

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE



COMMUNE DE BRECH'H
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 27 mai 2019

Mise à jour n°1 le 17 septembre 2020

Approbation de la modification simplifiée n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2022

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

2

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

A. Introduction	p. 5
B. Les principes généraux à vocation :	p. 7
Habitat	p. 8
Activités économiques	p. 10
Carte – projets Centre bourg et Corn er Hoët	p. 11
Carte – projets Kerstran – Touchignanet et Penhoët	p. 12
C. Les secteurs définis	
1. Centre bourg	p. 13
2. Ar Goh Penher	p. 19
3. Moulin	p. 23
4. Chapelle des Fleurs	p. 27
5. Pont Douar	p. 33
6. Corn er Hoët	p. 37
7. Quartier Ouest	p. 41
8. La Madeleine	p. 45
9. Kerstran Ouest	p. 49
10. Kerstran Est « Economie »	p. 53
11. Kerizan « Economie »	p. 57
12. Corohan- Porte Océane	p. 61
13. Toulchignanet Ouest	p. 67
14. Toulchignanet Est	p. 71
15. Chartreuse	p. 75
16. Impasse du Lavoir	p. 81
17. Keriquellan « Economie »	p. 85
D. Tableau de répartition des logements	p. 89
Annexe 1 : Coefficient de biotope par surface (CBS)	p. 91
Annexe 2 : Clôtures autorisées pour les OAP 5-12-13-14-16	p. 93

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

4

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

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 L151-6 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 17 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.
- 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.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques. 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 puisards 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

2 Ar Goh Penher

3 Moulin

4 Chapelle des Fleurs

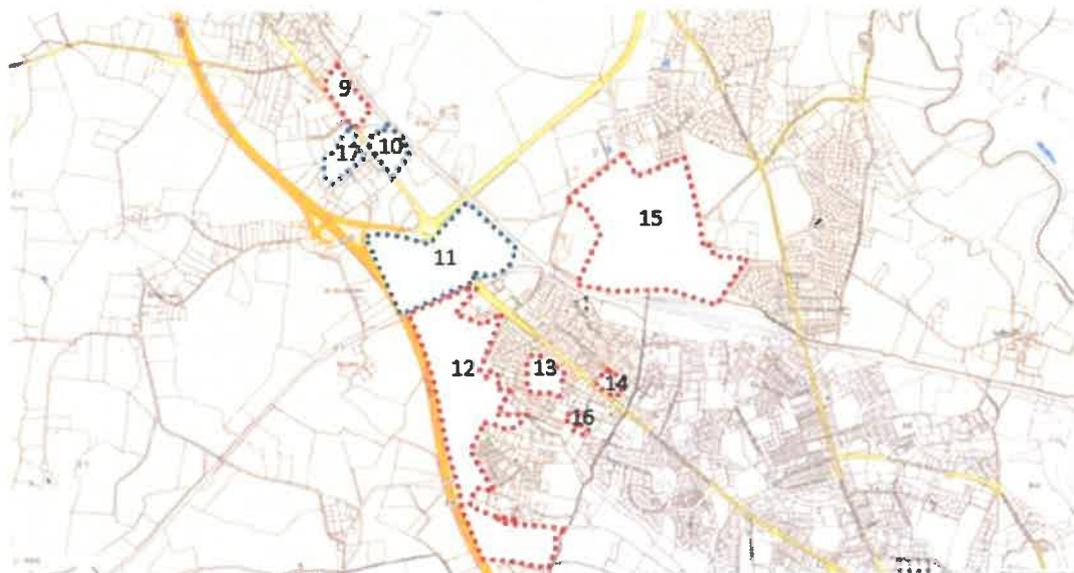
5 Pont Douar

6 Corn er Hoët

7 Quartier Ouest

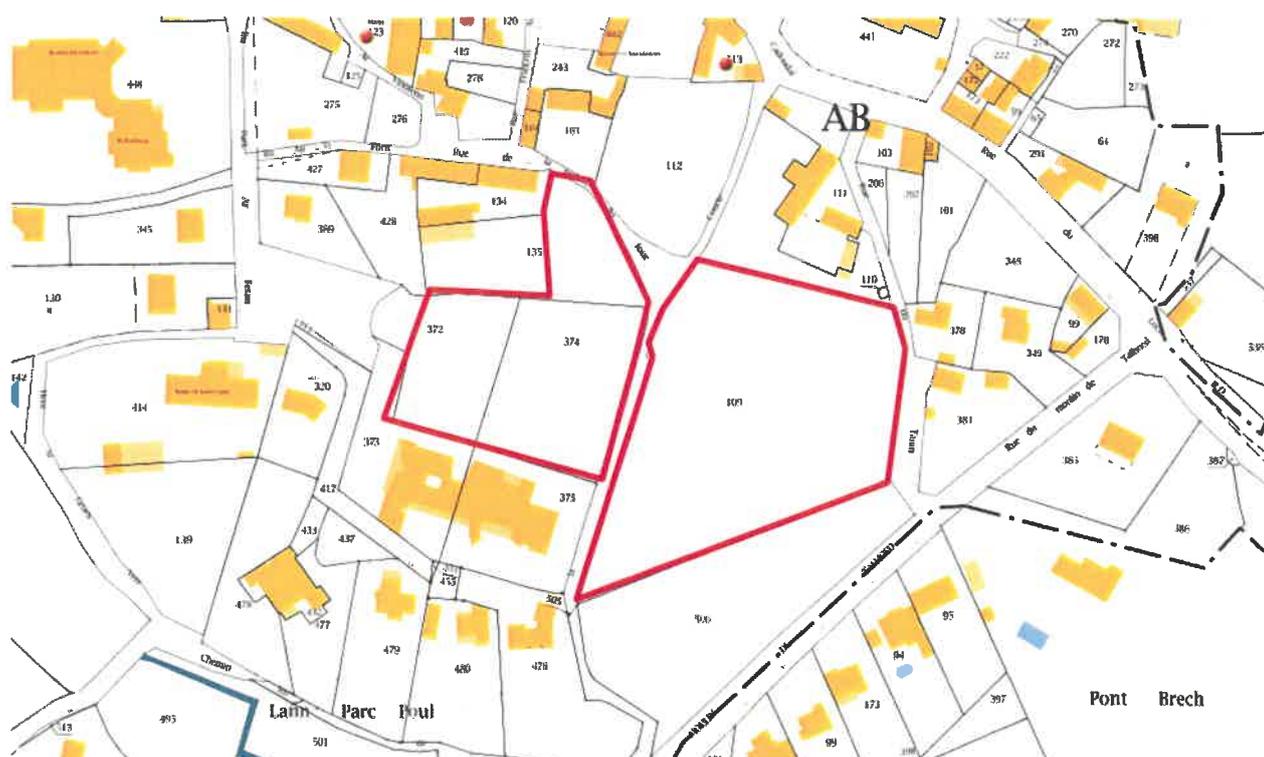
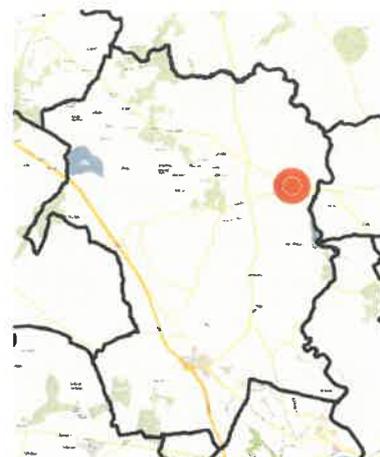
8 La Madeleine

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 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
- 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 Talhoëd.

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

Forme urbaine et organisation du bâti

Les îlots se développeront de manière autonome en empruntant les rues Park ar Fetan 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

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 ». Un accès piéton depuis les deux secteurs sera réalisé en bordure du chemin creux afin de constituer un maillage permettant les déplacements doux.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

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.

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 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 mis en œuvre...



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

Des murets, haies et sujets sont à préserver 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. 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, states 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 Brech, 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.

Objectifs de production	38 logements minimum (hors VRD) dont 12 logements locatifs sociaux. Secteur 1 : 14 logements minimum dont 5 logements sociaux. Secteur 2 : 24 logements minimum dont 7 logements sociaux.
Zonage PLU	Secteur 1 : 1 AUa et UaAa Secteur 2 : 1 AUA et UAa

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

18

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

Forme urbaine et organisation du bâti

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

L'îlot 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 Uba, 1 Aua et N.

Organisation de la desserte et des déplacements

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.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

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.

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. Un accès au Sud-Est sera minimisé par une voie à sens unique afin de desservir deux lots. Le linéaire est de qualité en interface bâti. Un zonage N vient protéger les talus de part et d'autre.



Photos



1

Accès par le Nord-Ouest

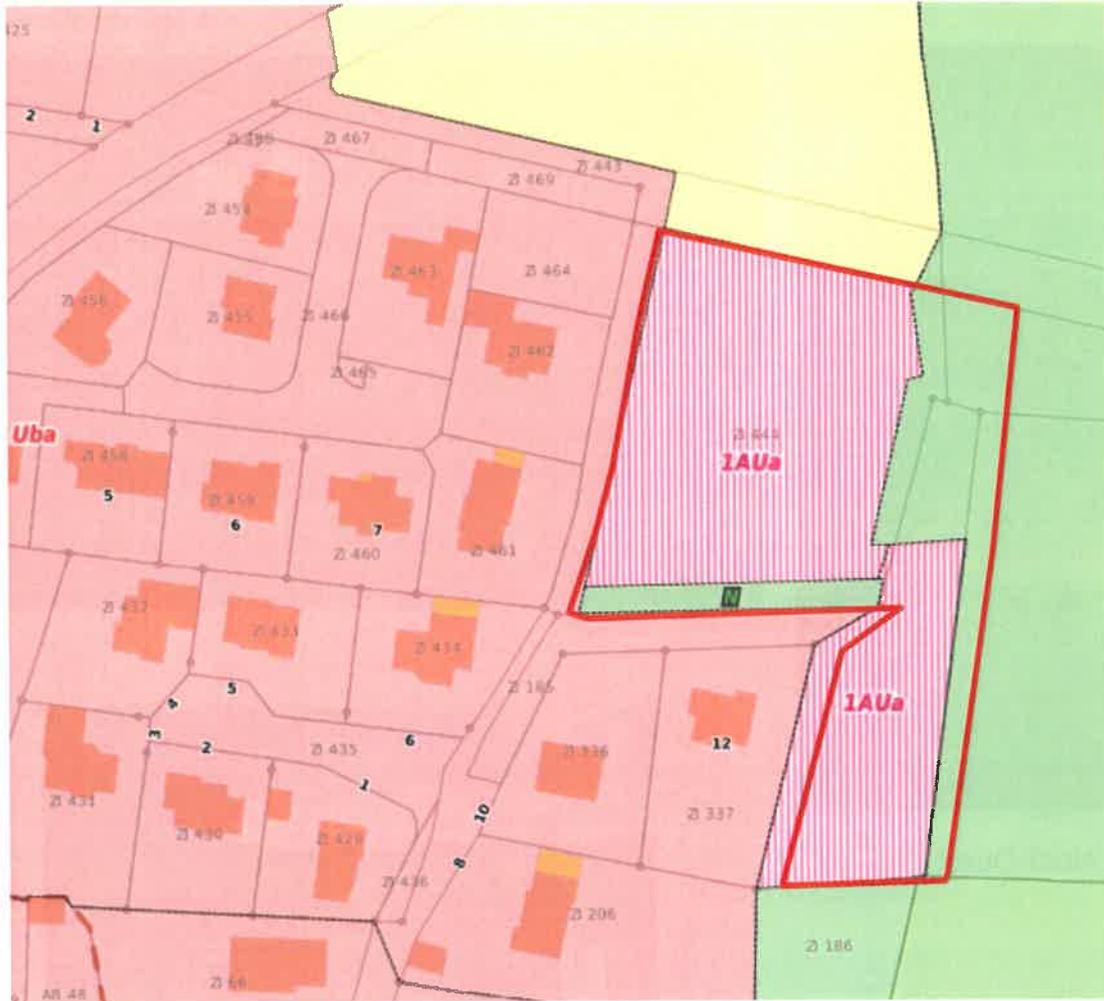


2

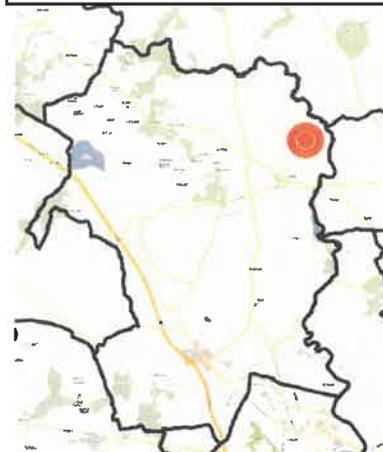
Objectifs

- 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
Objectifs de production	7 logements minimum
Zonage du PLU	UBa, 1 AUa et N



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.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

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.

Objectifs de production	4 logements minimum
Zonage du PLU	Uba



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

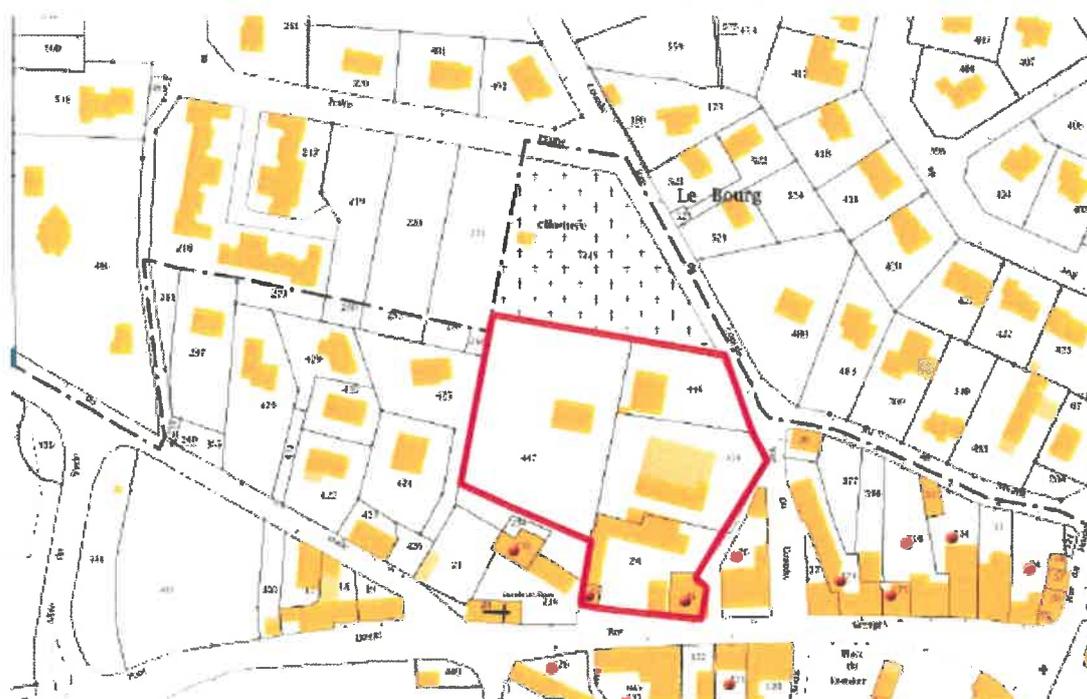
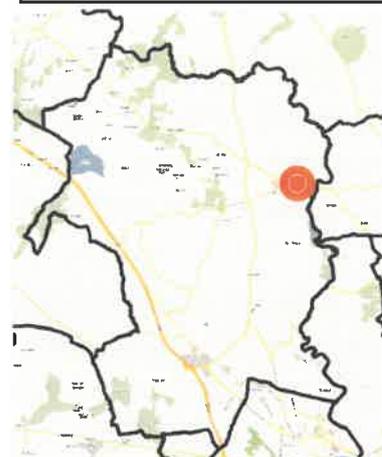
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

26

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

4 – CHAPELLE DES FLEURS



Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 9 000 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° 447 p) et privées (AB n° 159, n°23, n°24 et n°25).

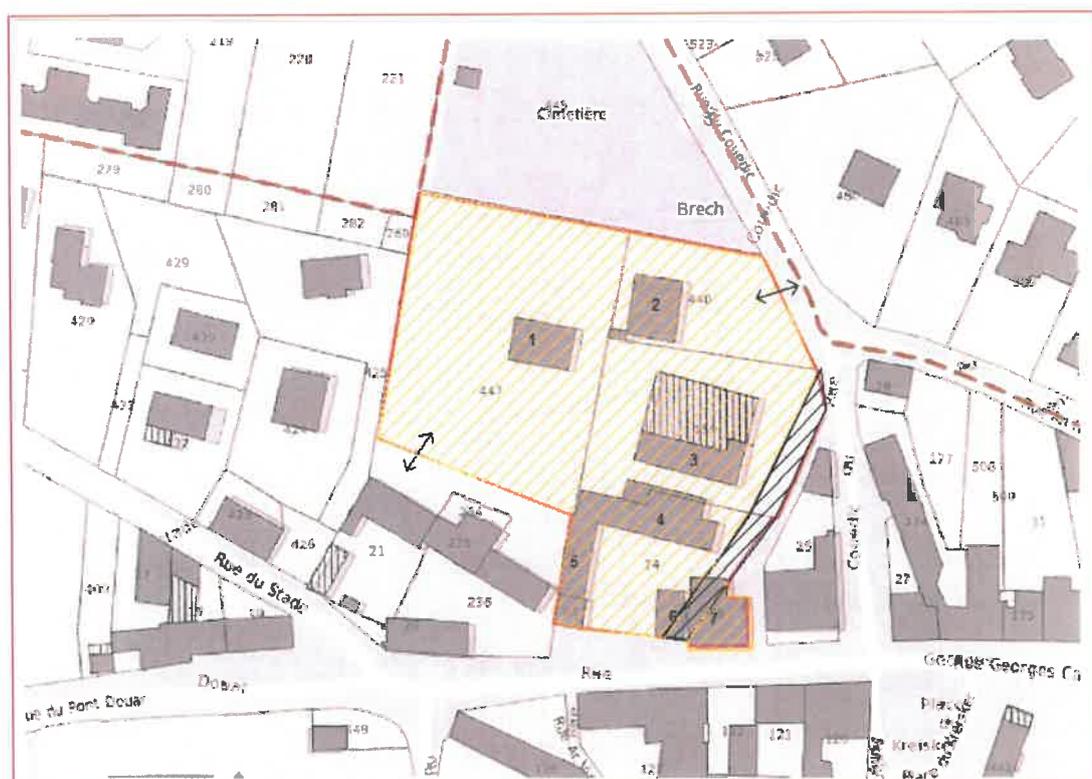
Le renouvellement urbain des centres villes est inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays d'Auray. Ce choix vise à accueillir plus d'habitants en cœur de bourg à proximité des équipements publics (mairie, écoles, complexe sportif, médiathèque, maison de l'enfance...), des services, 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 = 30 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.

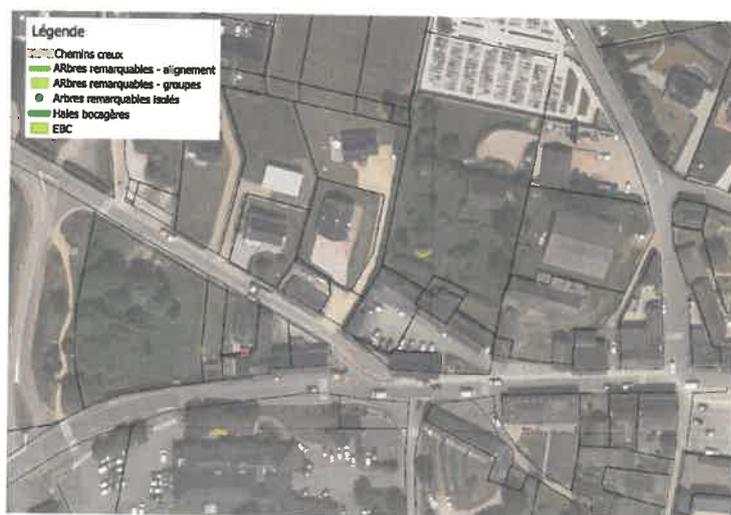
Des accès principaux seront à privilégier vers le Nord et à l'Est de l'opération afin de limiter les accès sur la RD 19 (rue Georges Cadoudal).

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.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

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



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

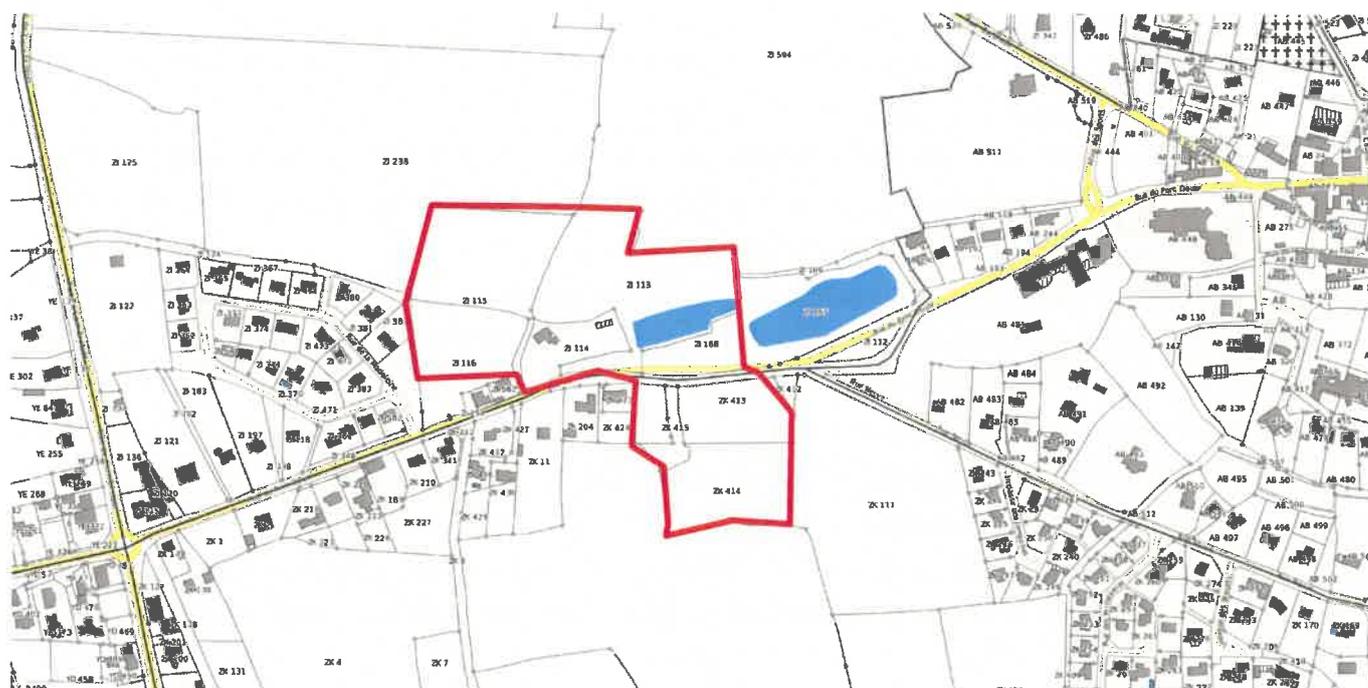
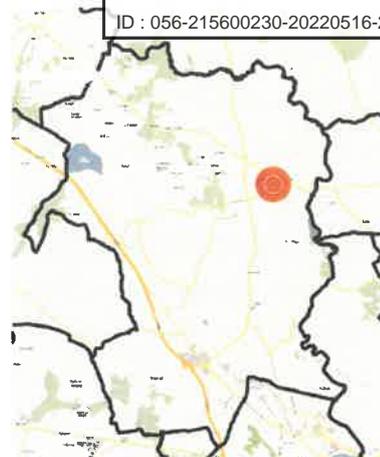
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

32

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

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) et comprend des zones urbanisables 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 = 22 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.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

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).





Vue au Nord de l'étang



Vue de la rue
du Pont Douar



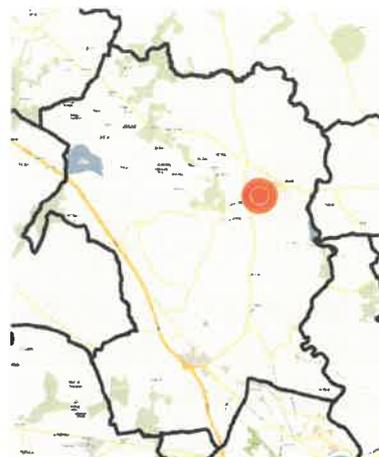
Objectifs

- 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'ilot 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.

Objectifs de production	57 logements minimum dont 12 logements locatifs sociaux et 6 logements sociaux en accession. La répartition pour cette OAP se fera de la façon suivante : 2 AUa (ZI 215) 14 logements dont 4 logements locatifs sociaux 1 AUa (ZK n° 414) 16 logements minimum dont 8 logements locatifs sociaux et 6 logements accession à la propriété. 1 AUa (ZI 113) 13 logements 1 AUa (ZK 425) 3 logements 1 AUa (ZK 413) 9 logements Ub : 2 logements
Zonage du PLU	Classement en zone 1 AUa : <ul style="list-style-type: none"> • Nord de la rue du Pont Douar : 6 921 m² • Sud de la rue du Pont Douar : 10 152 m² Classement en zone UB : 2 883 m ² Classement en zone 2 AUa : 5 840 m ² Classement en zone N : 15 050 m ²



6 - CORN ER HOËT



Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 2,7 hectares situé à l'Est de Corn er Hoët et concerne deux parcelles privées (ZK n°141, ZK n° 406)

Le terrain est desservi par une voie publique au Sud.

- Route de Kerliguen

L'extension d'urbanisation est encadrée à l'Ouest par la résidence de Corn er Hoët et au Nord par des maisons individuelles.

Un dossier de demande de dérogation à la Loi Barnier par rapport à la marge de recul avec la RD n°768 a été réalisé pour diminuer cette marge de recul.

Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale s'effectuera sur la parcelle ZK n°406 et sera composé d'habitat individuel, pavillonnaire groupé ou collectif.

La densité moyenne de l'opération sera de 27 logements/ha minimum.

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

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

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé se fera depuis la route de Kerliguen au Sud.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de l'opération.

Un cheminement doux sera réalisé à l'intérieur de l'îlot au Nord-Est afin de permettre à long terme une liaison en direction du centre bourg.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD n° 768.

Insertion paysagère et environnement

Un espace vert à l'Ouest de l'îlot situé dans la marge de recul de la RD 768 sera arboré le long de cette voie afin d'atténuer les nuisances sonores.

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...

Un talus empierré au Nord Est, d'une longueur de 80 ml environ sera conservé. Les arbres (chênes, châtaigniers, coudriers) devront être entretenus. Un cheminement doux sera réalisé le long de ce talus en direction de la route de Kerliguen.



Photos



Parcelle vue de la route de Kerliguen



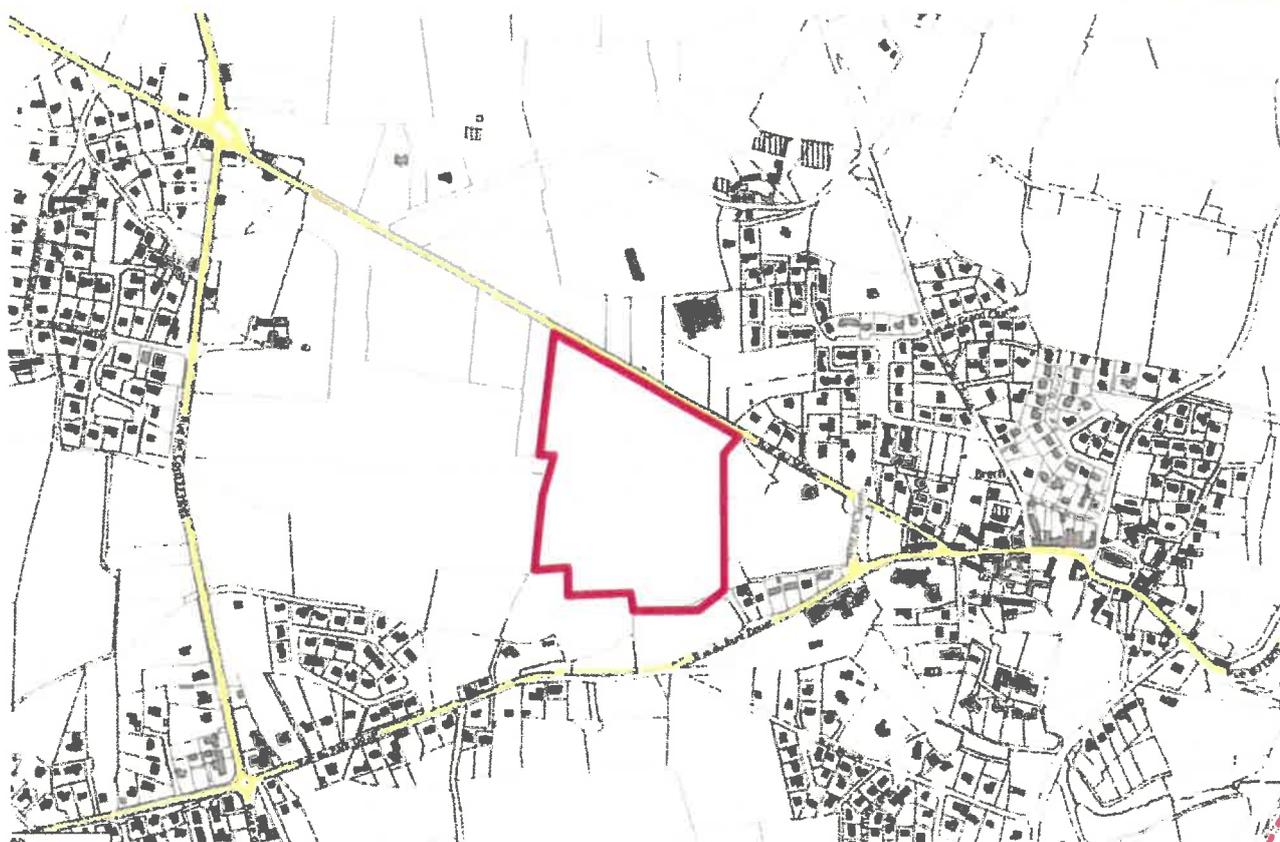
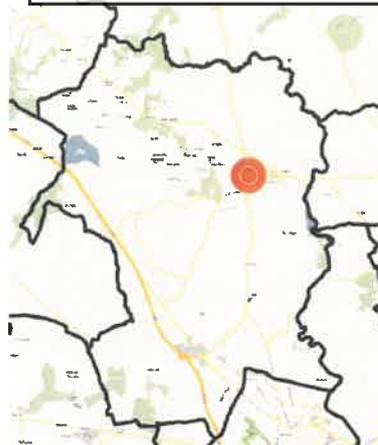
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Corn er Hoët en proposant des terrains à bâtir conformes aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Densifier le tissu urbain à l'Est afin de rééquilibrer l'entrée de ville au Sud.

Objectifs de production (Parcelle ZK n° 406 superficie de 13 500 m ² en dehors des voies et stationnements)	37 logements minimum dont 8 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession à la propriété.
Zonage du PLU	1 AUa



7. QUARTIER OUEST



Contexte – Diagnostic

Ce nouveau quartier d'une superficie de 74 178 m² est situé en bordure de la RD 19 au Nord et concerne une parcelle communale (ZI n° 594).

Forme urbaine et organisation du bâti

Ce lotissement communal est en cours de réalisation et se concrétise par la construction en cours de maisons individuelles.

Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès depuis la RD 19 desserviront l'ensemble de ce quartier ainsi que les lots en front bâtis de la route départementale. Cette voie sera réaménagée afin de limiter la vitesse et de sécuriser des passages entre ce nouveau quartier et le complexe sportif situé au Nord.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur des îlots.

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

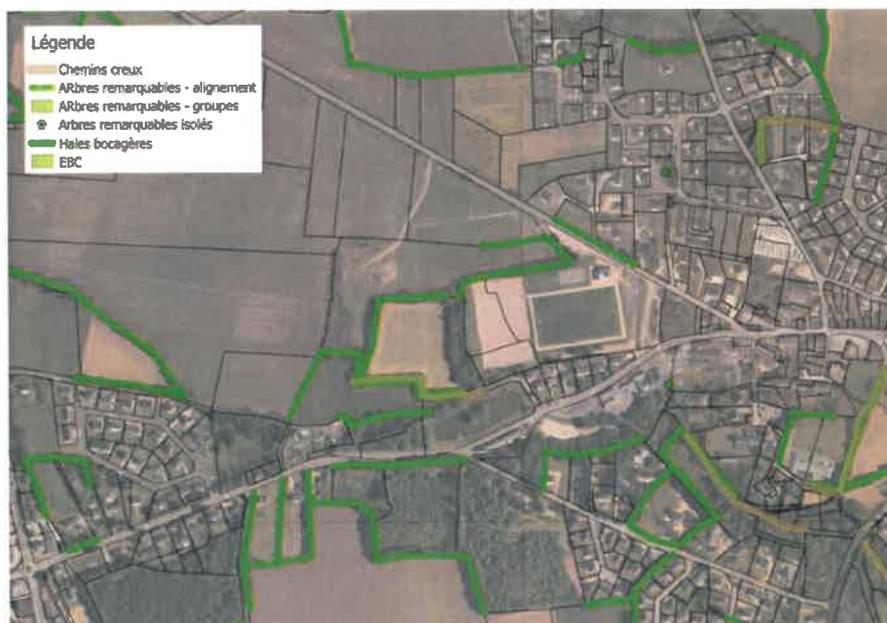
Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

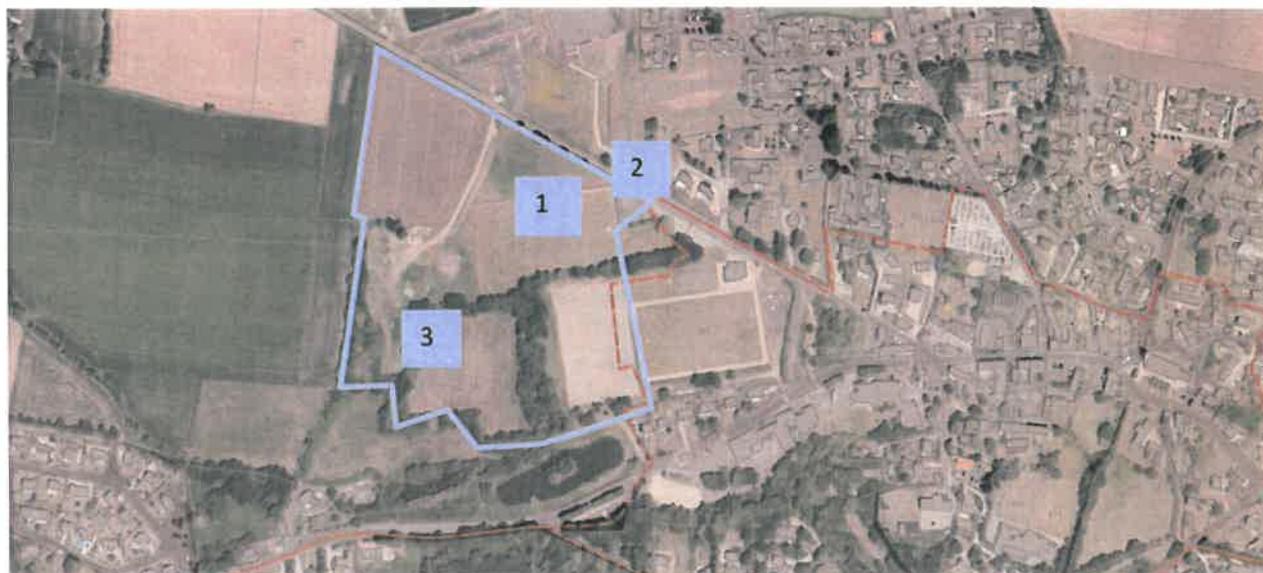
Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leurs fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Les haies et certains arbres réservoirs de biodiversité ainsi qu'un boisement au Sud-Ouest du périmètre seront conservés en intégrant des trouées pour la réalisation de voies et cheminements doux.

La haie au Nord a été supprimée en 2009 lors de la réalisation d'un terrain de football.



Photos

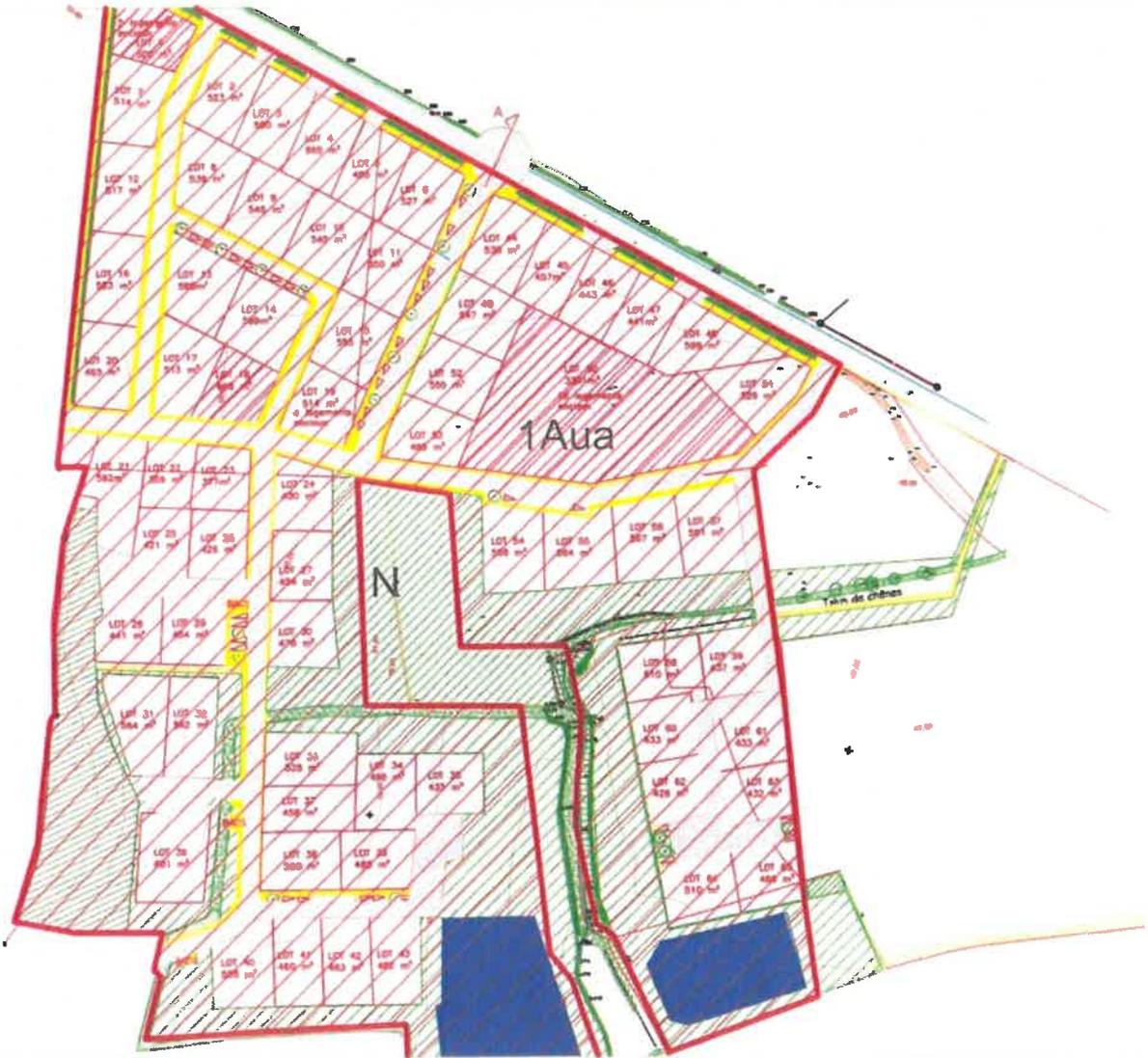




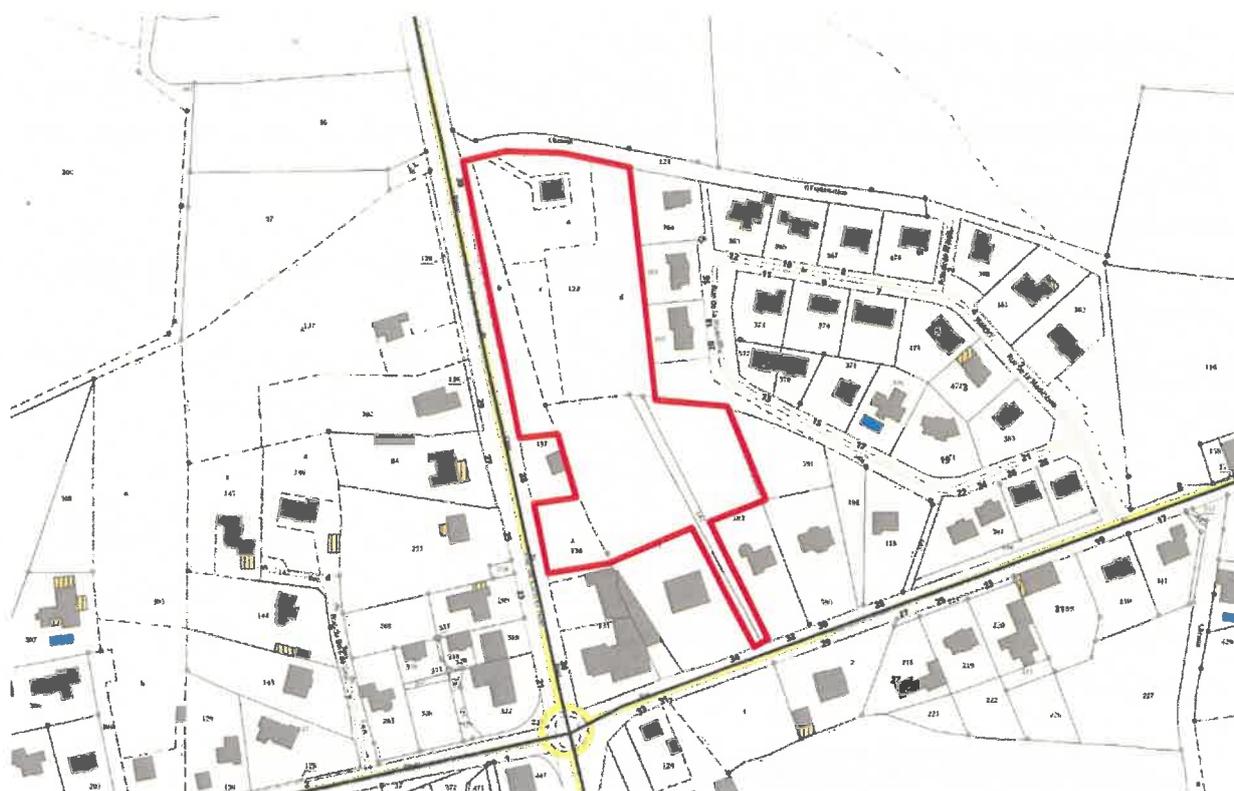
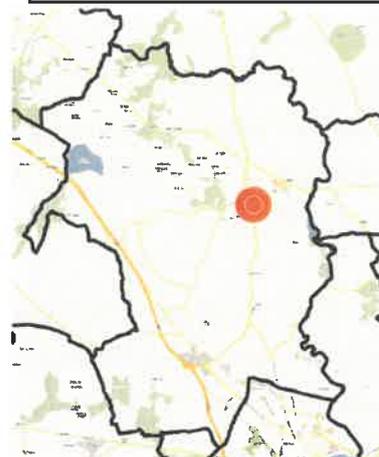
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre bourg en proposant des terrains à bâtir conformes aux objectifs déclinés dans le PADD.
- 16 lots ont été réservés pour des primo-accédants.

Objectifs de production	84 logements minimum dont 32 logements sociaux répartis en 8 LLS et 24 logements en accession aidée.
Zonage du PLU	1Aua : 5.5 ha N : 1.90 ha



8. LA MADELEINE



Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 10 000 m² situé à l'Ouest du lotissement « La Madeleine » et au Nord de « Corn er Hoët », concerne les parcelles cadastrées section ZI n°121 p, ZI n°122, ZI n°136 p, ZI n°182 et ZI n°183 p dont 5 542 m² urbanisable.

Les terrains sont plats et sont desservis

- au Nord par une voie communale qui sera à aménager car aspect de chemin. Un projet urbain partenarial (PUP) sera mis en place pour la voirie et les réseaux.
- au Sud par une voie privée qui desservira l'ensemble des parcelles cadastrées section ZI n°121, 181, 183 et 136 p.

Ces parcelles sont situées dans un secteur urbanisé où une densité de 27 logements à l'hectare sera demandée. Le lotissement « La Madeleine » à l'Est a une densité de 10 logements à l'hectare.

Ce secteur est classé en zone 1 Aua.

Un dossier de demande de dérogation à la Loi Barnier a été réalisé afin de diminuer la marge de recul par rapport à la RD n°768.

Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale s'effectuera autour de 2 parcelles qui seront destinées à de l'habitat individuel sous forme de pavillons ou de maisons groupées.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire et l'aménagement dans le site. Il faudra s'inspirer des formes urbaines environnantes.

Organisation de la desserte et des déplacements

L'accès se fera par la RD 768 avec accord du Conseil Départemental, il n'y aura aucune sortie autorisée sauf véhicule agricole afin d'entretenir la parcelle ZI n°125. La voie sera à sens unique avec une entrée au Nord et une sortie au Sud.

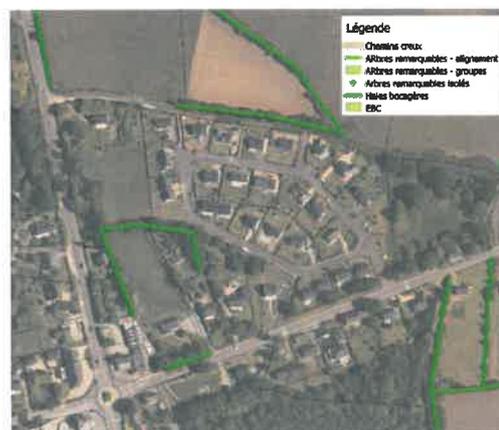
Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque îlot.

Un cheminement doux sera réalisé à l'intérieur de l'OAP, afin de rejoindre le lotissement de la Madeleine, ceci afin de créer des liaisons douces entre les lotissements.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

Ce secteur est composé d'un talus arboré et empierré situé sur le pourtour des parcelles au centre de l'OAP et cadastrées section ZI n°121, n°183 et n°182 qui sera conservé. Ce talus est composé essentiellement de chênes, de merisier et de houx. Ce talus est connecté au reliquat du réseau bocager, situé en milieu de versant. Un accès sera créé sur une partie du talus et sera minimisé en largeur (voie à sens unique) pour le passage de la voie de desserte.



Les arbres seront conservés dans la mesure du possible (ex : marge de recul par rapport à la RD 768) afin de diminuer la vision et le bruit de la RD.

Pour la parcelle au Nord, une haie bocagère sera réalisée de l'OAP, le long du lotissement de la Madeleine.

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



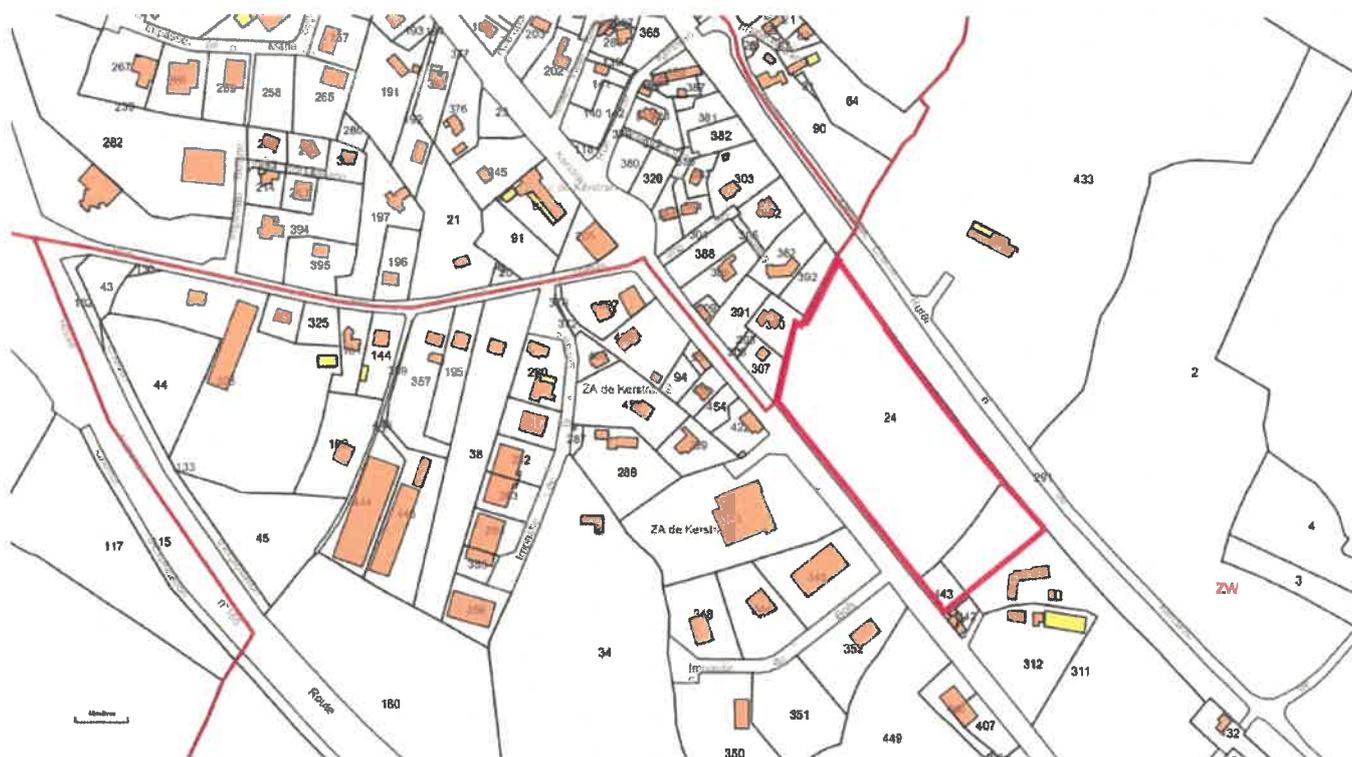
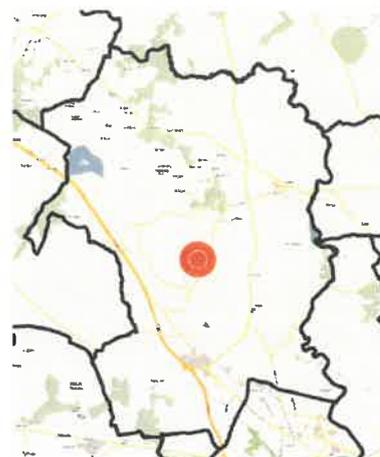
Objectifs

- Etoffer l'offre et densifier ce secteur proche du centre bourg en proposant des terrains à bâtir.
- 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.

Objectifs de production	15 logements dont 3 logements sociaux répartis comme suit : ZI n°122 : 8 logements ZI n°121 : 4 logements ZI n°183 : 3 logements
Zonage du PLU	1Aua



9 - KERSTRAN OUEST



Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 21 600 m² situé à Kerstran, concerne des parcelles privées (ZW n°24, ZW n°311p, ZW n°443)

Ces terrains sont desservis par une voie publique départementale

- RD 120

L'extension d'urbanisation au Sud Est de Kerstran va contribuer au développement urbain de ce quartier mixte composé de maisons individuelles et de plusieurs zones d'activités artisanales.

Forme urbaine et organisation du bâti

Ce secteur sera composé d'un habitat individuel (pavillonnaire ou groupé) et collectif.

La densité moyenne de l'opération sera de 27 logements/ha minimum. Ce secteur dispose d'une école maternelle et primaire publique. L'OAP se situe entre la voie départementale RD n° 120 et la voie de chemin de fer.

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 depuis la départementale RD n° 120 desservira la parcelle ZW n° 24. Pour desservir le secteur à l'Est, l'accès préconisé se fera de la voie publique existante.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

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...

Dans le cadre de l'aménagement de cet espace, il devra être réaliser des espaces verts qui devront dans la mesure du possible contenir des arbres existants qui seront préservés.

Dans la marge de recul par rapport à la RD 120, il sera imposé la plantation d'essences locales en lien avec un cheminement piéton afin de créer un écrin vert.

Les plantations au Sud-Est et au Nord sont composées de chênes, de frênes et de noisetiers qui devront être maintenus et entretenus.



Photos

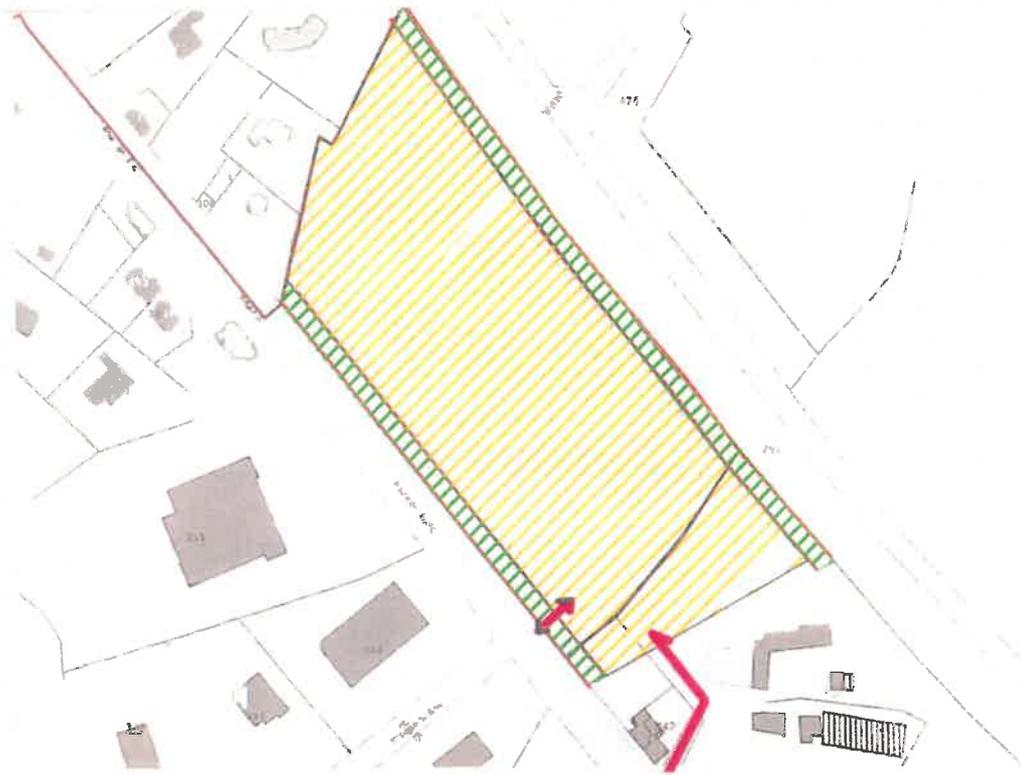


Vue de la RD 120

Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Kerstran.
- Conforter le tissu urbain à proximité immédiate de l'école de Kerstran en créant un nouveau pôle d'habitations denses, connecté à l'urbanisation déjà existante.

Objectifs de production	58 logements minimum dont 18 logements sociaux comme suit : ZW n°24 : 50 logements dont 18 logements locatifs sociaux. ZW n°311p et 443 : 8 logements.
Zonage du PLU	1 AUa



10- KERSTRAN EST



Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 17 000 m² situé à Kerstran, concerne des parcelles privées (ZW n°311p et n°312p).

Ce secteur est destiné à recevoir des activités.

Forme urbaine et organisation du bâti

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

La marge de recul sera diminuée afin d'optimiser la zone constructible. Elle sera portée à 5 m de la limite de propriété avec la voie départementale.

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé pour le secteur depuis la voie communale à l'Est. Un accès à l'Ouest depuis la RD sera autorisée conformément à l'accord du gestionnaire de la voie départementale.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

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

Des haies en trame verte et en bordure de réseau viaire sont identifiées le long de la RD 120 et de la voie de chemin de fer. Elles devront être conservées comme élément de paysage.



Photos



Vue de la RD n° 120



Objectifs

- Etoffer l'offre d'emplois dans ce secteur d'activité proche de la RN 165 et des quartiers urbains en cohérence au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.

Surface concernée	17 000 m ² environ
Zonage du PLU	1 AUi



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

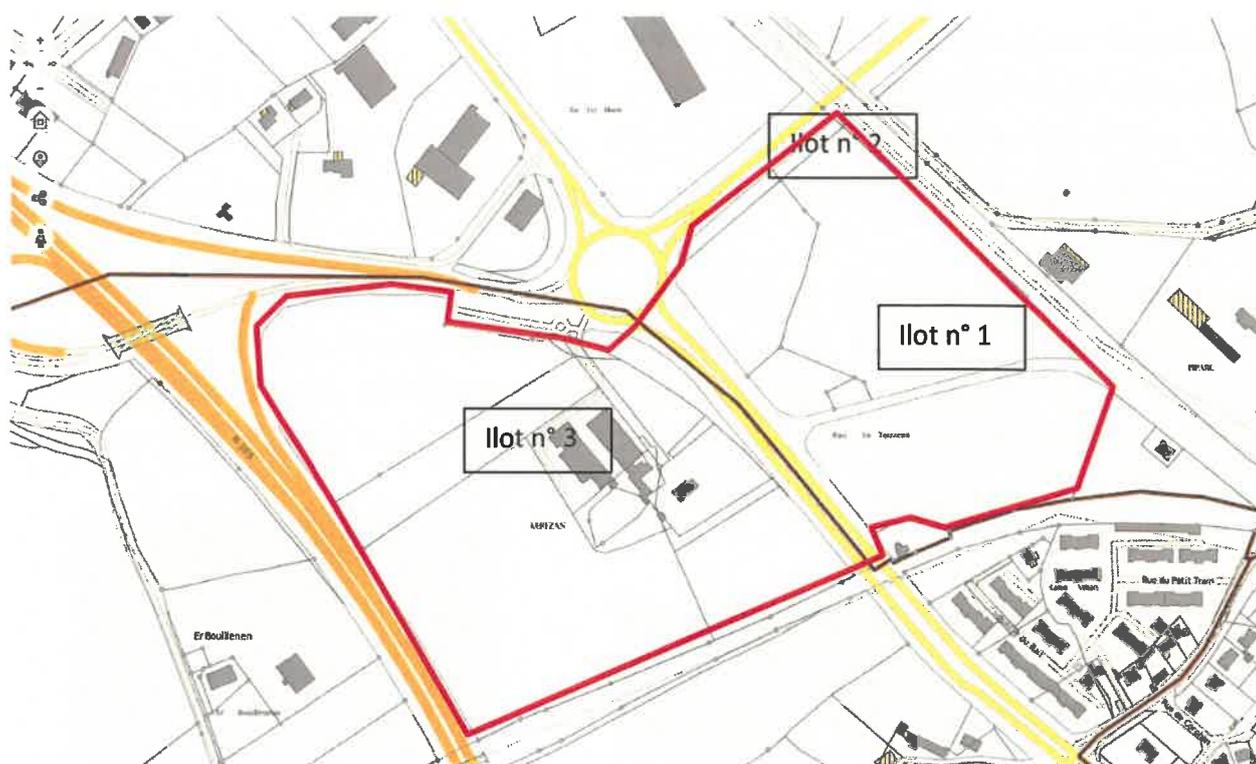
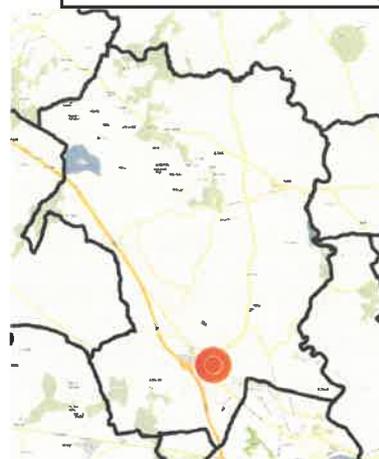
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

56

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

11- KERIZAN



Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 123 800 m², est la porte d'entrée au Sud du territoire communal par la RN 165 et concerne des parcelles : ZW n°191, n° 16, n° 18, n° 15 et n°17 ; ZS n° 287, n° 264, n°277, n° 271, n° 286, n° 283, n° 276, n° 58, n° 273, n° 272, n° 281, n° 141, n° 278, n° 137, n° 266, n°125, n° 269, n° 279, n° 146.

Les terrains sont desservis par une voie publique « rue Nationale » en partant du giratoire de Kérian. Ce secteur est destiné à recevoir des activités.

Forme urbaine et organisation du bâti

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

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès depuis la rue Nationale.

Une étude devra être menée lors de l'aménagement de l'ilot 2 afin de créer un accès depuis la RD 768. Cela permettrait de réaliser une voie à sens unique, avec une entrée sur la RD et une sortie sur la voie communale, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.

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

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

L'ilot n° 1 dispose d'une haie de qualité à conserver, située au Sud-Est, elle est composée de frênes, de châtaigniers et de chênes sur une longueur de 180 mètres.

L'ilot n° 2, les talus en bordure des voies principales (RD 768 et RD 120) seront maintenus et entretenus sur une longueur de 320 ml. La haie à l'intérieur de l'ilot pourra faire l'objet d'une compensation en replantant à l'intérieur de cet ilot car cette dernière est isolée des autres connexions bocagères.

L'ilot n° 3, un talus arboré existe le long de la voie de chemin de fer sur une longueur de 320 ml composé de quelques chênes et d'une strate arbustive. Cette haie sera reconstituée sur toute sa longueur en priorisant des plantations basses. Au nord-ouest des plantations sur une longueur de 330 ml existe en bordure de la RN 165 et de la pénétrante. Dans le cadre d'un élargissement de voie, si cette haie devait être supprimée, elle devrait être compensée.



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...

Pour ce secteur, un bassin de rétention des eaux pluviales devra être réalisé avant tout aménagement (emplacement réservé).

Photos



Vu du chemin
au Sud Est

Parcelle au
Nord



Parcelle à l'Ouest

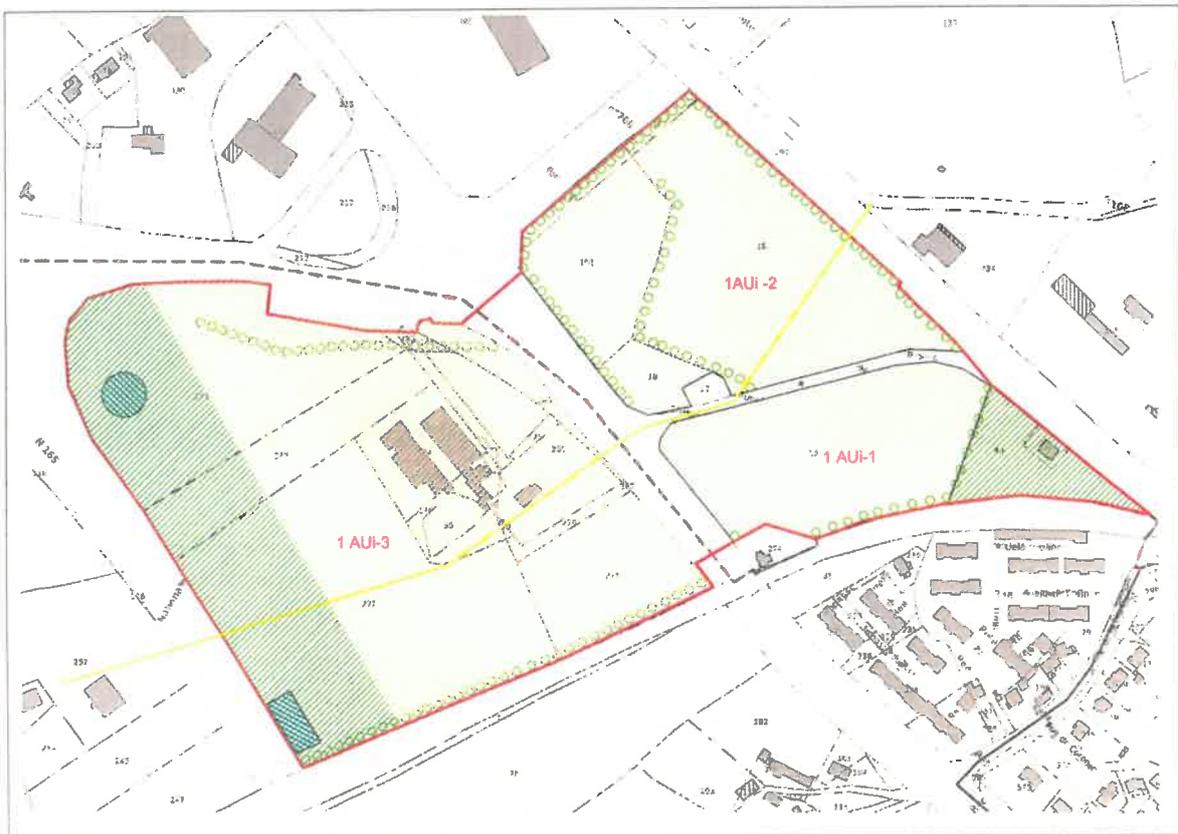


Ce secteur se situant en entrée de la commune et sur un axe de grand passage, il sera demandé pour tous les projets de prendre en compte la qualité paysagère conformément au PADD : « traiter par des aménagements adaptés, les entrées de bourg et de villages ainsi que les axes pénétrants : réduire la vitesse automobile, sécuriser les déplacements doux, améliorer la visibilité des zones agglomérées (maillage paysager...) ».

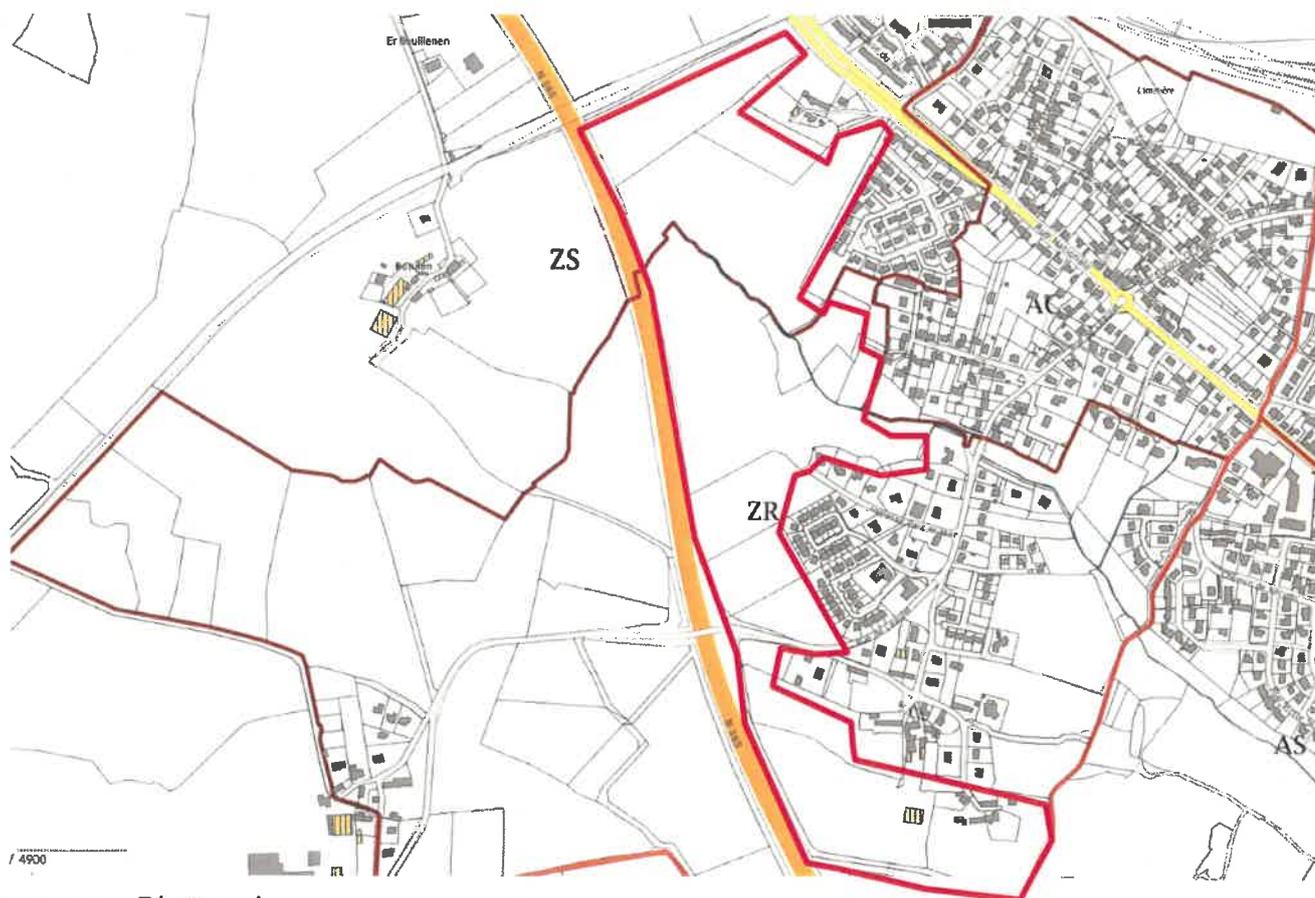
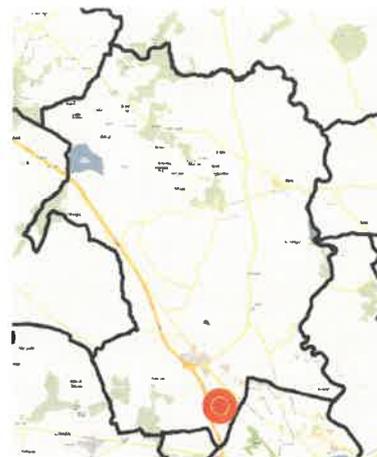
Objectifs :

- Etoffer l'offre d'emplois dans ce secteur d'activité proche de la RN 165 et des quartiers urbanisés en cohérence au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Dans le cadre d'un phasage dans le développement de ce secteur, les parcelles au Nord de la rue Nationale seront ouvertes à l'urbanisation de l'Est vers l'Ouest (ilot 2 sera ouvert à l'urbanisation lorsque 50 % de l'ilot 1 aura été aménagé et ainsi de suite) et ceci afin d'organiser la continuité urbaine conformément au schéma de cohérence territoriale du Pays d'Auray. La voie de desserte ferroviaire -ligne « le tire-bouchon » reliant Auray à Quiberon est une petite ligne touristique qui ne fonctionne que pendant la période estivale (juillet et août) et les week-ends en juin et septembre.

Programmation de l'aménagement	Ilot 1 puis l'ilot 2 et ilot 3 ou Ilot 1 et 2 regroupés et ilot 3.
Zonage	1 AUi - Ui - N



12 – COROHAN – PORTE OCEANE



Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 20 hectares est situé au Sud de la rue Nationale et à l'Est de la rue de Léaulet et concerne des parcelles privées (ZS 104, ZS 78p, ZS 220p, ZS 105, ZS 106, ZS 218, ZR 274, ZR 24, ZR 164, ZR 401, ZR 438, ZR 374, ZR 249P, ZR 63, ZR 30, ZR 248, ZR 374, ZR 246, ZR 34, ZR 31, ZR 33, ZR 32, ZR 163, ZR n° 356, ZR n°324, ZR n° 269, ZR n° 414, ZR n° 413, ZR n° 412, ZR n° 415 et ZR n° 224).

Les terrains sont en pente du Nord au Sud avec un vallonement à la hauteur du ruisseau du Reclus. Ils seront desservis par une voie en interne qui sera créée et qui rejoindra les voies publiques :

- Rue Nationale
- Rue de Léaulet
- Rue du Danemark (Zone de Porte Océane au Sud)

L'extension d'urbanisation se fera en continuité du quartier de Toulchignanet à l'Ouest avec une densité de 30 logements à l'hectare au minimum.

Ce secteur est impacté par une marge de recul par rapport à la RN 165. Une étude de programmation urbaine en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme a été réalisée par le bureau d'étude Ouest Am' afin de déroger à la marge de recul (loi Barnier).

Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale de l'habitat se fera sur la partie au Nord en entrée d'agglomération et sera composée d'habitats individuels pavillonnaires, groupés et de collectifs. Il s'agit de renforcer l'entrée du secteur de Toulchignanet par de l'habitat.

L'implantation du bâti prendra 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.

Organisation d'une zone d'activité d'une surface de 8 hectares sur la partie centrale et au Sud du secteur en lien avec Porte Océane.

Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès seront réalisés au niveau de la rue Nationale et de la rue de Léaulet.

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

La circulation interne privilégiera les modes de déplacements motorisés et doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voies douces ». Une étude du schéma directeur cyclable est en cours à la communauté de communes (AQTA) depuis la gare d'Auray.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

La future voie sera réalisée en conformité aux résultats et aux préconisations imposés dans l'étude d'impact en cours. Cette voie a fait l'objet auparavant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 d'un emplacement réservé au plan de zonage. Pour cet aménagement futur, il est envisagé d'intégrer la future voie en conformité avec le dossier d'étude d'impact. Les futures zones d'habitation et d'activités seront desservies obligatoirement par cette future voie.

Insertion paysagère et environnement

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...

Afin d'être en conformité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité, un secteur vers Corohan Sud sera classé en zone naturelle. Ce réservoir de biodiversité d'une continuité fonctionnelle repérée sur la commune d'Auray permettra son prolongement.

Un corridor écologique sera conforté au Sud de l'OAP pour le zonage 1 AUi.

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.



Photos



Accès existant au sud de la zone à conserver et à aménager en voie structurante pour desservir Porte Océane





Parcelle au Nord-Ouest de Léaulet située entre la RN 165 à l'Ouest et le secteur bâti à l'Est.

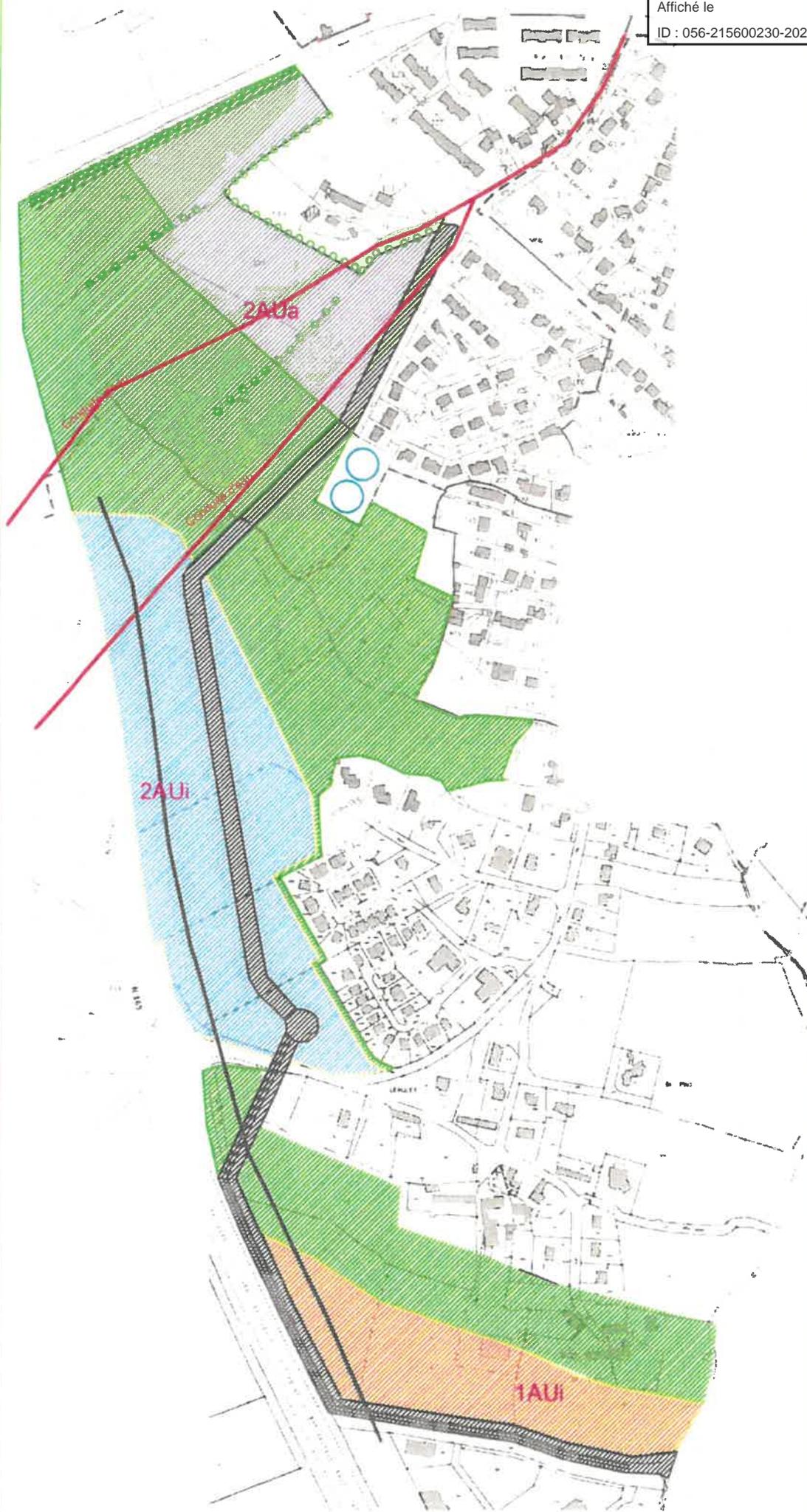


Parcelle située à l'ouest de l'impasse Park er Huir

Objectifs

- Maintenir un tissu urbain dense avec de l'habitat en bordure de la route nationale en entrée de ville.
- Le long de la nouvelle voie réaliser des espaces d'activités compatibles avec l'habitat et sur la partie Sud, poursuivre l'urbanisation en zone tertiaire de Porte Océane.

Objectifs de production Habitat	Surface urbanisable 35 820 m ² soit 107 logements minimum répartis en 102 logements dont 21 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession à la propriété pour le secteur en 2 AUa et 5 logements pour le secteur en UB.
Zonage du PLU	2 AUa – 1 AUi - 2 AUi - UB - A - N



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

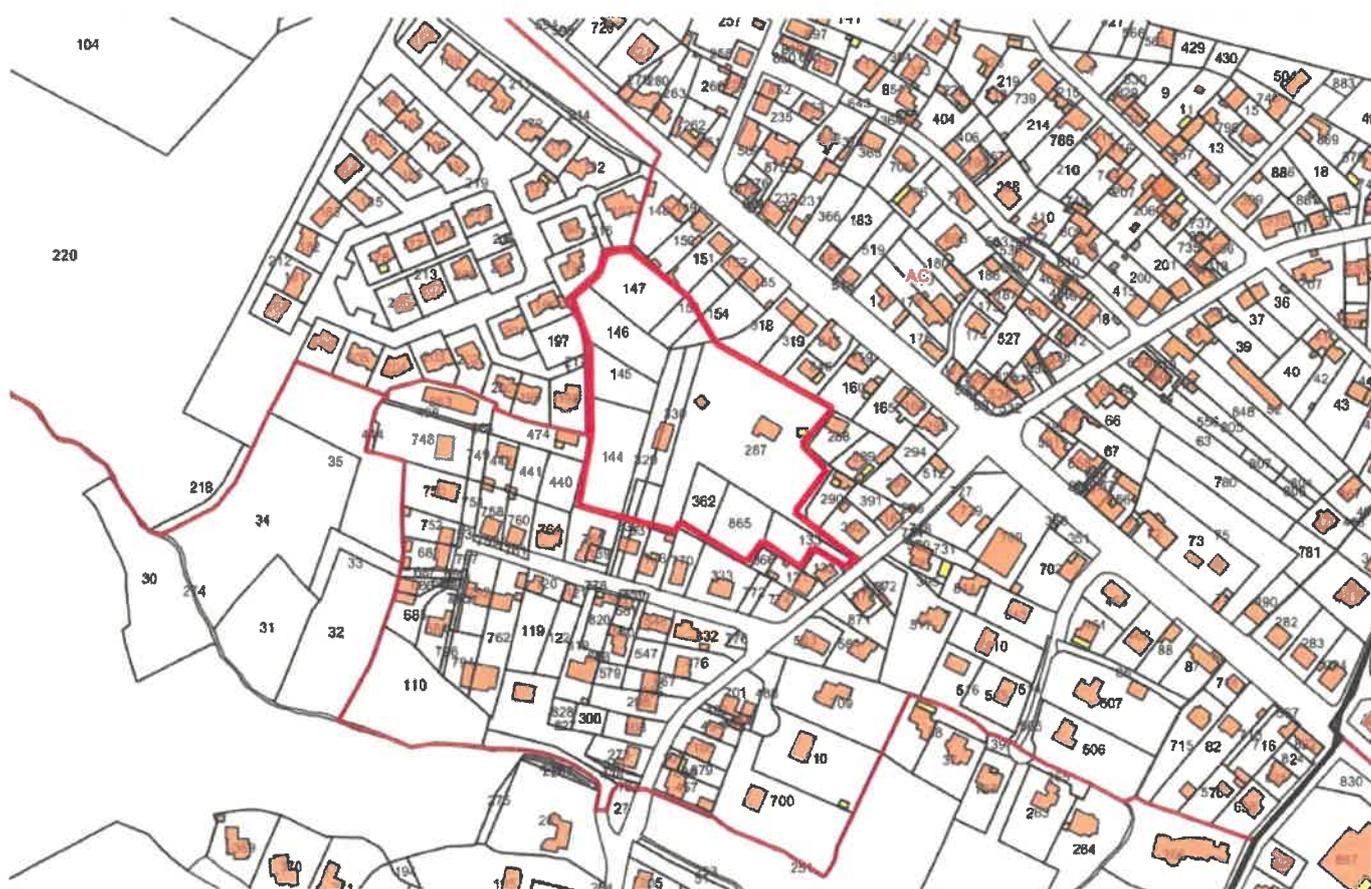
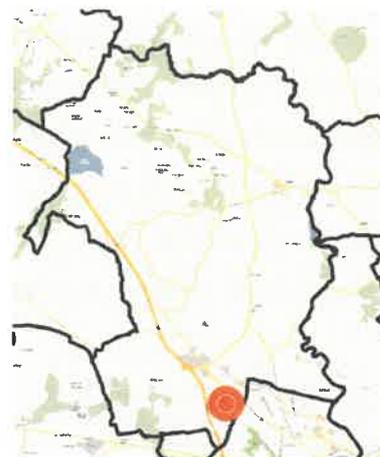
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

66

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

13 – TOULCHIGNANET OUEST



Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 1,58 hectare situé à l'Ouest de Toulchignanet et concerne des parcelles privées : AC n°147, AC n°146, AC n° 145, AC n°144, AC n° 329p, AC n° 330, AC n° 154p, AC n° 287, AC n° 362, AC n° 865, AC n° 898, AC n° 899, AC n° 332 et AC n° 331).

Les terrains sont en pente sur un axe Nord/Sud, Sud Est.

Forme urbaine et organisation du bâti

L'urbanisation se fera sous la forme de maisons groupés ou petits collectifs afin de préserver le foncier et de créer de vrais espaces verts récréatifs pour le quartier.

La densité moyenne de l'opération est de 20 logements/ha minimum.

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

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

Organisation de la desserte et des déplacements

Plusieurs accès pour desservir le secteur depuis la rue de Léaulet, l'impasse des Violettes et le lotissement de Corohan. Ces accès sont tous privés.

Au vu de l'étroitesse de certaines voies existantes, il pourra être privilégié des voies à sens unique pour des raisons de sécurité notamment.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de l'opération.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

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 existe dans le périmètre de l'OAP des groupes d'arbres de qualité qui devront être préservés et pour cela les projets d'aménagement devront conserver des ensembles boisés.

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, espace vert récréatif. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3 (cf annexe).



Photos



Vue de deux entrées par le lotissement de Corohan (Ouest)



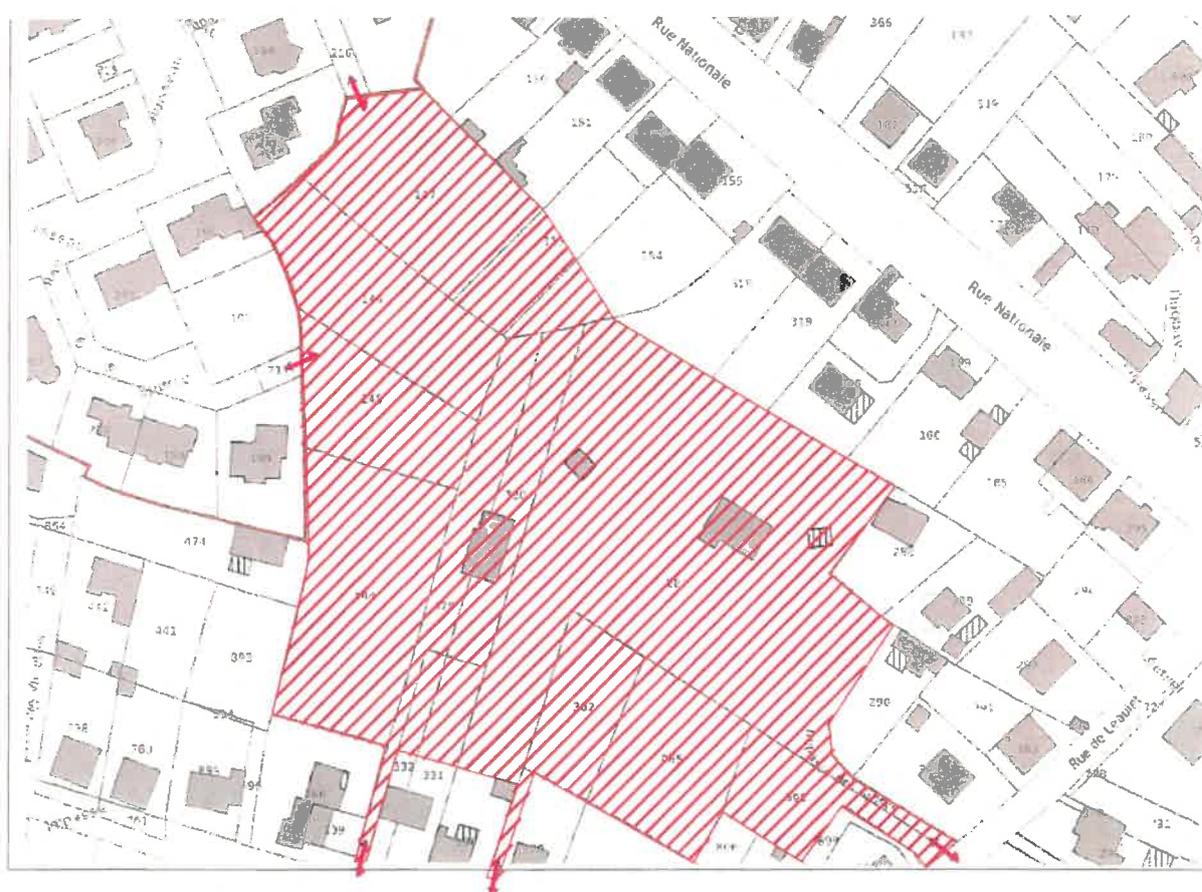
Parcelle
à l'Ouest



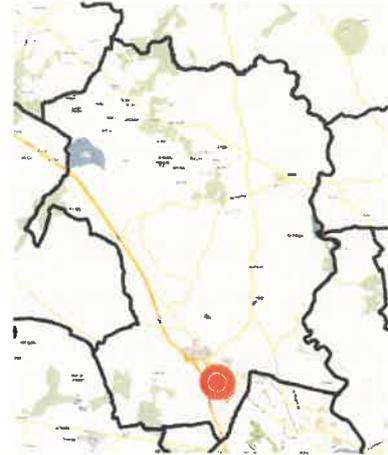
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans un secteur de densification à Toulchignagnet et à proximité de la gare, de la porte Océane (cinéma, piscine, services...) et de la ville d'Auray.
- Créer à l'intérieur de cette OAP un poumon vert.

Surface concernée	10 000 m ² hors voie et espace vert
Objectifs de production	20 logements minimum dont 4 logements locatifs sociaux.
Zonage du PLU	Uba



14 - TOULCHIGNANET EST



Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 7 500 m² situé à l'Est de Toulchignagnet en limite avec la ville d'Auray. Cet espace concerne des parcelles privées (AC n° 556, AC n° 805p, AC n° 841, AC n° 807, AC n° 63p, AC n° 780, AC n° 804, AC n° 805p, AC n° 66p, AC n° 67p, AC n° 75, AC n° 87p, AC n° 806 et AC n° 848p).

L'îlot est desservi par une voie publique : Rue Nationale

L'urbanisation de ce quartier de Toulchignagnet en densification sera composée de maisons individuelles ou semi collectif avec une densité de 40 logements à l'hectare.

Forme urbaine et organisation du bâti

L'urbanisation se fera sous la forme de maisons groupés ou petits collectifs afin de préserver le foncier et de créer de vrais espaces verts récréatifs pour le quartier.

Le long de la rue Nationale, il sera demandé de réaliser un ensemble de petits collectifs, tout en préservant un accès pour desservir les lots en 2^{ème} franche.

Un secteur boisé existant sera conservé dans l'aménagement de cette OAP.

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

La forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

Organisation de la desserte et des déplacements

Deux accès pour desservir l'îlot seront réalisés de la rue Nationale.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur du programme d'aménagement.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

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 existe dans le périmètre de l'OAP des groupes d'arbres de qualité qui devront être préservés. Les projets d'aménagement devront conserver des ensembles boisés.

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, espace vert récréatif. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3 (cf annexe).



Photos



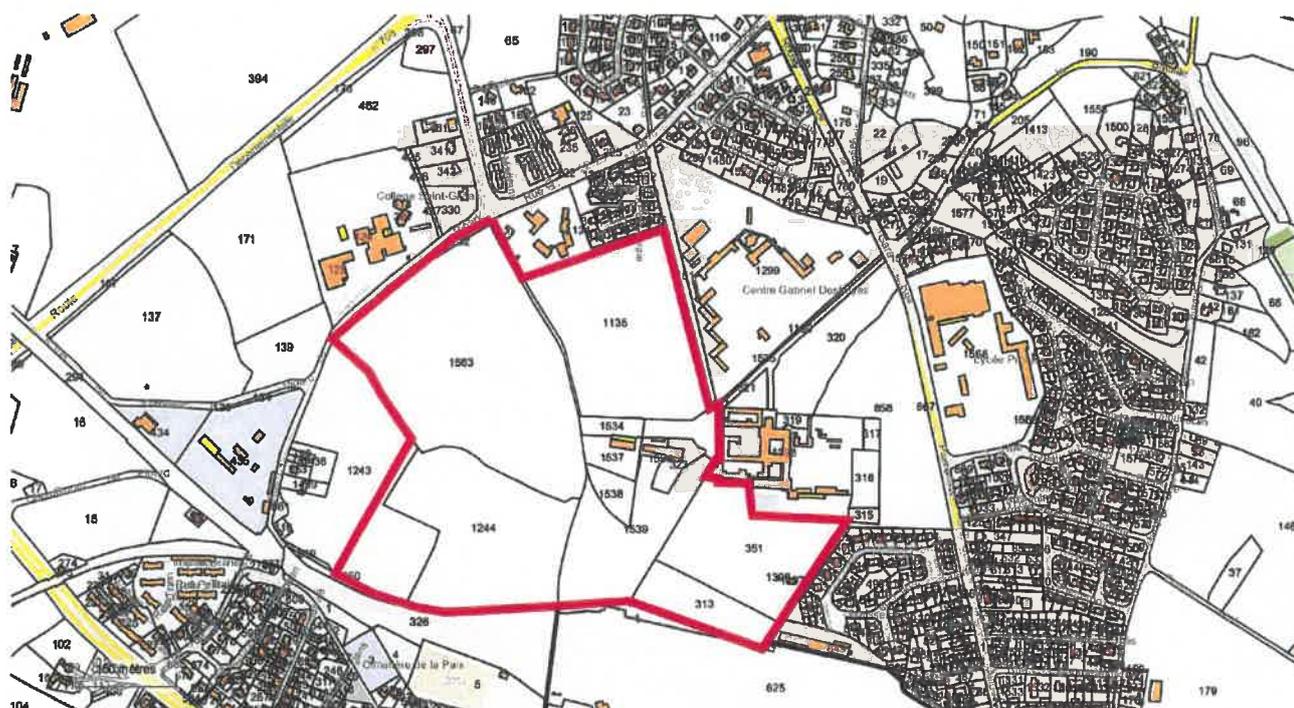
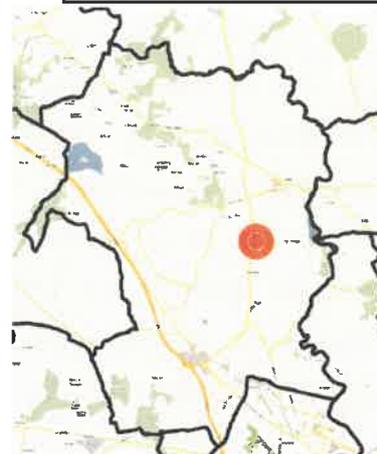
Un des accès de la rue Nationale

Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur urbanisé de Toulchignanet à partir des fonds de lots privés.
- Densifier le tissu urbain à proximité immédiate de la ville d'Auray.

Objectifs de production	27 logements minimum dont 6 logements locatifs sociaux.
Surface retenue 6 700 m ² hors voie et espace vert	
Zonage du PLU	Uba

15 – CHARTREUSE



Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 28.80 hectares dont 11.80 ha de zone humide, de boisement, chemin protégé classé en zone N.

Les parcelles concernées F 1563, F 1135, F 1595, F 1537, F 1536, F 1538, F 1539, F n° 1603, F 1397, F313, F 1244, F 323 et F 1616 p.

Cet espace doit être desservi par une voie à créer en impasse depuis la route de Pipark.

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation générale autour de :

- Zone 1 AUa au Nord de l'OAP sera composé d'habitat individuel, pavillonnaire, groupé et collectif à hauteur de 3,4 hectares et d'un espace dédié à un équipement public d'une surface d'environ 1,50 ha.

- Zone 1 AUa au Sud-Ouest sera composé d'habitat individuel groupé, collectif et des activités compatibles avec l'habitat dont environ 3.6 ha est réservé pour de l'habitat.
- Un secteur classé en UBp d'une superficie de 4.80 ha qui se situe au sein de la propriété de la Congrégation des Filles de la Sagesse délimité par un mur d'enceinte d'une hauteur de 3 à 4 m. A l'intérieur de ce périmètre, se trouvent un château d'eau privé, deux oratoires, un chemin de croix, un cimetière. Ce terrain est légèrement urbanisé mais la fonction future est destinée à retrouver sa vocation initiale (parc arboré, jardin...). Ce zonage protège le patrimoine.

La densité moyenne de l'opération est de 30 logements/ha.

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

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé pour la future voie vers le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) permettra de desservir les différentes parcelles.

L'accès existant depuis la route de Pipark sera conservé et utilisé pour les déplacements doux (vélos et piétons)

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

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

Au Nord-Ouest de l'OAP, un espace a été inventorié en zone humide et sera préservé par un classement en zone N.

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...

Les eaux pluviales seront dirigées vers un ensemble de noues à l'Ouest de la future voie et vers un bassin d'orage qui sera réalisé sur la partie Sud près de la voie de chemin de fer.





Le chemin creux remarquable séparant les deux parcelles au Nord sera conservé et la haie au Sud qui n'est pas identifiée comme élément patrimonial sera préservé au maximum pour délimiter la zone humide au Nord.

Photos



Chemin existant à conserver et à maintenir pour déplacements doux – vue de la route de Pipark

Terrain situé au Sud Est du projet – vue depuis le chemin menant à la Belle Porte

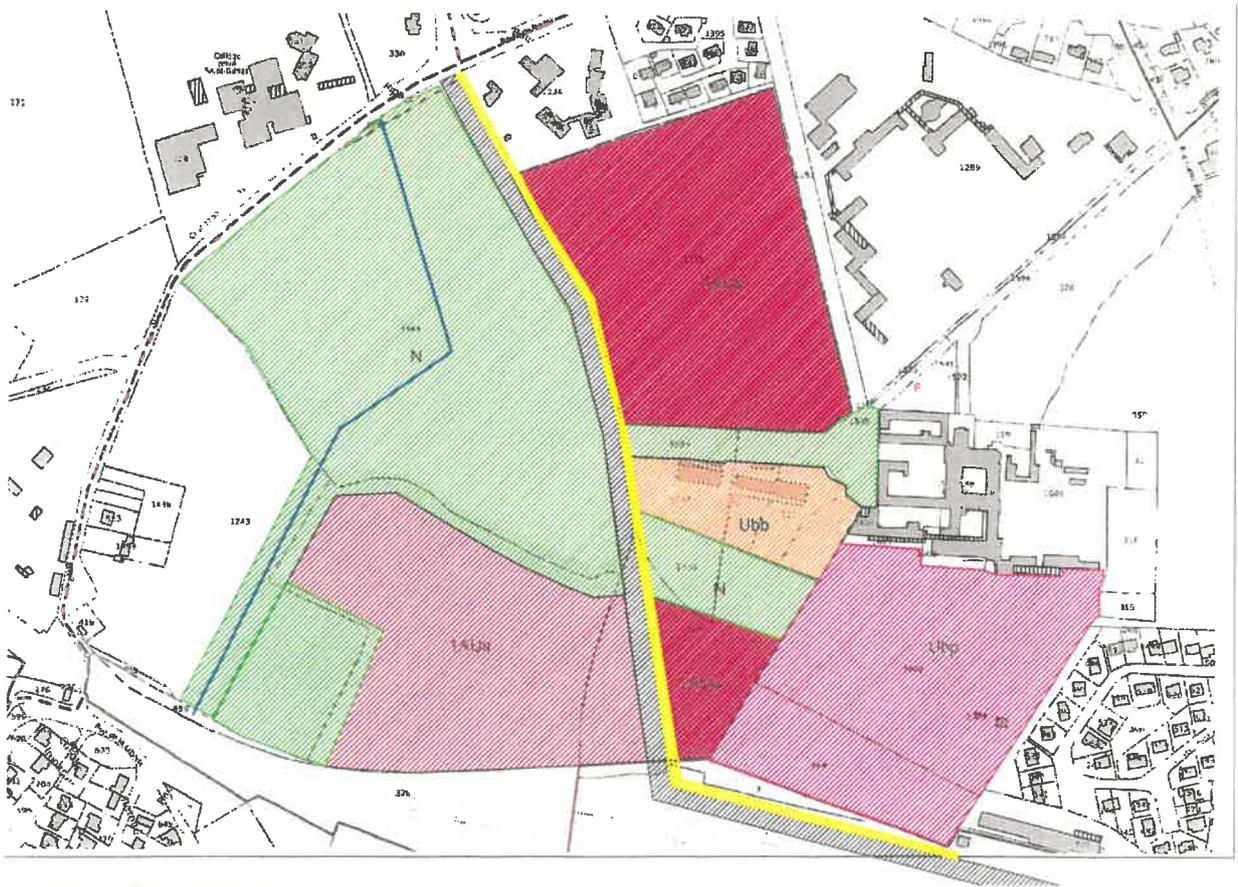


Parcelle inventoriée comme zone humide – à l'ouest de cette parcelle le long du talus qui sera conservé sera créée une voie qui desservira la zone.

Objectifs

- Etoffer l'offre de logements en cohérence par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD. Ce secteur est lié au pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare d'Auray.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate de la gare en créant un nouveau pôle d'habitations denses 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.
- Créer de l'activité compatible avec l'habitat (service tertiaire, service à la personne, commerces...)

<p>Surface concernée</p> <p>Surface destinée à de l'habitat 73 000 m²</p>	<p>28.80 hectares dont :</p> <ul style="list-style-type: none">• 5 ha environ réservés pour un équipement public (1/3 de la surface) et de l'habitat.• 5 ha environ réservés pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, services, activités...• 11 ha environ réservés pour des espaces verts, des chemins à préserver, une zone humide et un boisement.• 4.8 ha en Ubp (patrimoine protégé)• 1.2 ha en Ubb bâti.• Emprise de la future voie.
<p>Objectifs de production</p>	<p>220 logements dont 50 logements sociaux locatifs et 20 logements sociaux en accession à la propriété.</p>
<p>Zonage du PLU</p>	<p>1 AUa, N, Ubb</p>



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

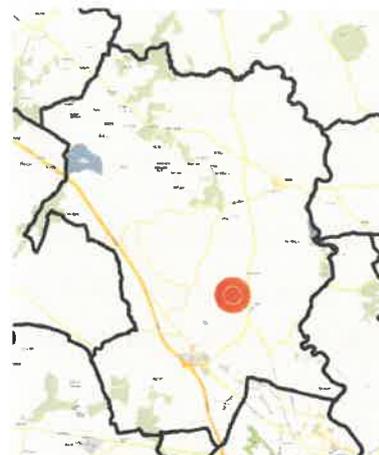
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

30

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

16 - IMPASSE DU LAVOIR



Contexte – Diagnostic

Secteur d'une superficie d'environ 4 000 m² situé Impasse du Lavoir et concerne des parcelles (Section ZR n°416p, ZR n°251p).

Les terrains sont en pente sur un axe Nord / Sud et desservis par deux voies publiques :

- Impasse du Lavoir
- Rue de Léaulet

Forme urbaine et organisation du bâti

Cet îlot sera composé de logements individuels (pavillonnaires ou groupés) et de logements semi collectifs avec une densité de 27 logements / ha au minimum.

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

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès au Nord pour l'îlot depuis l'impasse du lavoir et à l'ouest depuis la rue de Léaulet desserviront les deux parcelles. Une trouée au Nord dans le talus permettra une jonction entre l'îlot 1 et 2 (voie véhicule léger et/ou liaison douce) devra impacter au minimum le talus.

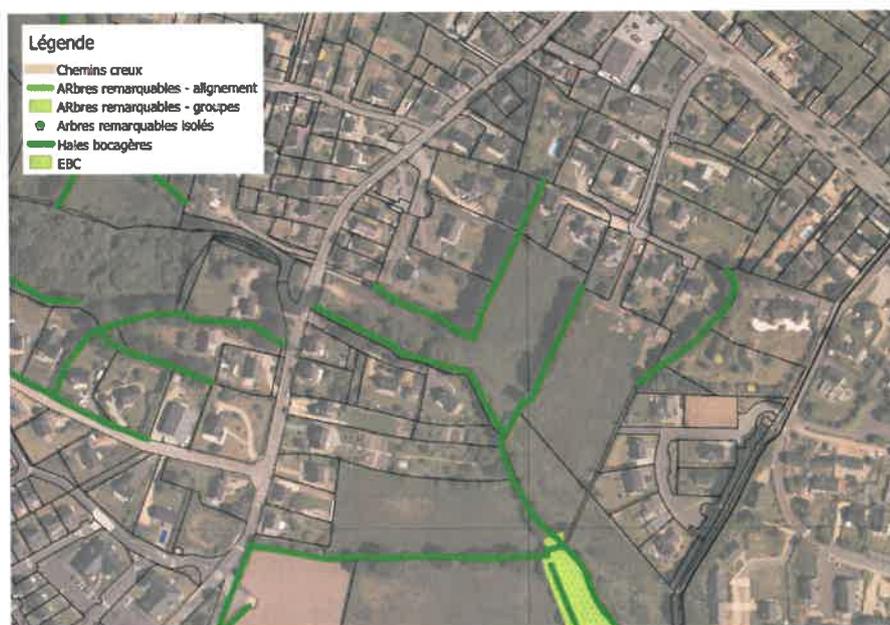
Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

Insertion paysagère et environnement

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...

Un bassin afin de recueillir les eaux pluviales sera réalisé sur l'îlot 3.

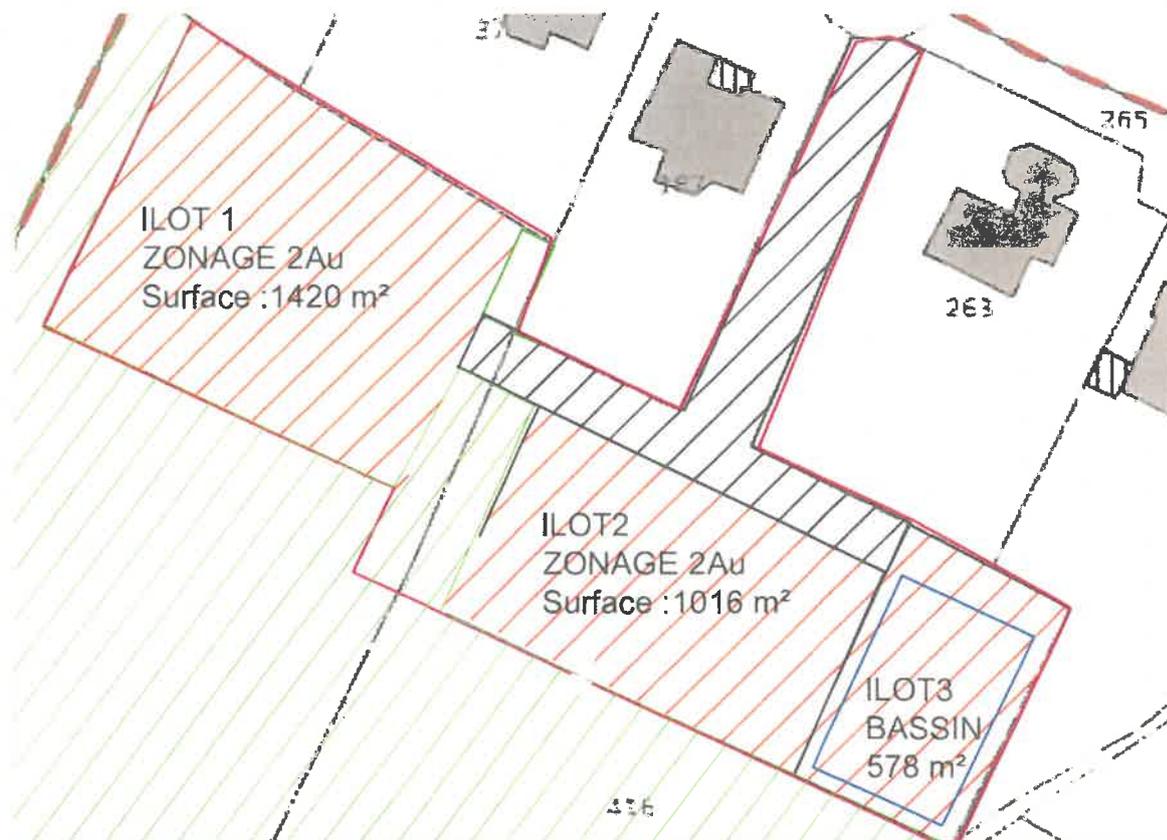


Photos

Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Toulchignanet.
- Compléter et densifier le tissu urbain en créant un nouveau pôle d'habitations denses et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

Objectifs de production	5 logements sur l'ilot 1. 4 logements sur l'ilot 2.
Zonage du PLU	1 AUa



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

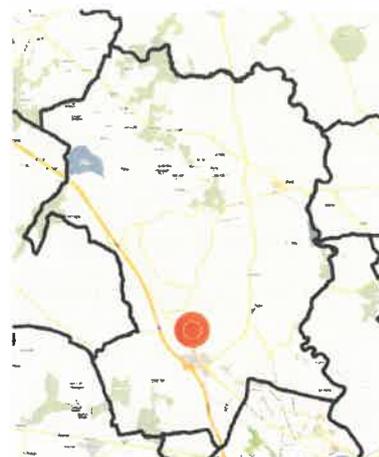
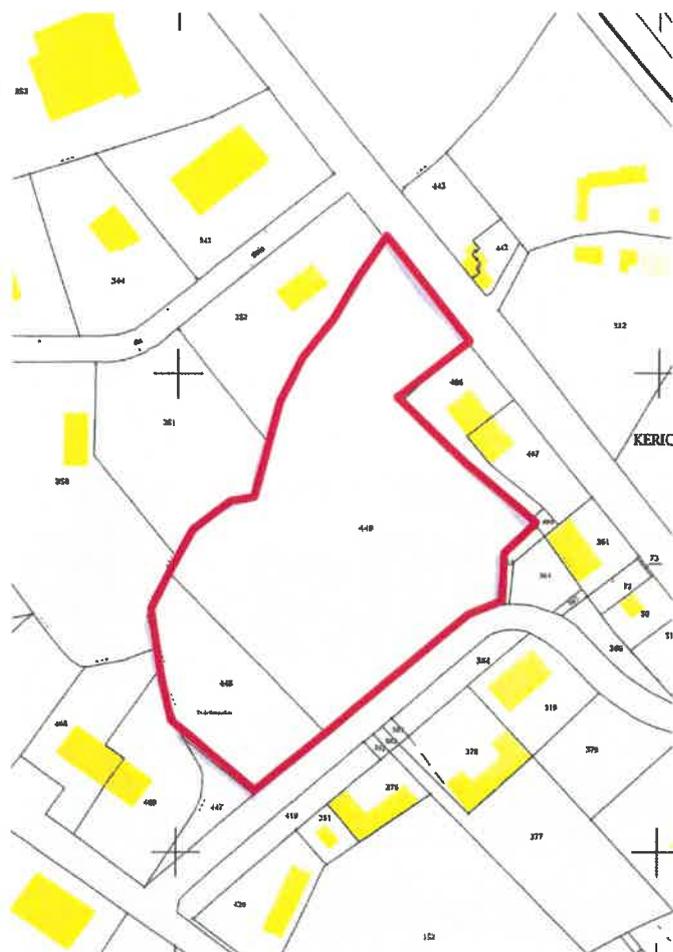
Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

34

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

17 - KERIQUELLAN



Contexte – Diagnostic

Les parcelles cadastrées section ZW n° 506, 507, 508 et n° 448 d'une contenance de 16 959 m² sont situées en zone Ui et desservies par une voie communale au Sud-Est.

Kerstran est un pôle urbanisé et se compose dans son centre, d'habitations et d'un équipement public (école maternelle et primaire), en périphérie de Kerstran on trouve des zones d'activités (Mané Salut, Kerstran I et II, Kériquellan).

Ces parcelles ont été intégrées dans un lotissement qui est caduc. Ces parcelles identifiées doivent permettre une densification d'activités ou de services dans une zone à forte dominante artisanale.

Forme urbaine et organisation du bâti

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

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

Organisation de la desserte et des déplacements

La zone s'étend au Sud de la voie départementale 120 et elle est desservie par une voie communale au Sud-Est. L'ensemble de la zone sera desservi par une voie en boucle qui sera à créer depuis la voie communale. Aucun accès direct sur la route départementale sera autorisé.

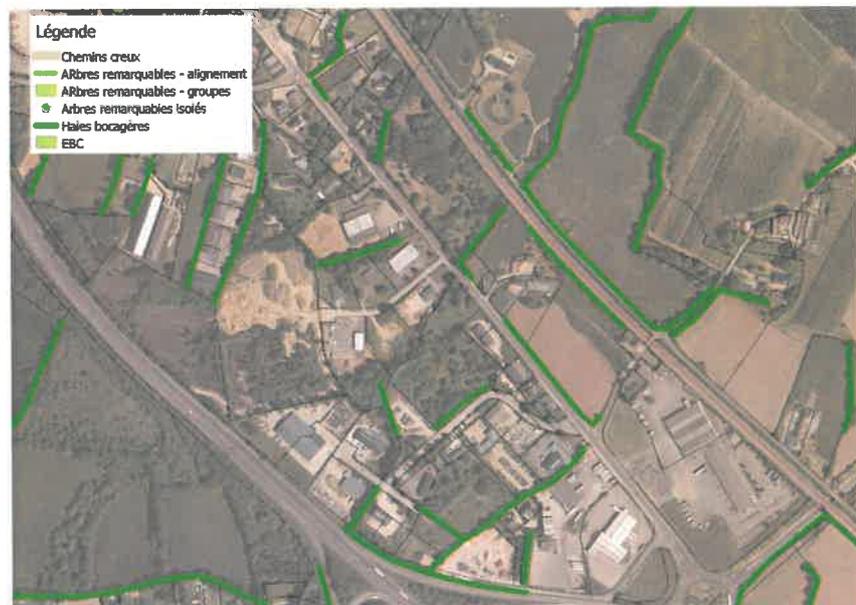
Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, par leurs accès, leurs dimensions, leurs formes et leurs caractéristiques techniques.

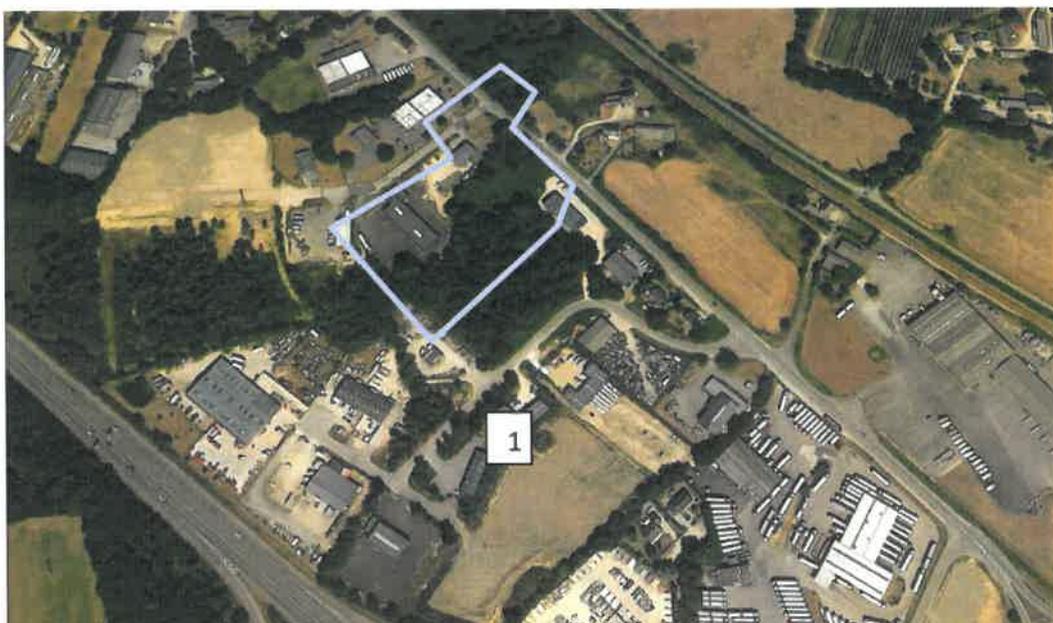
Insertion paysagère et environnement

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 bocagère sera réalisée de part et d'autre des accès à créer le long de la voie communale conformément au plan de composition du lotissement initial. De plus, une haie au Sud-Ouest de la zone sera conservée.



Photos





Objectifs

- Conforter et développer la zone d'activité existante.
- Optimiser les surfaces pour atténuer la consommation du foncier.

Surface concernée	16 959 m ²
Zonage du PLU	UIa



Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

38

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

D. Répartition des logements

N° OAP	Nom de l'OAP	Nombre minimum de logements			Total de logements
		Logements privés	Logements locatifs sociaux	Logements sociaux avec accession à la propriété	
1	Centre bourg	26	12	0	38
2	Ar goh Penher	8	0	0	8
3	Moulin	4	0	0	4
4	Chapelle des Fleurs	21	6	0	27
5	Pont Douar	39	12	6	57
6	Corn er Hoët	25	8	4	37
7	Quartier Ouest	46	22	16	84
8	La Madeleine	12	3	0	15
9	Kerstran Ouest	40	18	0	58
10	Kerstran Est	0	0	0	0
11	Kérizan	0	0	0	0
12	Corohan – Porte Océane	76	21	10	107
13	Toulchignanet Ouest	16	4	0	20
14	Toulchignanet Est	21	6	0	27
15	La Chartreuse	150	50	20	220
16	Impasse du Lavoir	9	0	0	9
17	Kériquellan	0	0	0	0
TOTAL		493	162	56	711

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

90

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE

Annexe 1 : Le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le cadre juridique

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorable à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un quartier...

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) adoptée le 24 mars 2014 traduit des objectifs de gestion économe des sols à travers la protection des espaces naturels et agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et les encouragements à la densification. Dans cette optique, le règlement du PLU est étoffé et peut dorénavant comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable, éventuellement pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien, à la restauration ou au développement de la biodiversité et de la nature en ville.

Le concept

Concrètement, les nouvelles constructions et les réhabilitations importantes doivent intégrer dans leur projet un coefficient de biotope lorsque ce dernier est imposé.

L'avantage de ce coefficient est de chercher à concilier quantité et qualité, il est envisagé un coefficient de 0.3 pour les logements, les bâtiments à vocation industrielle, artisanale, bureaux et commerciale.

Grâce à ce critère, le coefficient de biotope peut varier en fonction du taux d'espaces verts présents dans un quartier et venir par conséquent soit renforcer et développer les surfaces végétalisées ou bien créer une végétalisation presque inexistante. L'application d'un CBS sur certaines OAP permet de conforter des continuités écologiques.

Description

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$CBS = \text{surface éco aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

Surface éco aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ...

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Exemples d'application

Prenons par exemple, une parcelle de 400 m² avec une emprise au sol de la construction de 120 m² et 280 m² d'espace libre dont 80 m² de bitume et 200 m² de cailloutis pelouse.

Maison 120 m² x 0 = 0 m²

80 m² de bitume = 80 m² x 0 = 0 m²

200 m² de cailloutis avec pelouse = 200 m² x 0.5 = 100 m²

Coefficient de biotope = 100/400 = 0.25

L'objectif est un coefficient de biotope de 0.3, le propriétaire devra modifier son projet pour atteindre cet objectif :

Plusieurs possibilités :

- Réduire la surface de bitume, changer le revêtement et agrandir l'espace vert en pleine terre :
 - 40 m² de bitume : 40 m² x 0 = 0 m²
 - 20 m² de surface semi imperméabiliser : 20 m² x 0.3 = 12 m²
 - 150 m² d'espaces verts en pleine terre : 100 m² x 1 = 100 m²
 - 60 m² de cailloutis avec pelouse = 40 m² x 0.5 = 20 m²
 - Coefficient de biotope = (12 + 100) / 400 = 0.33
- Supprimer la surface de bitume, changer le revêtement et agrandir l'espace vert en pleine terre :
 - 50 m² de surface semi imperméable : 50 m² x 0.3 = 15
 - 200 m² d'espaces verts en pleine terre : 200 m² x 1 = 200 m²
 - 30 m² de bitume : 30 m² x 0 = 0
 - Coefficient de biotope = (15 + 200) / 400 = 0.53

Calcul du CBS

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

Description des sortes de surface



Surfaces imperméables

0,0

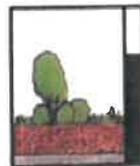
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)



Surfaces semi-ouvertes

0,5

revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)



Espaces verts sur dalle

0,7

Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm



Espaces verts en pleine terre

1,0

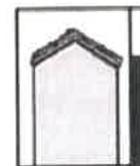
Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Annexe 2 : Clôtures autorisées pour les

OAP n° 5 « Pont Douar »

OAP n° 12 « Corohan – Porte Océane »

OAP n° 13 « Toulchignanet Ouest »

OAP n° 14 « Toulchignanet Est »

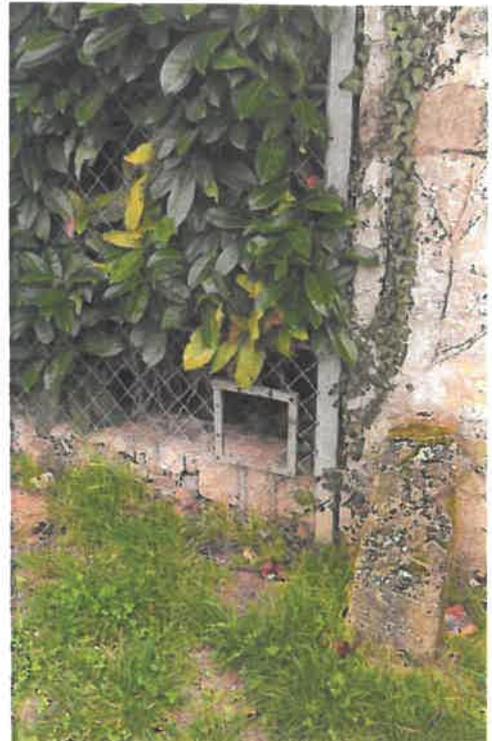
OAP n° 16 « Impasse du Lavoir »

Dans les OAP, il ne sera autorisé en limite de voie et en limite séparative que des clôtures ajourées (cf photo) qui favorisent le transit des petits animaux. Cette mesure participe au renforcement de la bonne continuité écologique et la circulation partielle de la faune entre les espaces privés.

Les différents types de clôtures autorisés :

Clôtures imperméables

Elles concernent les clôtures pleines au moins dans la partie inférieure de type murets en parpaings enduits, murets en pierre, clôtures à mailles fines empêchant le franchissement des espèces les plus grosses. La solution la plus simple pour créer des points de passage pour la faune consiste à percer des ouvertures d'environ 20 cm x 20 cm, au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire.



Clôtures habitat

Sont ainsi dénommées, les séparations pouvant servir à la faune de gîte et d'abris pour assurer une partie de leur cycle biologique. Cela peut concerner les murets en parpaings enduits ou en pierre aménagés d'anfractuosités pour la faune : interstices dans les murets, aménagements de loges, nichoirs ou abris intégrés, plantation de végétaux et plantes grimpantes.

Les murets en parpaings enduits ou en pierre auront une hauteur maximum sur voie et en limite séparative de 0,80 m.

Les murets peuvent être complétés par un grillage avec une hauteur totale pour la clôture sur voie 1,20 m et en limite séparative 1,80 m.

Toutes les OAP n°5, n°13 et n°14 sont impactées par ce type de clôture, pour l'OAP n°12, les projets de clôture dans la zone 1 AUi en bordure Nord du corridor écologique et pour l'OAP n°16, les clôtures en limite sud du corridor écologique.

Envoyé en préfecture le 31/05/2022

Reçu en préfecture le 01/06/2022

Affiché le

ID : 056-215600230-20220516-2022_39TER-DE