



**COMMUNE DE BRECH'H**  
**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation le 27 mai 2019

Mise à jour n° 1 le 17 septembre 2020

Approbation modification simplifiée n° 2 le 16 mai 2022

Approbation modification simplifiée n° 3 le 9 février 2026

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

2

ID : 056-215600230-20260209-2026\_16-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. 11 |
| C. Les secteurs définis                                   |       |
| 1. Centre bourg                                           | p. 13 |
| 2. Ar Goh Penher                                          | p. 17 |
| 3. Moulin                                                 | p. 21 |
| 4. Chapelle des Fleurs                                    | p. 25 |
| 5. Pont Douar                                             | p. 31 |
| 6. Corn er Hoët                                           | p. 35 |
| 7. Quartier Ouest                                         | p. 39 |
| 8. La Madeleine                                           | p. 43 |
| 9. Kerstran Ouest                                         | p. 47 |
| 10. Kerstran Est « Economie »                             | p. 51 |
| 11. Kerizan « Economie »                                  | p. 55 |
| 12. Corohan- Porte Océane                                 | p. 59 |
| 13. Toulchignanet Ouest                                   | p. 65 |
| 14. Toulchignanet Est                                     | p. 69 |
| 15. Chartreuse                                            | p. 73 |
| 16. Impasse du Lavoir                                     | p. 79 |
| 17. Keriquellan « Economie »                              | p. 83 |
| D. Tableau de répartition des logements                   | p. 87 |
| Annexe 1 : Coefficient de biotope par surface (CBS)       | p. 89 |
| Annexe 2 : Clôtures autorisées pour les OAP 5-12-13-14-16 | p. 91 |

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

4

ID : 056-215600230-20260209-2026\_16-DE

## A. Introduction

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> 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 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 territoriale 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'elles supportent et aux opérations qu'elles 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 puits individuel d'une superficie au minimum de 3 m<sup>3</sup> (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 Ar Goh Penher

6 Corn er Hoët

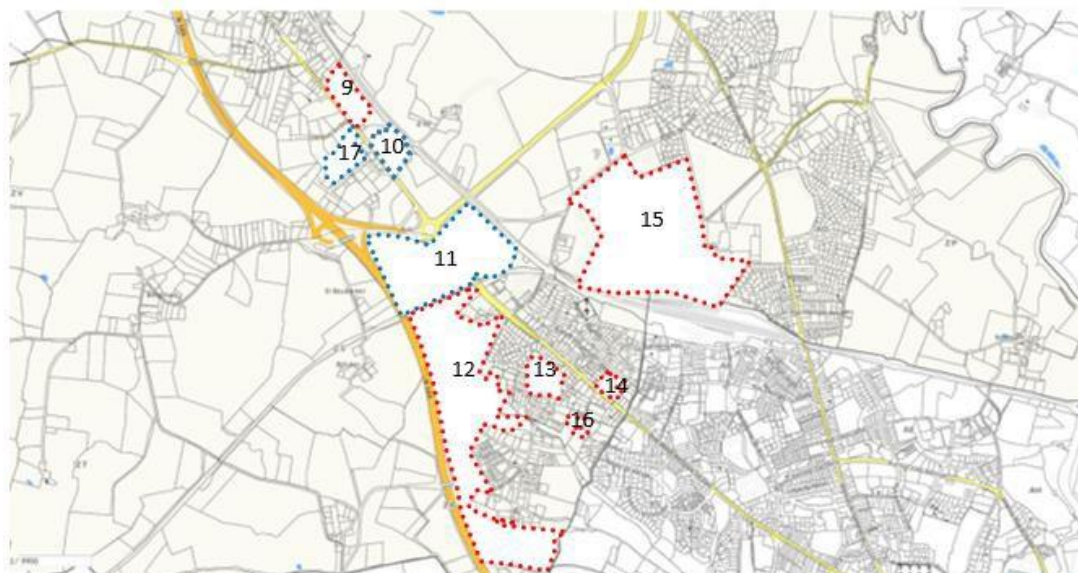
3 Moulin

7 Quartier Ouest

4 Chapelle des Fleurs

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)

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

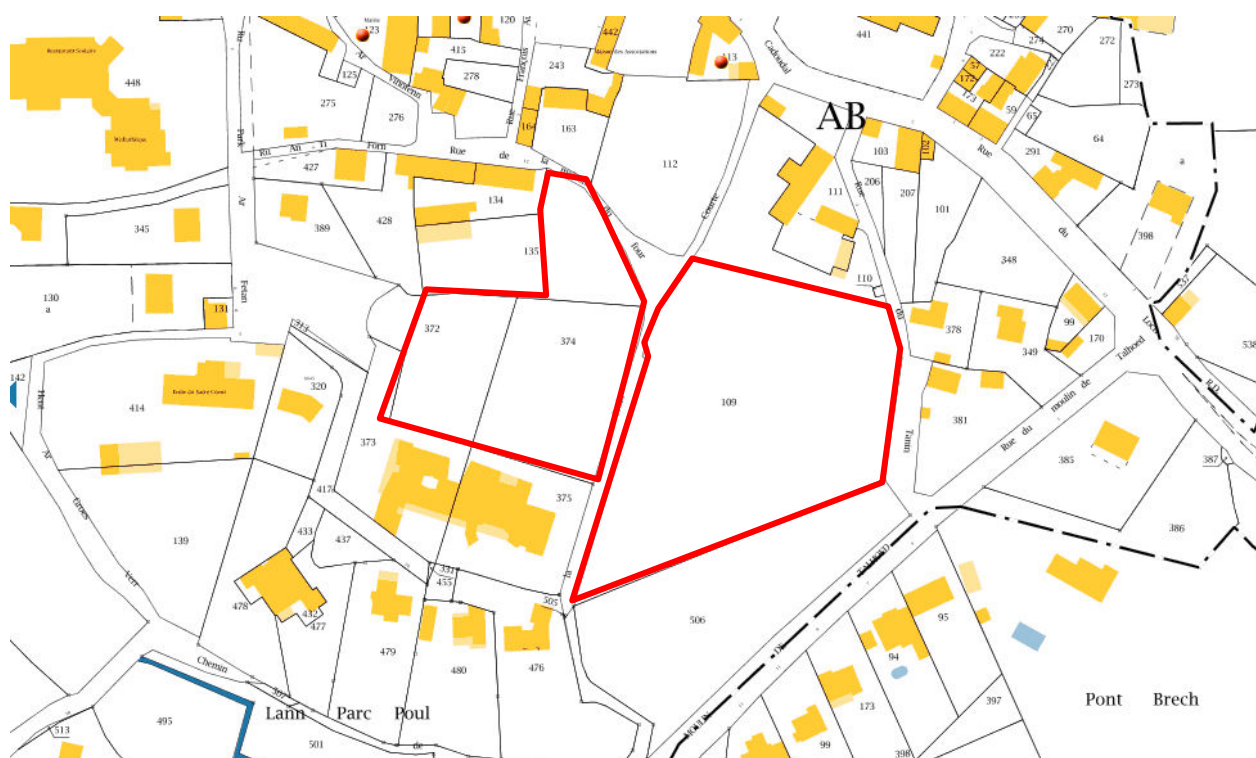
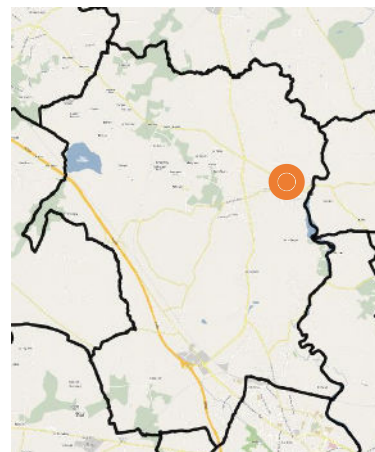
Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

12

ID : 056-215600230-20260209-2026\_16-DE

# 1. CENTRE BOURG



## Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 11 000 m<sup>2</sup> urbanisable, destinée à de l'habitat, situé au sud du bourg de Brech 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 ilots 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.

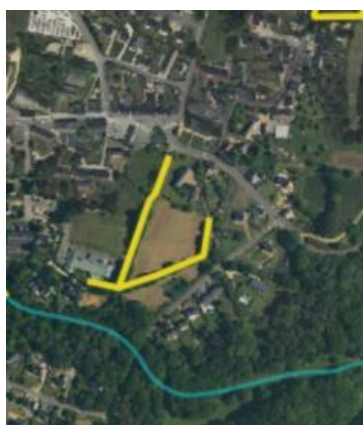
Le chemin creux existant du Nord au Sud situé au milieu de l'OAP sera conservé, les murets de pierre et les talus bordant ce chemin seront conservés. Les arbres les plus importants sont des chênes qui composent les haies principales, orientées Nord-Sud.

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 mises 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, strates arborées, de frênes, ajoncs. Elle est perpendiculaire à la pente et à un rôle écologique.

Photos

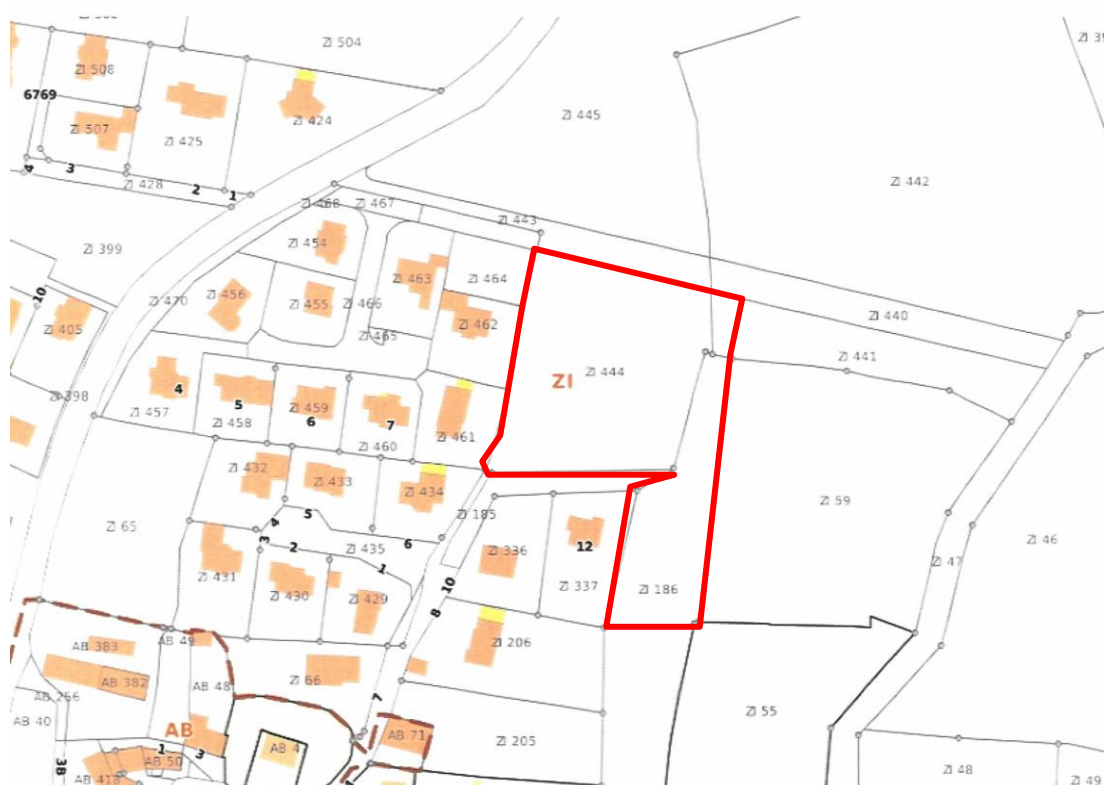
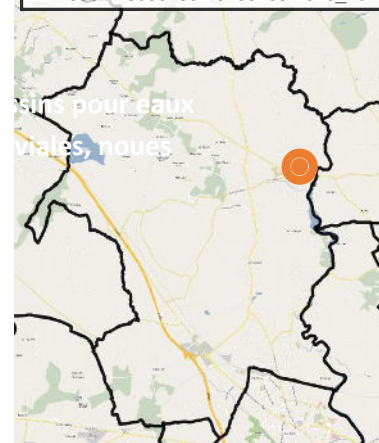


Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Brech'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 variée.

|                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs de production | 38 logements dont<br>Secteur 1 : 4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accession à la propriété minimum.<br>Secteur 2 : 6 logements locatifs sociaux et 5 logements d'accession à la propriété minimum. |
| Zonage PLU              | Secteur 1 : 1 AUa et UAa<br>Secteur 2 : 1 AUA et UAa                                                                                                                                                            |

## 2 -AR GOH PENHER



### Contexte – Diagnostic

Le secteur défini a une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup> urbanisable, situé Impasse Ar Goh Penher et concerne plusieurs parcelles privées (ZI n°444, ZI n°185 p, ZI n°186 p et ZI n°441 p). Ce secteur serait desservi par une voie au Nord-Ouest « rue du Moulin de Treuroux »

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'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



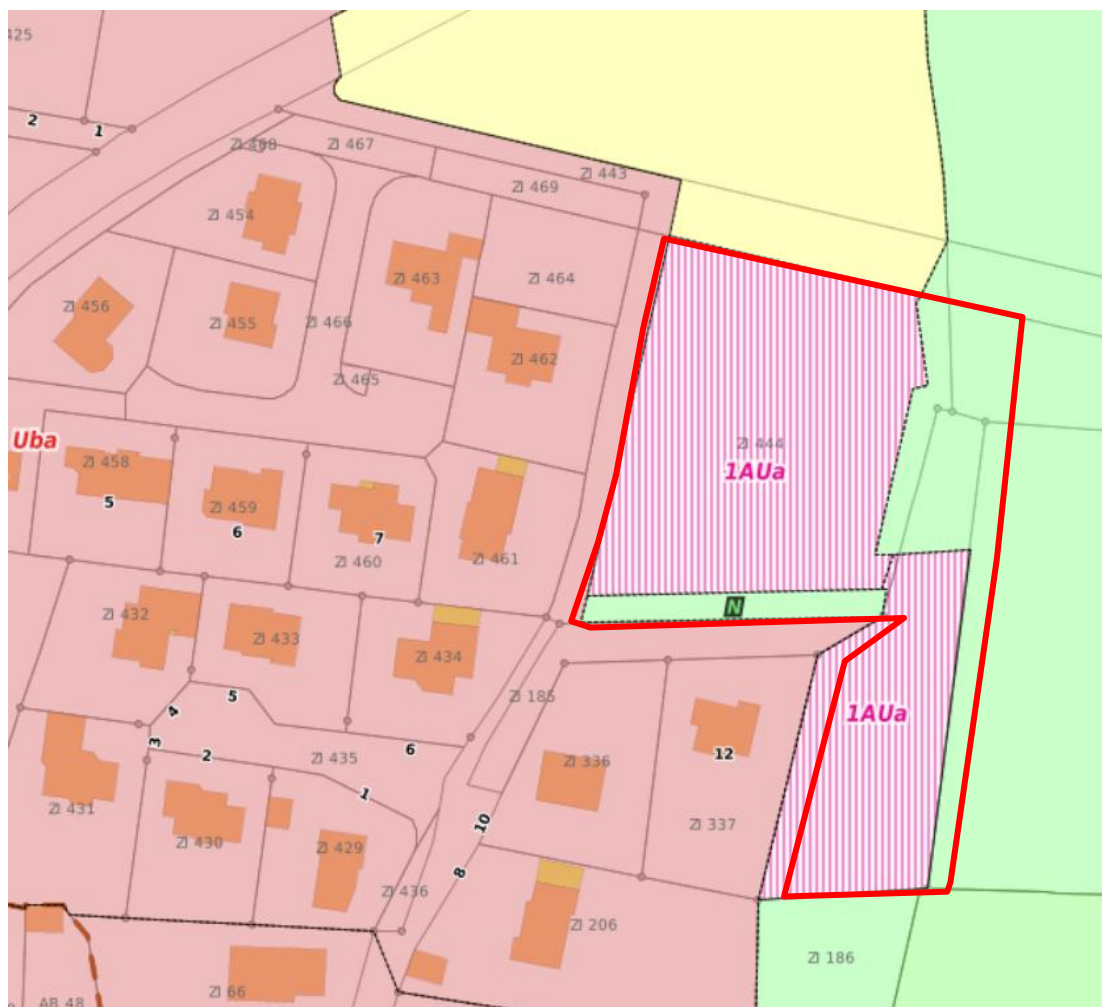
Accès par le Nord-Ouest



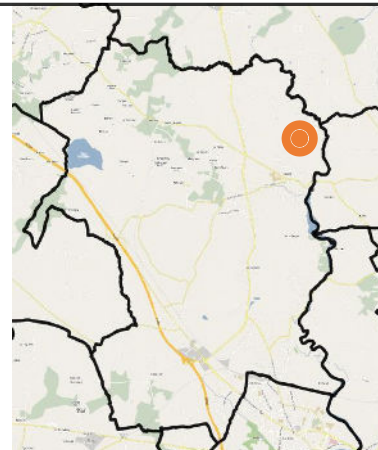
## Objectifs

- 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 m²            |
| 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 m<sup>2</sup> 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



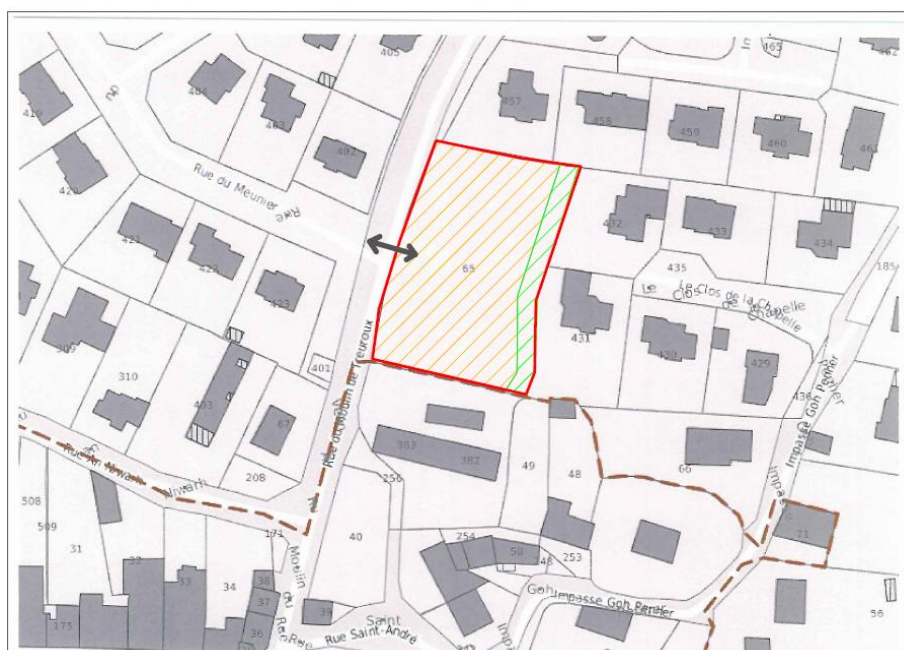
Vue de la Rue Du Couëdic (Nord Ouest)



### 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 16/02/2026

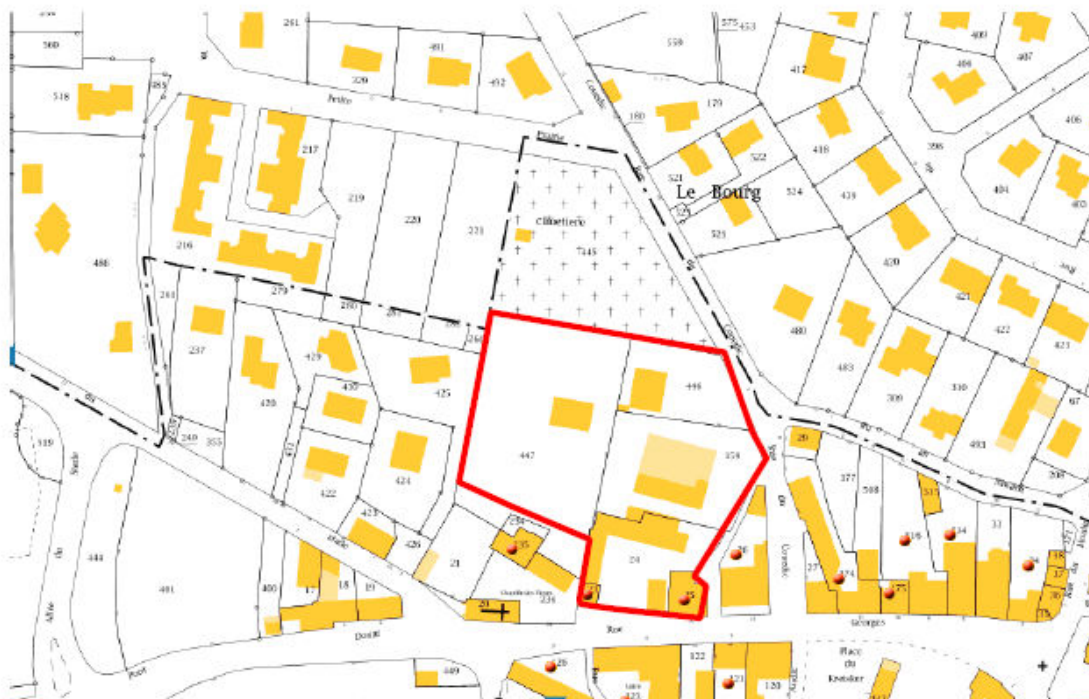
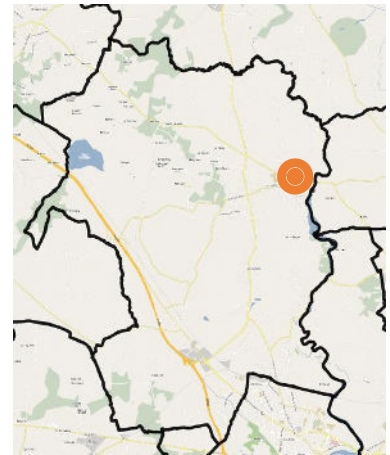
Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

24

ID : 056-215600230-20260209-2026\_16-DE

## 4 – CHAPELLE DES FLEURS



### Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 9 000 m<sup>2</sup> 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.



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

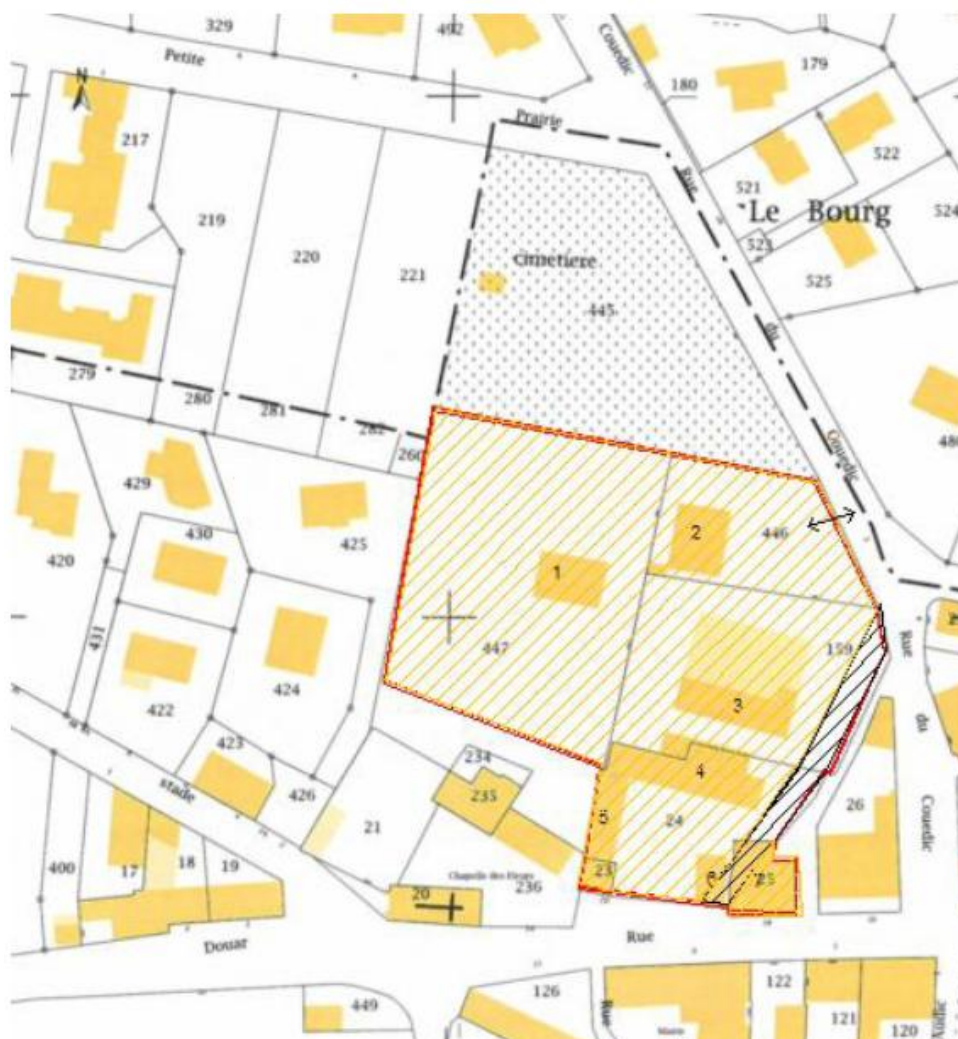


## Objectifs :

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 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.

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs de production | 27 logements dont<br>7 logements locatifs sociaux<br>5 logements d'accession à la propriété |
| Zonage du PLU           | UAa                                                                                         |



Envoyé en préfecture le 16/02/2026

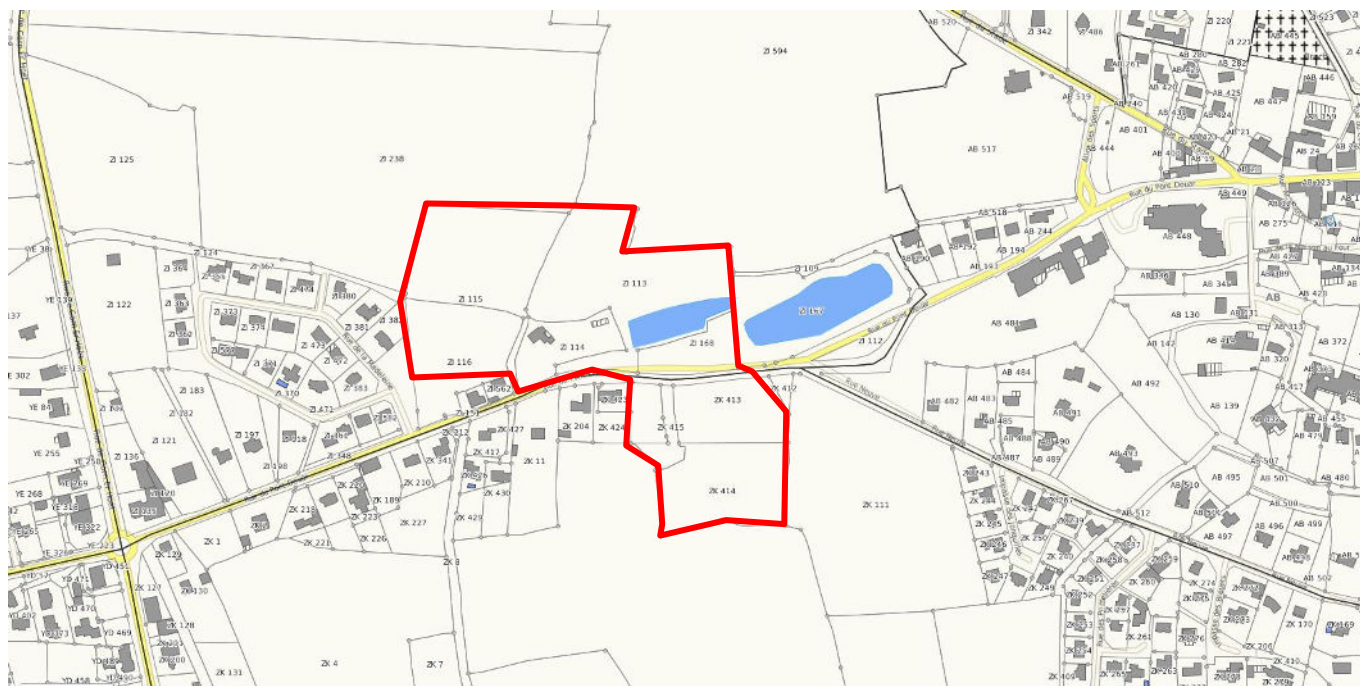
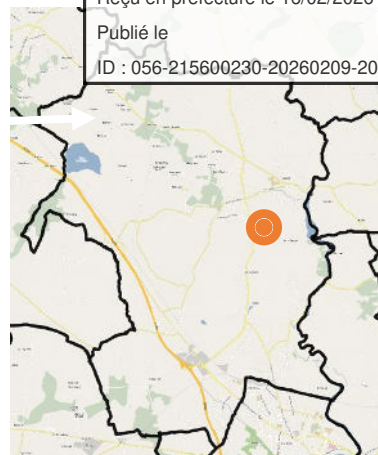
Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

30

ID : 056-215600230-20260209-2026\_16-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.

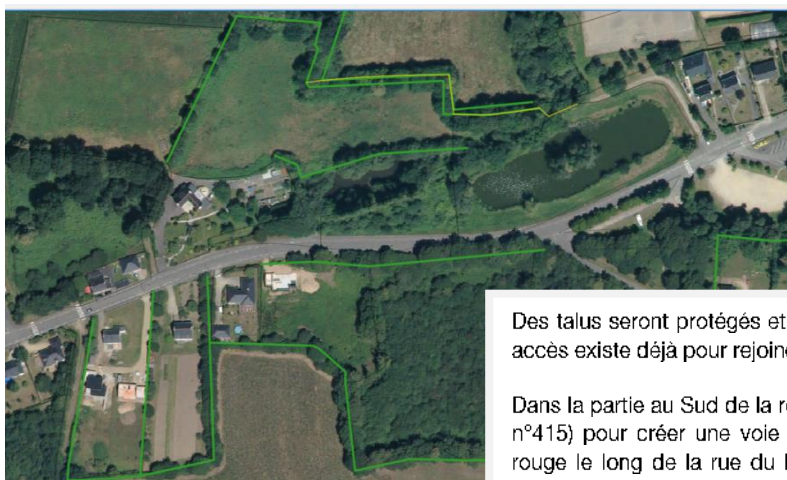
L'espace qui n'est pas un EBC mais qui représente avec l'EBC à l'Est une surface boisée de plus de 2.5 hectares, avant tout urbanisation, une demande de défrichement devra être déposée pour les parcelles ZK n°413 et n°414. Une zone naturelle sera préservée à l'Est de la parcelle ZK n°414.

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.

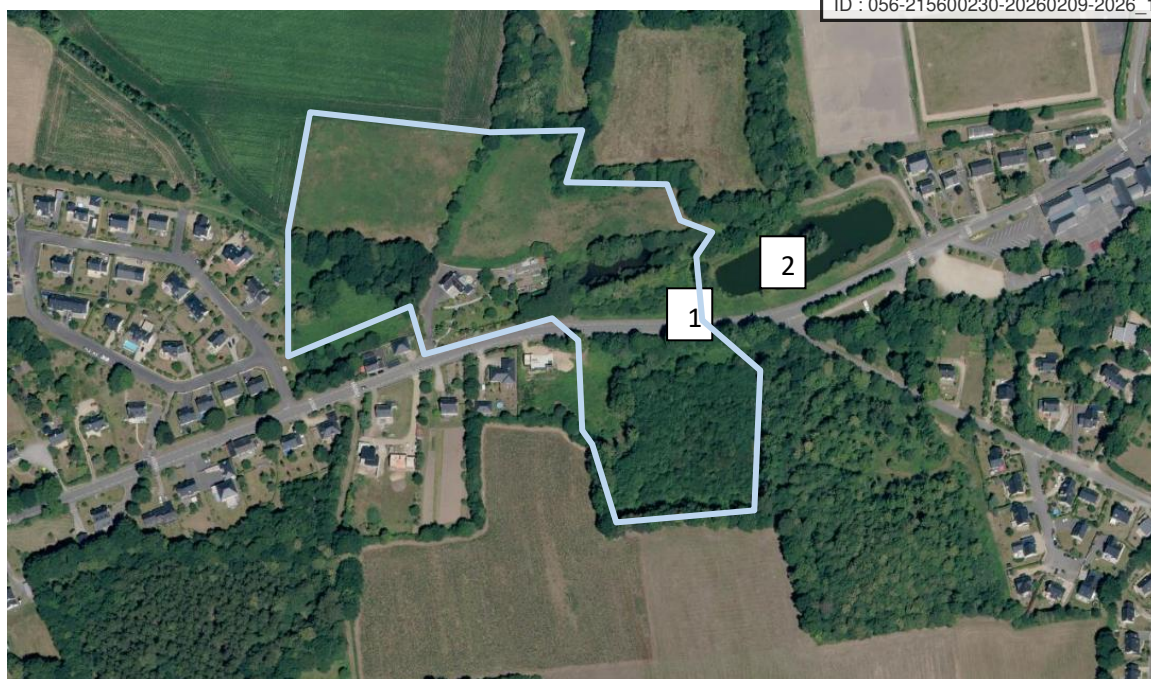
Un corridor écologique sera conforté au sein de l'OAP ainsi qu'une trame bleue avec les deux étangs.

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).

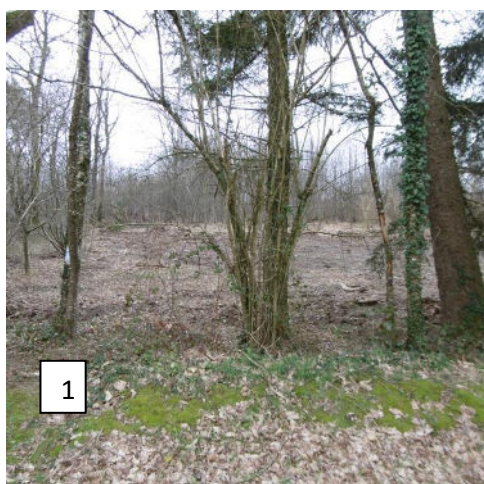


Des talus seront protégés et conservés. Dans la partie au Nord de la route du Pont Douar, un accès existe déjà pour rejoindre les résidences de l'étang.

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'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.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectifs de production | <p>57 logements dont</p> <p>ZI n° 215 : 14 logements dont 4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accession à la propriété.</p> <p>ZK n° 414 : 16 logements dont 4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accession à la propriété</p> <p>ZI n° 750 : 13 logements dont 3 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accession à la propriété</p> <p>Ub : 2 logements</p> |
| Zonage du PLU           | <p>Classement en zone 1 AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord de la rue du Pont Douar : 6 921 m<sup>2</sup></li> <li>• Sud de la rue du Pont Douar : 10 152 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Classement en zone UB : 2 883 m<sup>2</sup></p> <p>Classement en zone 2 AUa : 5 840 m<sup>2</sup></p> <p>Classement en zone N : 15 050 m<sup>2</sup></p>                    |

