



COMMUNE DE BRECH'H
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications ajout ou suppression sont surlignées en jaune

| | |
|--|-------|
| A. Introduction | p. 5 |
| B. Les principes généraux à vocation : | p. 7 |
| Habitat | p. 8 |
| Activités économiques | p. 11 |
| Carte – projets Centre bourg et Corn er Hoët | p. 12 |
| Carte – projets Kerstran – Touchignanet et Penhoët | p. 13 |
| C. Les secteurs définis | |
| 1. Centre bourg | p. 15 |
| 2. Ar Goh Penher | p. 21 |
| 3. Moulin | p. 25 |
| 4. Chapelle des Fleurs | p. 29 |
| 5. Pont Douar | p. 35 |
| 6. Corn er Hoët | p. 39 |
| 7. Quartier Ouest | p. 43 |
| 8. La Madeleine | p. 47 |
| 9. Kestran Ouest | p. 51 |
| 10. Kerstran Est « Economie » | p. 55 |
| 11. Kerizan « Economie » | p. 59 |
| 12. Corohan- Porte Océane | p. 63 |
| 13. Toulchignanet Ouest | p. 69 |
| 14. Toulchignanet Est | p. 73 |
| 15. Chartreuse | p. 77 |
| 16. Impasse du Lavoir | p. 83 |
| 17. Keriquellan « Economie » | p. 87 |
| 18. OAP « Giratoire de Corn er hoët » | p. 91 |
| D. Tableau de répartition des logements | p. 95 |

A. Introduction

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil de projet d'intégration des projets envisagés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour concilier urbanisme, environnement et améliorer la qualité urbaine.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme précise qu'un Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 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.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 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.

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent les principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles.

Ces 18 opérations d'aménagement et de programmation couvrent plusieurs secteurs du territoire qui se superposent avec le règlement.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit dans sa globalité ou par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants).

Les constructions individuelles seront autorisées si elles respectent le schéma d'organisation de l'OAP.

Les îlots peuvent faire l'objet de plusieurs tranches et sont alors identifiés dans les OAP.

Les logements sociaux devront être réalisés sur chaque projet ceci afin de ne pas pénaliser le dernier programme dans le cadre d'un aménagement par tranche.

B – Les principes généraux à vocation :

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante et dans l'enveloppe permettant l'extension d'urbanisation. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

La présentation des orientations d'aménagement par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain (zone U) ou de futurs espaces à aménager (1 AU – 2 AU) est basée sur une représentation schématique des orientations souhaitées.

Une typologie d'opérations a été établie et qui se décline de la façon suivante :

- Les nouveaux quartiers : OAP Centre bourg, Ar Goh Penher, Du Couëdic, Pont Douar Sud, Pont Douar Nord, Corn er Hoët, Quartier Ouest, Kerstran, Corohan, Chartreuse et Giratoire de Corn er Hoët.
- Les opérations en centre bourg : OAP Moulin, Chapelle des Fleurs.
- Les opérations en cœur de quartier : OAP Toulchignanet Ouest, Toulchignanet Est, Impasse du Lavoir.
- Les opérations à vocation économique : OAP Kérizan.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des orientations d'aménagement et d'une fiche de présentation.

Un plan de référence du centre bourg a été réalisé en collaboration avec l'agence Minier fin 2015 – début 2016. Dans le cadre de l'élaboration d'un plan guide pour l'aménagement de ce centre, la ville de Brec'h a tenu à associer en amont la population. Des réunions de travail se sont déroulées lors de trois ateliers sur les thématiques suivantes : déplacements – circulation – accessibilité, commerces – équipements – services et paysage – cadre de vie – environnement – formes urbaines. Ces rencontres ont permis de recueillir les propositions de la population en amont des aménagements souhaités pour améliorer le fonctionnement, l'image et le développement urbain du bourg. Ce plan guide a été utilisé pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation du centre bourg.

- Habitat

Vocation et qualité architecturale

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif de réalisation des logements sociaux et de 27 logements moyens à l'hectare pour les secteurs en extension d'urbanisation, pour les espaces en densification, le nombre de logement par hectare est défini en fonction de la densité existante sur les secteurs concernés. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisme future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes du bâti.

Par conséquent, la mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaire, collectifs...

En conformité avec le schéma de cohérence territorial approuvé le 14 février 2014 et le programme local de l'habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique adopté le 25 mars 2016, la ville de Brec'h a des objectifs à respecter dans la réalisation de logements sociaux à savoir pour les opérations de construction ou de réhabilitation de plus de 10 logements, une production minimum de 20 % de logements locatifs sociaux et un taux de 10 % de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel, est considéré comme accession aidée : le PLSA (location-accession), les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés, les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 % ou 30 % au-dessous du marché, la cession de logements communaux ou sociaux.

Le style architectural sera en adéquation avec le contexte naturel et bâti.

Il sera préconisé de délimiter une enclave privative non close sur chaque lot afin de permettre le stationnement des véhicules. La clôture sera réalisée en retrait de cet espace.

Le bâti sera implanté de telle sorte qu'il s'insère dans le tissu urbain existant et il faudra tenir compte de l'orientation des bâtiments, l'organisation générale du projet, la composition urbaine et le découpage du parcellaire afin de profiter de l'ensoleillement.

Organisation de la desserte et des déplacements

Les tracés viaires créés s'intègrent au maillage des voies existantes afin d'étoffer le réseau et ne créent pas des espaces au fonctionnement autonome, physiquement coupés des espaces environnants.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et on privilégiera leur mutualisation plutôt que leur multiplication afin de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

Les stationnements seront intégrés à l'intérieur des périmètres des opérations.

La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non nécessaire au bon fonctionnement de la zone. Une variation de la largeur des voies dans les projets est possible en fonction de la fréquence de passage.

Pour inciter les automobilistes à ralentir plusieurs scénarios peuvent être envisagés :

- Le resserrement du champ visuel peut être une solution alternative à la vitesse (alignement d'arbres central ou latéral, corridor végétal).
- La mise en place de ralentisseurs « naturels » dès la conception : tracé sinueux, chicanes, caniveau central ceci afin de permettre la mixité des usages (cheminements piétonniers, circulation des véhicules, stationnement, espace de convivialité).
- La circulation à sens unique.

Les cheminements pour les déplacements doux seront intégrés dans les projets afin de créer des liens d'échange avec le reste du tissu urbain environnant. Un chemin peut avoir une double fonctionnalité (piéton et vélo) (voir carte des chemins dans le rapport de présentation).

Insertion paysagère et environnement

Il sera privilégié une combinaison d'essences végétales locales.

Un inventaire du bocage a été réalisé par le Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal en juin 2016. Par conséquent, les éléments de végétation préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver conformément aux documents graphiques, intégrés dans chaque OAP.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable.

Il sera demandé pour chaque projet en tenant compte de la surface imperméabilisée la réalisation de puits individuel d'une superficie au minimum de 3 m³ (cf au zonage d'assainissement des eaux pluviales).

Afin de préserver et renforcer les corridors écologiques et maintenir des espaces verts dans les secteurs urbains, un coefficient de biotope s'appliquera à la parcelle.

- Activités économiques

Vocation et qualité architecturale

L'implantation des bâtiments est à étudier en considérant les contraintes du site (accès, réseaux, topographie, orientation...) et les contraintes liées à l'activité afin d'optimiser le foncier.

Les façades des bâtiments visible du domaine public seront soignées (pas de mur aveugle), les couleurs vives seront interdites exceptées sur des petites surfaces.

Organisation de la desserte et des déplacements

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction d'usage ou d'aménagement.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et on privilégiera leur mutualisation plutôt que leur multiplication afin de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

Les aménagements devront tenir compte des accès livraisons, des entrées des bâtiments et des trames de mode doux.

Insertion paysagère et environnement

Il est recommandé d'apporter une qualité paysagère entre les zones urbaines composées d'habitation et les zones d'activités afin d'atténuer les nuisances visuelles.

Il faut créer une véritable trame végétale locale en s'appuyant sur les espaces déjà existants (haies, bocage...) et en privilégiant des essences végétales locales.

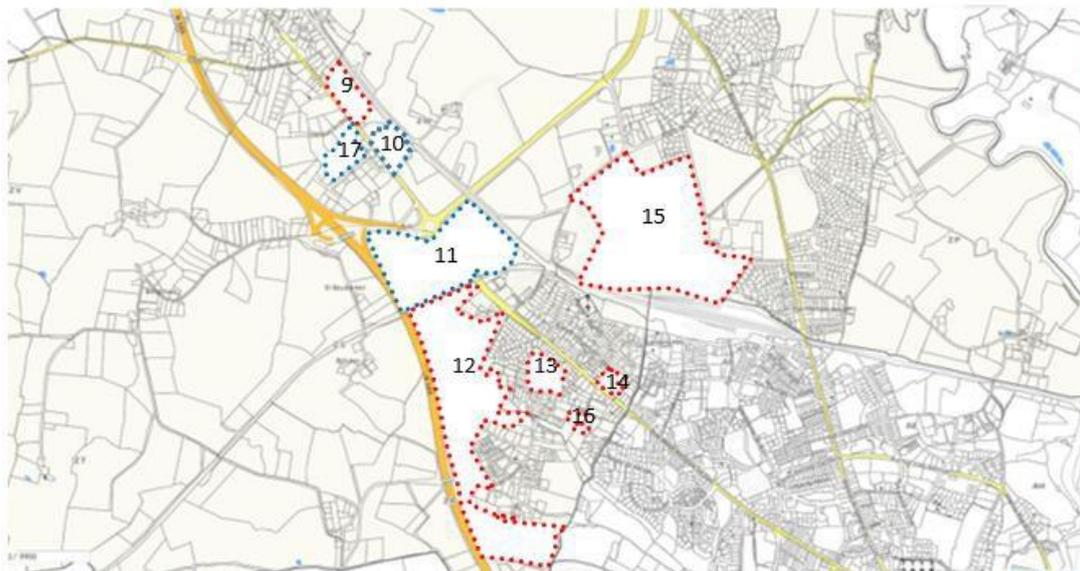
Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable (cf. schéma directeur des eaux pluviales).

Identification des OAP – secteur Nord de la commune



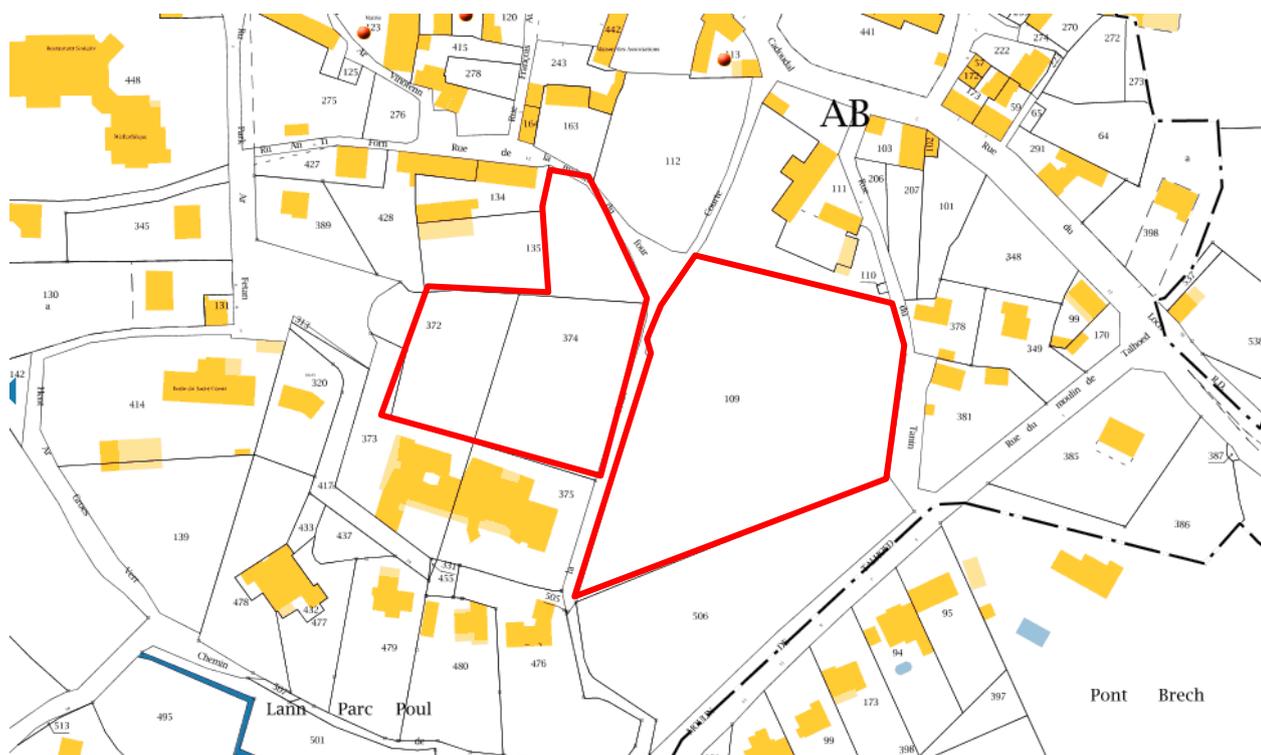
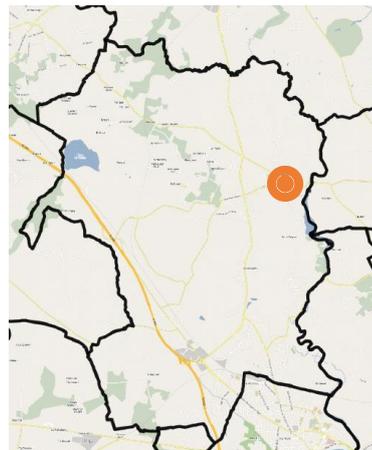
- | | |
|------------------------|------------------------------|
| 1 Centre bourg | 5 Pont Douar |
| 2 <u>Ar Goh Penher</u> | 6 <u>Corn er Hoët</u> |
| 3 Moulin | 7 Quartier Ouest |
| 4 Chapelle des Fleurs | 8 La Madeleine |
| | 18 Giratoire de Corn er Hoët |

5 Identification des OAP – secteur Sud de la commune



| | | | |
|----|-------------------------------|----|------------------------------|
| 9 | Kerstran Ouest | 13 | Toulchignanet Ouest |
| 10 | Kerstran Est (OAP économique) | 14 | Toulchignanet Est |
| 11 | Kérizan (OAP économique) | 15 | Chartreuse |
| 12 | Corohan- Porte Océane | 16 | Impasse du lavoir |
| | | 17 | Kériquellan (OAP économique) |

1. CENTRE BOURG



Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 7 260 m² urbanisable en logements et 3 550 m² réservé pour un équipement public, 11 000 m² urbanisable, destinée à de l'habitat, situé au sud du bourg de Brec'h et concerne les parcelles (AB n° 372p, AB n° 374, AB n° 109p, AB n° 135p).

La topographie des terrains est en pente douce sur un axe Nord /Sud et ces parcelles sont desservies par des voies publiques.

- Secteur 1 : Rue Park ar Fetan et Parking jouxtant la maison de l'enfance à l'Ouest
- Rue de la Maison au four au Nord
- Rue du Moulin Talhoët
- Secteur 2 : rue du Tanin à l'Est

L'extension d'urbanisation est limitée au Sud Ouest par la maison de l'enfance et au Nord par des habitations. Ces terrains étant situés en plein cœur de bourg avec les équipements publics et les commerces à proximité, une densité de 35 logements à l'hectare au minimum sera appliquée.

Ce secteur a une faible pente en direction du Sud dans sa partie haute et pour la partie basse, le dénivelé plonge progressivement vers le talweg du ruisseau du Pont Douar. Une pente très forte dans la parcelle cadastrée AB n° 506 allant de 4 à 10 % longeant la rue du Moulin de Talhoët.

Ce secteur est classé en zone UAa, 1 AUa et N.

Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale s'effectuera autour de trois îlots :

- l'îlot à l'Ouest est réservé pour un équipement public
- l'îlot au nord de la future voie est destiné à de l'habitat individuel sous forme de pavillons ou de maisons groupées
- l'îlot au sud de la future voie est destiné au vu de la topographie du terrain à recevoir de l'habitat semi collectif ou collectif.

Les îlots se développeront de manière autonome en empruntant les rues Park ar Fetan, de la maison au four et du Tanin.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site, en s'inspirant des formes urbaines denses dans le centre ancien et en les formalisant dans des écritures plus contemporaines tout en évitant le pastiche : pavillonnaires, maisons groupées, logements superposés, petits collectifs...

Chaque îlot pourra avoir plusieurs tranches et se développer au fur et à mesure tout en respectant le schéma général de principe.

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé depuis le parking jouxtant la maison de l'enfance vers la rue du Tanin devra être réalisé. Cette voie sera à sens unique.

La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voies douces ».

La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

Insertion paysagère et environnement

Ce secteur est composé d'un écrin végétal de grande qualité, avec un espace vert en entrée Nord à préserver dans la continuité de l'espace vert du parc Kreisker.

Le chemin creux existant du Nord au Sud situé au milieu de l'OAP sera conservé, les murets de pierre et les talus bordant ce chemin seront conservés. Les arbres les plus importants sont des chênes qui composent les haies principales, orientées Nord-Sud.

Une bande de 5 m de part et d'autre des talus arborés restera en zone naturelle afin de préserver les arbres.

Le talus planté existant au centre de la parcelle est à conserver dans le futur aménagement. Il faut limiter les connexions viaires et plutôt fonctionner avec un axe prioritaire Ouest—Est.

Une partie de la parcelle au Sud est réservée pour recueillir les eaux pluviales (bassins, noues...).

Enfin la parcelle classée en N est intégrée dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Tréauray (zone complémentaire) est exclue du périmètre de l'OAP.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propres. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu d'infiltration individuel, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Lors de l'aménagement de la voirie, un système de puits d'infiltration des eaux de plateforme routière pourra être mises en œuvre...



Ces haies et talus (de couleur jaune) sont identifiés en bordure d'un chemin creux, bâti remarquable en rouge.

Seule une trouée sera autorisée pour réaliser la voie avec un minimum



Des murets, haies et sujets sont à préserver **dans la mesure du possible** et accompagnent un réseau de cheminements piétons à conforter et à renforcer afin de créer des liens avec les quartiers environnements. Ces ensembles traduisent des ambiances bucoliques dans un cadre privilégié pour les déplacements doux, formant l'identité patrimonial et historique du centre-bourg.

Un chemin creux d'une longueur de 230 m environ et d'une largeur comprise entre 1.50 m et 4 m direction Nord Sud sera à préserver, reliant le bourg est constitué de chênes, strates arborées et arbustives et de coudriers. Ce chemin est constitué d'un mur de pierres **qui sera préservé.**

La haie située au Nord-Ouest sur talus empierré est composée principalement de chênes. **Une trouée existe déjà et sera légèrement aménagée pour créer la voie interne.** Ce talus sera renforcé au Nord Est afin de créer une continuité jusqu'au chemin creux.

La haie située au Sud-Est est située en haut de versant sur un talus empierré. Elle est constituée de chênes, strates arborées, de frênes, ajoncs. Elle est perpendiculaire à la pente et à un rôle écologique.

Photos



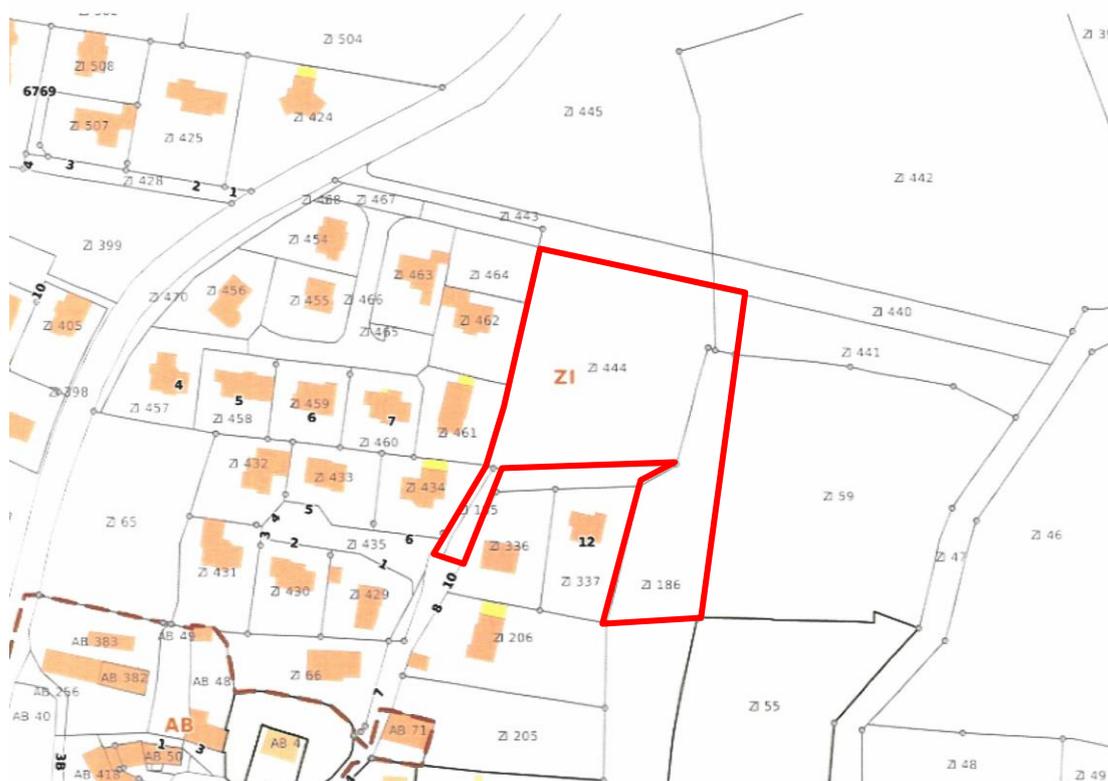
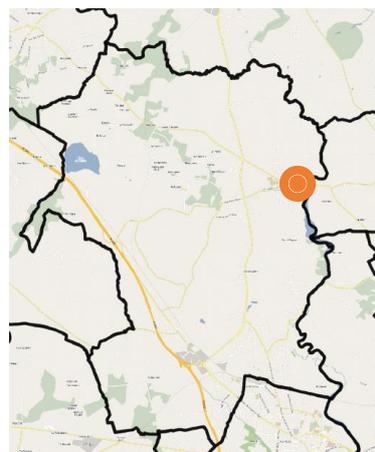


Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Brec'h, pôle de développement de la ville, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du bourg en créant un nouveau pôle d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

| Programmation de l'aménagement | Phase |
|---------------------------------------|--|
| Estimation du potentiel constructible | <p>34 logements minimum</p> <p>38 logements minimum (hors VRD) dont 12 logements locatifs sociaux.</p> <p>Secteur 1 : 14 logements minimum dont 5 logements sociaux.</p> <p>Secteur 2 : 24 logements minimum dont 7 logements sociaux.</p> |
| Zonage PLU | <p>Secteur 1 : 1 AUa et UAa</p> <p>Secteur 2 : 1 AUA et UAa</p> |

2 -AR GOH PENHER



Contexte – Diagnostic

Le secteur défini a une superficie d'environ 3 000 m² urbanisable, situé Impasse Ar Goh Penher et concerne plusieurs parcelles privées (ZI n°444, ZI 185 p, ZI n° 186 p et ZI n° 441 p). Ce secteur serait desservi par deux voies-une voie au Nord-Ouest « rue du Moulin de Treuroux »

- Impasse Ar Goh Penher au Sud avec un élargissement de la voie sur une propriété privée.
- A terme rue du Moulin de Treuroux à l'Ouest

Modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de BREC'H Mise à disposition du public du 1^{er} au 30 avril 2022

L'urbanisation à l'ouest se compose de maisons individuelles avec une densité de 16 logements à l'hectare. Ce secteur étant en extension de l'urbanisation, il est défini une densité de 27 logements à l'hectare.

Forme urbaine et organisation du bâti

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site.

L'OAP sera composé d'un habitat individuel de type pavillonnaire ou groupé.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

Le futur zonage est du 1 Aua et N.

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé pour l'îlot depuis la future voie créée donnant sur l'impasse Ar Goh Penher (emplacement réservé n° 1). Cette nouvelle voie permettra de sécuriser l'impasse Ar Goh Penher (automobilistes et piétons) qui deviendra pour partie une voie à sens unique.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque projet.

Un cheminement doux en parallèle de la voie sera à réaliser afin de permettre une connexion entre les quartiers et le centre-bourg.

Insertion paysagère et environnement



Une haie située sur le pourtour de la parcelle, exceptée au Nord est implantée sur un talus, composée essentiellement de chênes, de quelques frênes et de coudriers.

Une percée sera créée au sud afin de poursuivre la voie « Impasse Ar Goh Penher » jusqu'à la rue du Moulin de Treuroux. Cette future voie sera à sens unique afin d'impacter au minimum le talus. A cette voie sera intégré un cheminement doux.

Des noues enherbées seront placées en pied des talus au Sud et à l'Est afin de protéger ces derniers, tout en offrant une régulation des eaux pluviales de l'opération.



Identification d'une haie remarquable. Les talus seront préservés et ne seront altérés que par la création de voies dont l'impact sera minimisé par une voie à sens unique. Le linéaire est de qualité en interface bâti.



Photos



Accès par le Nord-Ouest



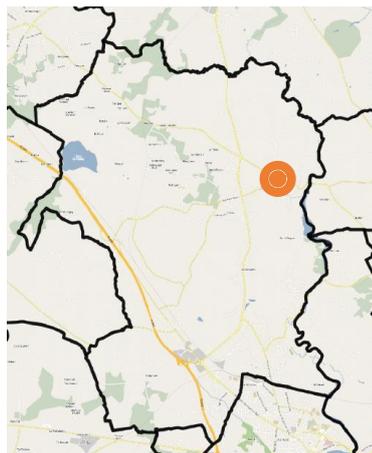
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur du bourg, pôle de développement de la ville, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du bourg en créant un nouveau pôle d'habitations denses et bien connecté à l'urbanisation déjà existante tout en préservant un espace naturel constitué de talus existant et d'espaces verts pour une superficie d'environ 1 000 m².

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Surface concernée | 3 000 m ² |
| Estimation du potentiel constructible | 6 logements 2 logements |
| Zonage du PLU | 1 AUa |



3 - MOULIN



Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 2 300 m² situé rue du Moulin concerne une parcelle cadastrée ZI n° 65.

Ce terrain est desservi par une voie publique

- Rue du Moulin de Treuroux

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation générale autour d'un îlot avec l'habitat individuel de type pavillonnaire ou groupé.

La densité moyenne de l'opération est de 15 logements/hectare minimum.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé pour l'îlot depuis la rue du Moulin de Treuroux.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

Insertion paysagère et environnement

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées en limites séparatives afin de conserver le traitement paysager.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Une haie sera maintenue à l'Est de l'opération.



Photos

Vue de la Rue Du Couëdic (Nord Ouest)



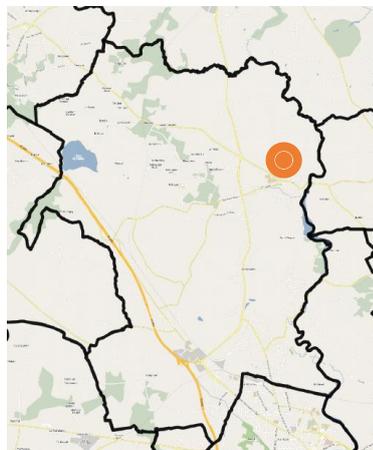
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur du bourg, pôle de développement de la ville, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du bourg en créant un nouveau pôle d'habitations denses et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Estimation du potentiel constructible | 4 logements minimum |
| Zonage du PLU | Uba |



4 – CHAPELLE DES FLEURS



Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 4 800 m² hors emprise des futures emprises publiques (voies et stationnement), est situé en centre bourg entre le cimetière au Nord et la rue Georges Cadoudal au Sud. Il concerne plusieurs parcelles communales (AB n° 446 et AB n° 447p) et privées (AB n° 159, n° 23, n° 24 et n° 25).

Modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de BREC'H Mise à disposition du public du 1^{er} au 30 avril 2022

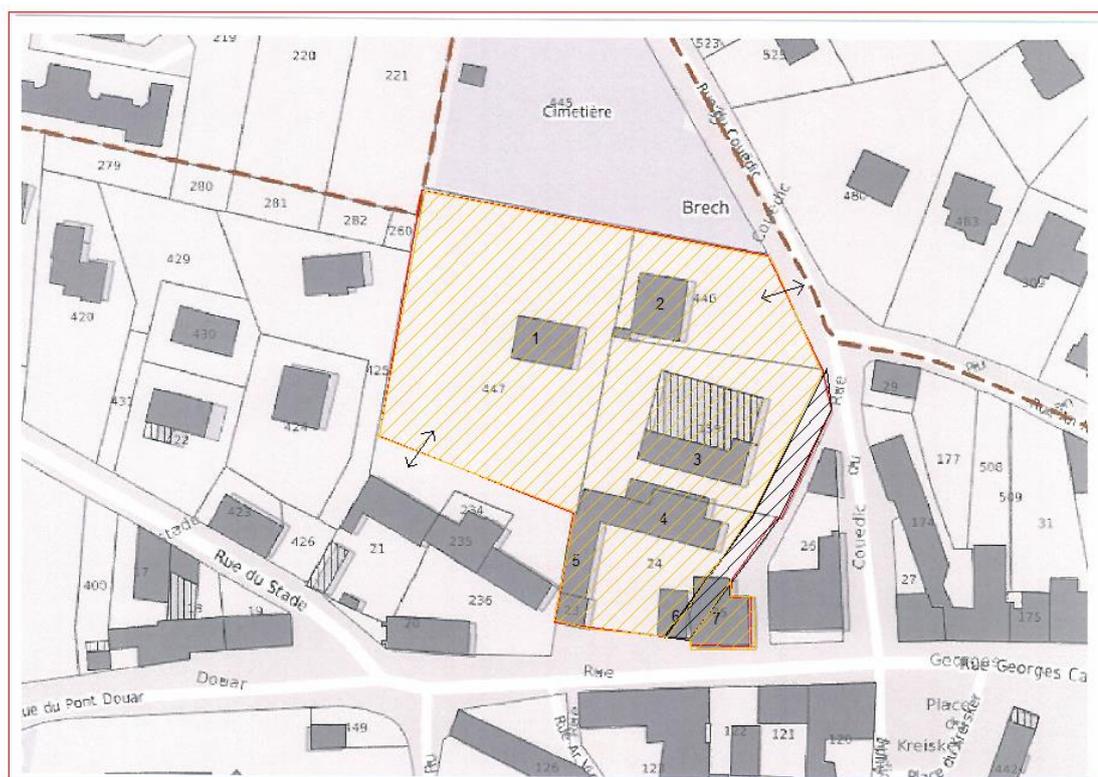
Le renouvellement urbain des centres villes est inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays d'Auray. Ce choix vise à accueillir plus d'habitants en cœur de bourg à proximité des équipements publics (mairie, écoles, complexe sportif, médiathèque, maison de l'enfance...), des services, des commerces et des transports en commun.

Des études urbaines ont été réalisées au centre bourg dont la réalisation d'un plan de référence confié à l'agence Minier accompagnée des bureaux d'études Quarta et Horizons paysage - aménagements. Les enjeux d'aménagement ont ainsi pu être dégagés, dans un souci de cohérence et d'harmonisation générale de tout le secteur centre marqué notamment par le passage d'une route départementale (RD 19 – rue Georges Cadoudal).

Forme urbaine et organisation du bâti

Densité moyenne de l'opération = 35 logements/hectare.

Implantation du bâti prenant en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, la réalisation d'espace vert etc.



Un ancien corps de ferme organisé en cours en centre-bourg (3, 4, 5, 6 et 7).

Cet ensemble bâti dispose d'un aspect architectural modeste, témoin d'une activité agricole. Les matériaux de façades sont constitués d'enduits, de pierres, de menuiseries en bois, en PVC et les toitures sont hétéroclites (2 pentes, mono-pente) en ardoises et tôles.

La cour de l'ancienne ferme est très minérale et pas aménagée traduisant une image peu valorisante de l'ensemble.

Un hangar agricole (3) et des annexes de faibles intérêts en partie sur l'arrière.

Une maison de ville isolée (7) raccrochée plutôt avec la partie Est urbanisée de la rue Georges Cadoudal (gabarit, rythme des ouvertures) mais isolée par la venelle.

Les bâtiments (1 et 2) sont de la 2^{ème} moitié du 20^{ème} siècle et sans grande valeur architecturale.

Un haut mur de pierre le long de la parcelle n° 447 est à préserver.

Par conséquent, l'ensemble des bâtiments seront démolis (n°1-2- 3 - 6 - 7). Une réflexion sur les bâtiments n° 4 et 5 sera menée afin d'étudier toutes les possibilités de maintenir les bâtiments avec l'aménagement futur.

Afin d'assurer une bonne intégration de ce nouvel ensemble dans le centre bourg, des prescriptions architecturales seront préconisées :

- Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti. Privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine (typologie, volumétrie, rapport largeur/longueur, choix des matériaux).
- Privilégier dans ce projet d'aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense et lâche...) en intégrant des commerces, des services à la personne en RDC.

Organisation de la desserte et des déplacements

La venelle (photo 1) sera préservée ainsi que le muret d'enceinte en pierre de qualité afin de réaliser un cheminement doux. Une voie sera créée de l'autre côté du muret et elle fera la jonction entre la rue Du Couëdic et la rue Georges Cadoudal.

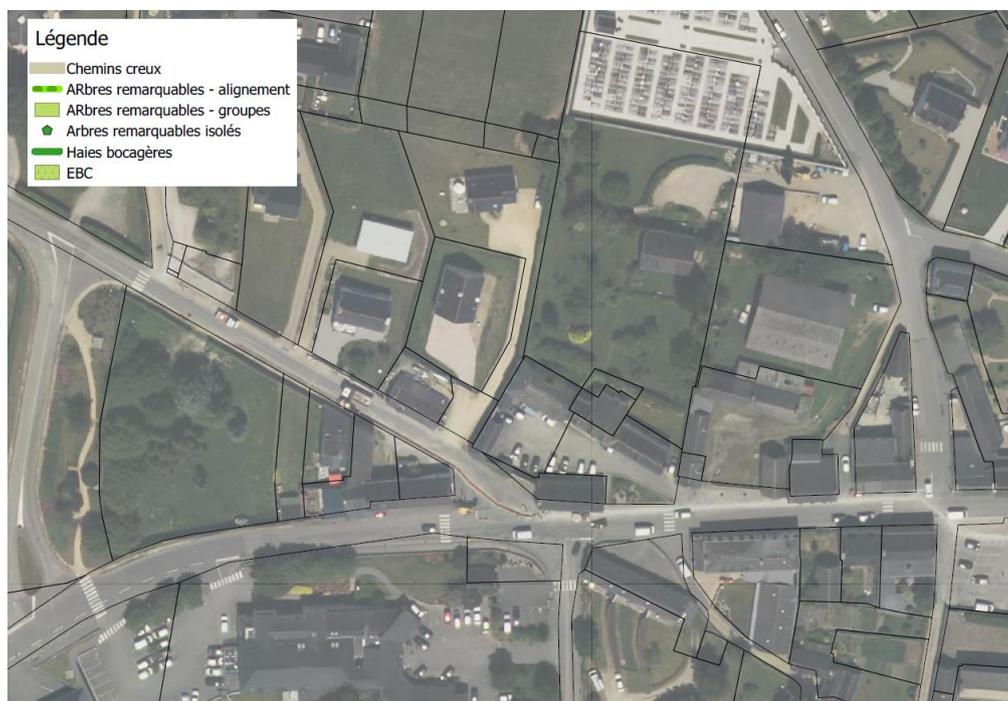
Des accès principaux seront à privilégier vers le Nord et à l'Est de l'opération afin de limiter les accès sur la RD 19 (rue Georges Cadoudal).

Il faudra établir un maillage doux (vélos + piétons) inexistant afin de relier les différents quartiers dont au Nord-Ouest en direction de la rue de la Petite Prairie et au Nord-Est en direction de la rue Du Couëdic.

Insertion paysagère et environnement

Les plantations seront créées à l'intérieur de ce secteur.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...



Photos





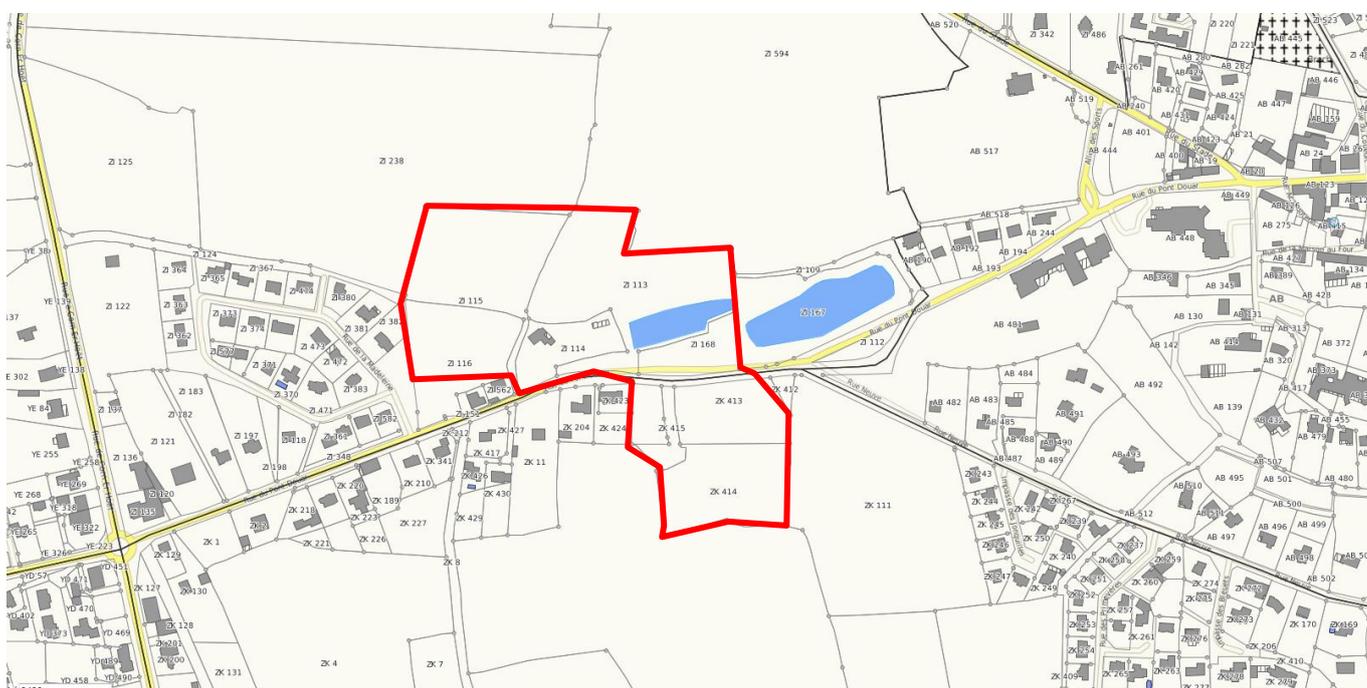
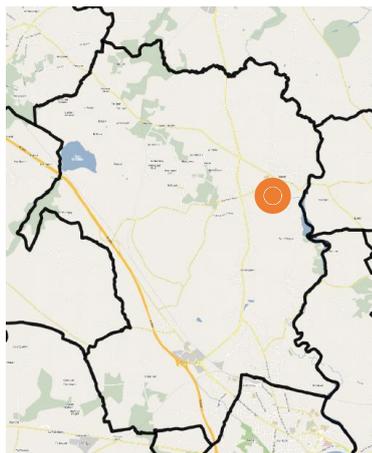
Objectifs :

Densifier un secteur urbain du centre bourg en conformité avec le plan d'aménagement et de développement de la ville.

- Créer un nouveau pôle d'habitation, commerces, services et réserve foncière pour équipement public en privilégiant des connexions de liaisons douces en lien avec les différents quartiers.
- Réaliser une voie de la rue Du Couëdic à la rue Georges Cadoudal pour des raisons de sécurité.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Estimation du potentiel constructible | 16 logements minimum dont 5 logements locatifs sociaux. |
| Zonage du PLU | UAa |

5 -PONT DOUAR



Contexte – Diagnostic Secteur d'une superficie d'environ 4 hectares situé rue du Pont Douar et concerne 9 parcelles (ZK n° 413, ZK n° 414, ZK n° 415, ZK n° 425, ZI n° 168, ZI n° 113, ZI n° 115, ZI n° 116p et ZI n° 114). Il comprend des zones urbanisables d'une superficie de 16 000 m² et des espaces verts (corridor écologique) ainsi qu'une trame bleue (étang).

Les terrains situés au sud de la rue du Pont Douar sont en pente sur un axe Nord-Sud.

Une voie est à réaliser à l'intérieur de l'OAP (parcelle communale ZK n° 415).

Cette urbanisation permettra de relier le quartier de Corn er Hoët à l'ouest, le centre bourg à l'Est et le nouveau quartier au Nord avec les Résidences de l'étang.

Forme urbaine et organisation du bâti

Densité moyenne de l'opération = 27 logements/hectare minimum (extension).

Implantation du bâti prenant en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc. Le lotissement « la madeleine » à l'Ouest a une densité de 10 logts/ha et le lotissement « Impasse des Jonquilles » à l'Est à une densité de 14 logts/ha.

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès devra être mutualisé pour desservir les parcelles au sud de la rue du Pont Douar (ZK n° 413, ZK n° 414 et ZK n° 425).

Aucun autre accès ne sera accordé sur la rue du Pont Douar.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

Insertion paysagère et environnement

Les plantations au Nord sont composées majoritairement de chênes et de quelques frênes, de saules, de coudriers et de houx. Une haie sera reconstituée au Nord de la parcelle ZK n° 425, parallèle à la rue du Pont Douar afin de conserver un aspect paysagé en entrée de ville.

L'espace qui n'est pas un EBC mais qui représente avec l'EBC à l'Est une surface boisée de plus de 2.5 hectares, avant tout urbanisation, une demande de défrichement devra être déposée pour les parcelles ZK n° 413 et n° 414. Une zone naturelle sera préservée à l'Est de la parcelle ZK n° 414.

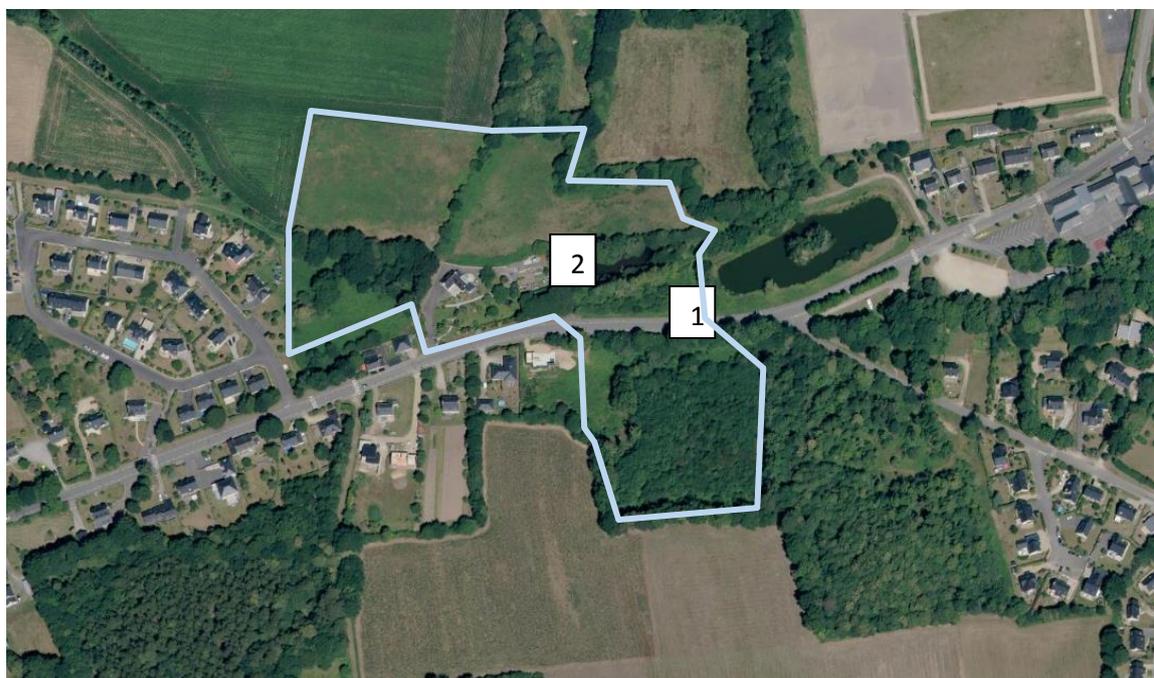
Les plantations situées au Sud-Ouest d'une longueur de 160 ml environ en milieu de versant sont composées essentiellement de chênes, de quelques châtaigniers, des pins et des coudriers. Cette haie a un rôle écologique car elle est connectée au bocage environnant.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméabilisé.

Un corridor écologique sera conforté au sein de l'OAP ainsi qu'une trame bleue avec les deux étangs. Afin de maintenir une biodiversité, il sera appliqué pour chaque lot constructible un coefficient de biotope par surface (CBS) pour répondre à plusieurs enjeux : infiltration des eaux pluviales, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3 (cf annexe).



Des talus seront protégés et conservés. Dans la partie au Nord de la route du Pont Douar, un accès existe déjà pour rejoindre les résidences de l'étang. Dans la partie au Sud de la route du Pont Douar, un accès sera créé dans le talus (parcelle ZK n° 415) pour créer une voie qui desservira l'ensemble des parcelles. Le linéaire bocager en rouge le long de la rue du Pont Douar sera reconstitué sur sa totalité (exception accès ZK n° 415).





Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur du bourg, pôle de développement de la ville, en proposant des terrains à bâtir cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du bourg en créant un nouveau pôle habitations dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.
- Réalisation d'un équipement public au Sud de l'îlot ou espace dédié à de l'habitat individuel (pavillonnaire ou groupé) ou de l'habitat semi-collectif.
- Préserver le caractère naturel de l'environnement au Sud et à l'Est du site.

| | |
|---|---|
| <p>Estimation du potentiel constructible sur les 16 000 m² urbanisable.</p> <p>Des noues enherbées ou des espaces enherbés non constructible d'une largeur minimum de 5 m, placées en pied des talus permettront de protéger ces derniers et devront être intégrées dans tous les projets urbains.</p> | <p>57 logements minimum</p> <p>43 logements minimum dont 9 logements locatifs sociaux et 4 logements sociaux en accession.</p> <p>La répartition pour cette OAP se fera de la façon suivante :</p> <p>ZI n° 215 = 12 logements dont 5 logements locatifs sociaux</p> <p>ZI n° 113 = 7 logements</p> <p>ZK n° 425 = 3 logements</p> <p>ZK n° 413 = 9 logements</p> <p>ZK n° 414 = 12 logements dont 4 logements locatifs sociaux et 4 logements sociaux en accession</p> |
| <p>Zonage du PLU</p> | <p>Classement en zone 1 AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord de la rue du Pont Douar : 3 500 m² • Sud de la rue du Pont Douar : 7 500 m² <p>Classement en zone 2 AUa : 5 000 m² urbanisable</p> <p>Classement en zone N : 18 000 m²</p> |