécurité des circulations piétonnes et qualité paysagère. Le revêtement stabilisé accentue la lisibilité de l'espace

Principe 4 : Assurer l'intégration des zones d'activités économiques

Les ZAE constituent souvent des points noirs paysagers par leur caractéristique architecturale. En effet, ces constructions sont souvent de taille et de volume important, les matériaux utilisés sont standardisés, les couleurs en façades peuvent détonner fortement dans l'ensemble paysager. Ces zones d'activités peuvent cependant offrir une réelle qualité urbaine et paysagère si elles respectent certains principes.

ASSURER UN TRAITEMENT PAYSAGER DE QUALITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉ LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

Les zones d'activités ont un impact visuel très fort sur le paysage notamment sur les plateaux du Léon légumier et du plateau Léonard, au vu du peu de relief existant et de l'activité agricole dominante (création de vues panoramiques).

Ainsi, pour atténuer l'impact visuel des grandes emprises des zones d'activité, notamment celles en accroche avec le bourg, il est préconisé de réaliser un traitement paysager pour marquer une transition douce.

MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA SIGNALÉTIQUE POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS DANS LES COMMUNES

La signalétique permet d'accompagner le repérage des artisans dans les centres bourgs et les hameaux, et de conforter leur activité. Cependant, il convient d'encadrer celle-ci pour limiter son impact sur le paysage urbain des centres bourgs et conforter une certaine harmonie à l'échelle du territoire.

UNE ARCHITECTURE SOBRE

Une réflexion sur les volumes et les couleurs utilisées en façade devra être menée

La simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale des espaces d'activités.

En termes de teintes, les constructions privilégieront des couleurs relativement sombres, en recherchant une harmonie à l'échelle du secteur d'aménagement.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles

PRÉSERVER ET CONFORTER LA VÉGÉTALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les talus identifiés devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

L'implantation d'arbres et d'arbustes sera favorisé en respectant une cohérence dans le choix des essences et la taille de l'emprise au sol. L'entretien de ceux-ci devra être en adéquation avec le traitement paysager souhaité.

Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage devront être implantés préférentiellement à l'arrière du bâti.

Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront végétalisés avec des essences locales.

Si une clôture est édiflée, elle peut être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries. Les murs sont également autorisés.

ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le dimensionnement des espaces de stationnement sur les parcelles privées devra permettre de répondre aux besoins de l'activité, tout en évitant un sur-dimensionnement. La mutualisation des espaces de stationnement entre activités est fortement encouragée.

Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage seront implantés préférentiellement à l'arrière du bâti.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, par des plantations permettant l'intégration visuelle des véhicules et la valorisation de ces espaces non construits, tout en favorisant une gestion extensive de ces espaces (arbustes, arbres d'essences locales et/ou à pousse lente).

ASSURER UNE QUALITE DES CLOTURES

Les limites donnant sur des espaces agricoles ou naturels devront être matérialisées par la plantation de haies et arbres d'essences locales. Si la clôture du terrain est nécessaire, celle-ci devra préférentiellement être positionnée à l'intérieur de la parcelle, en arrière des haies et arbres.

Dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...



*Pôle artisanal locatif du Douero Île d'Arz
Arnaud METTELET, architecte D.P.L.G.*

Principe 5 : Assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

De nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole et répondant à des besoins de stockage, d'élevage, de production ou de commercialisation peuvent parfois constituer un impact dans le paysage par leur volume, hauteur ou teintes : hangars allongés, tunnels agricoles, silos, serres, etc...

Souvent imposants, certains de ces éléments sont visibles depuis le réseau routier du territoire, marquent le paysage et dénotent avec leur cadre environnant.

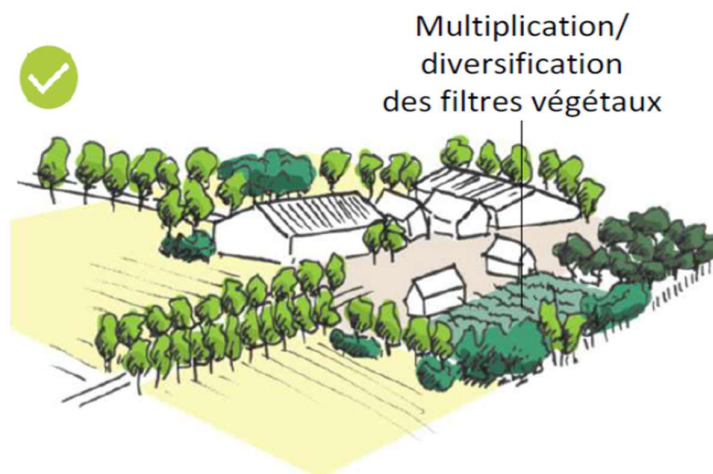
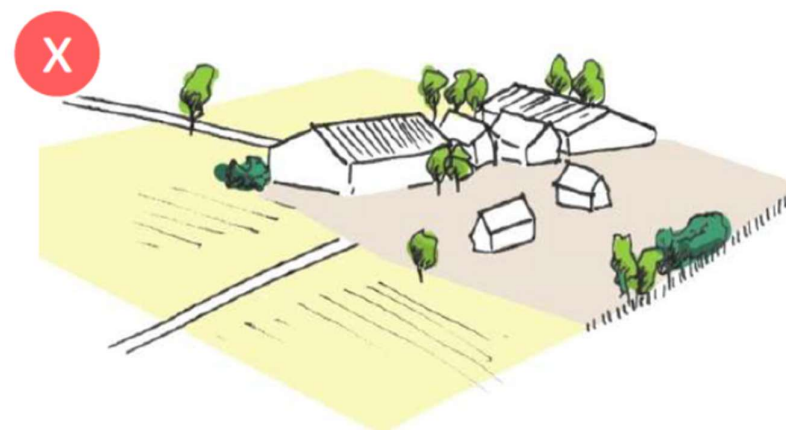
INTÉGRER LES BÂTIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

Regrouper les constructions, mutualiser les bâtiments d'exploitation, les implanter dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf normes sanitaires imposant une implantation différente).

S'appuyer sur les éléments paysagers existants : végétation, relief... et impacter au minimum les points de vue. Pour cela, privilégier une implantation en pied de versant ou à mi-pente plutôt qu'en ligne de crête.

Accompagner la nouvelle construction d'éléments végétaux qui contribuent à la continuité paysagère entre l'espace bâti et le milieu naturel (se référer à l'OAP Trame Verte et Bleue).

Eviter les couleurs réfléchissantes et brillantes (proscrire le blanc). Privilégier des teintes proches de la colorimétrie du paysage.



**Multiplication/
diversification
des filtres végétaux**