

VILLE D'AURAY (56)

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Décembre 2021

1. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	p. 4
2. OBJETS DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATIONS	p. 7
Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray	p. 8
Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Etel	p. 27
Modifier la servitude de mixité sociale	p. 30
Supprimer la servitude d'attente de projet sur le secteur de l'Hôtel-Dieu	p. 34
Améliorer la prise en compte du patrimoine naturel et paysager dans les projets	p. 40
Ajustement et création d'OAP sectorielles	p. 54
Toilettage des dispositions du règlement écrit	p. 70
Toilettage des dispositions du règlement graphique	p. 86
Mise à jour du classement sonore des infrastructures routières	p. 94
3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 96
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 99

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

5 CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

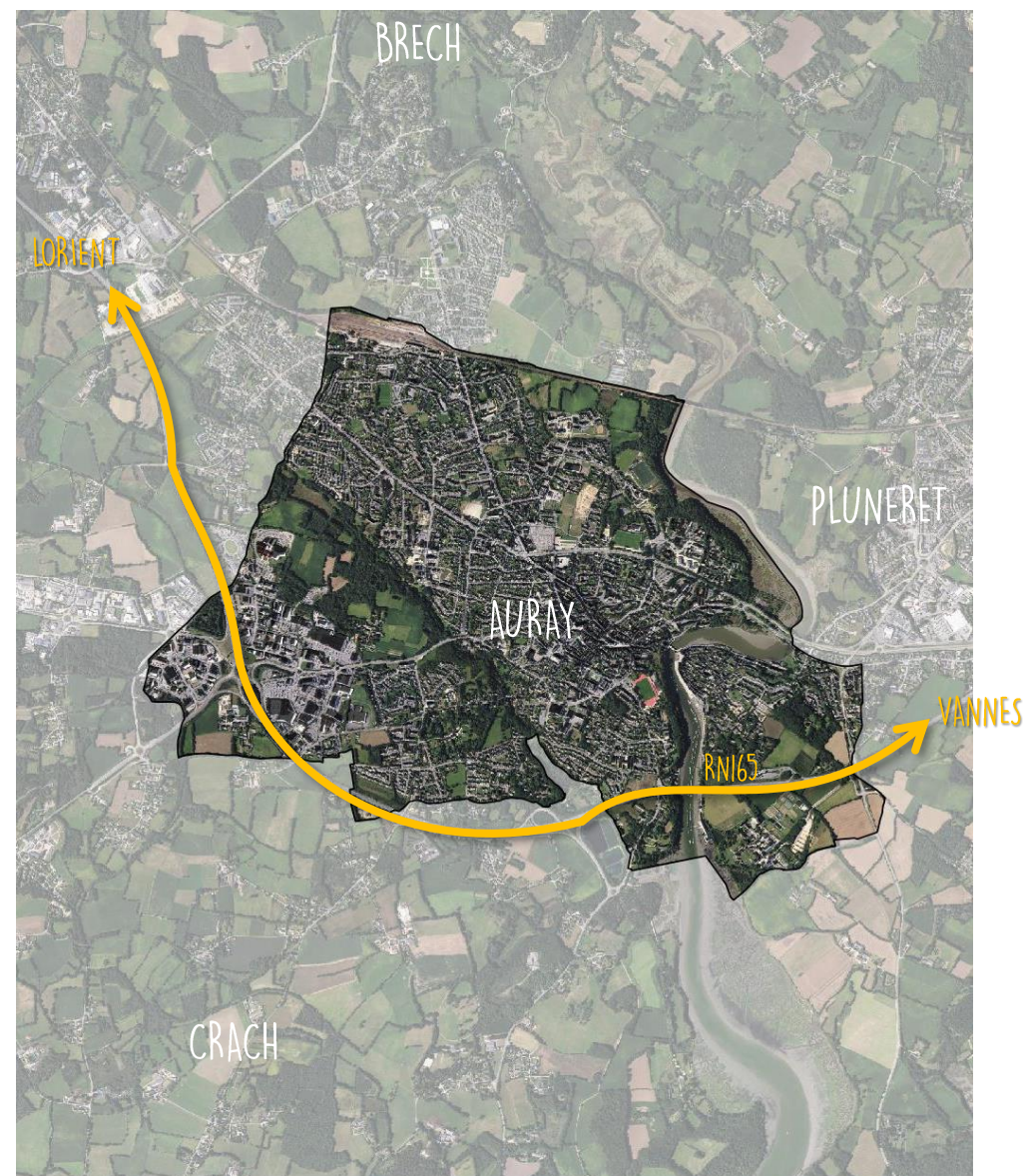
Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Auray a été approuvée le 27 mars 2018.

La présente modification est la première procédure à faire évoluer le document d'urbanisme.

Elle comporte plusieurs objets, fixés par arrêté du maire en date du 6 décembre 2021 :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Etel
- Modifier la servitude de mixité sociale
- Supprimer la servitude d'attente de projet sur le secteur de l'Hôtel-Dieu
- Améliorer la prise en compte du patrimoine naturel et paysager dans les projets
- Ajustement et création d'OAP sectorielles
- Toilettage des dispositions du règlement écrit
- Toilettage des dispositions du règlement graphique
- Mise à jour du classement sonore des infrastructures routières



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a par été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, certaines évolutions apportées majorent de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

C'est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée. Article L153-41 du code de l'urbanisme.

La ville d'Auray a donc engagé par arrêté municipal en date du 6 décembre 2021 la modification n°1 de son PLU.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'environnement, la présente procédure de modification est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui donnera son avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

OBJETS DE LA PROCEDURE : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCoT DU PAYS D'AURAY

Projet : Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. La révision du PLU a été l'occasion d'intégrer les orientations et objectifs du document d'urbanisme supracommunal. Le PLU approuvé en 2018 est donc compatible avec le SCoT.

Cependant, ce SCoT a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

Il convient donc de mettre le PLU de la ville d'Auray en compatibilité avec le nouveau volet commercial du SCoT.

Les éléments présentés ci-après expliquent et justifient les modifications apportées au PLU pour mieux encadrer le développement commercial.

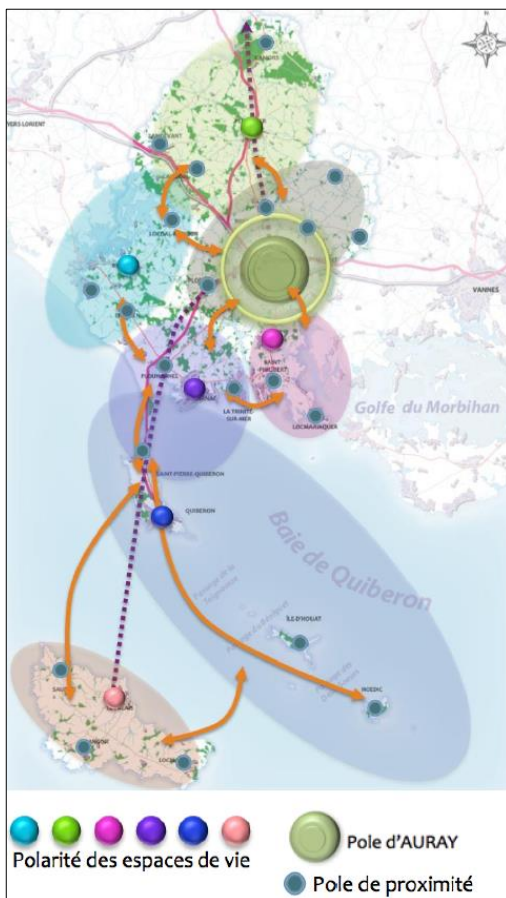
1. Contenu volet commercial

Les dispositions relatives au volet commercial du SCoT disponibles aux pages 29 à 57 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Ci-après figurent quelques extraits qui permettent de comprendre les dispositions avec lesquelles le PLU d'Auray doit être compatibles.

Champ d'application : certaines activités commerciales et de service ne sont pas concernées par les dispositions présentées ci-après, ainsi que l'indique le tableau ci-dessous (extrait page 29 du DOO du SCoT).

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<i>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</i> Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries. Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport. Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie. Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes. Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente. Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.	<i>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</i> • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production <i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i>

Objectifs : à l'échelle du Pays d'Auray, les objectifs poursuivis par le volet commercial du SCoT sont précisés ci-contre (extrait page 30 du D00 du SCoT).



L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation,

- ▶ le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,
- ▶ les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,
- ▶ le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organise dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,
- ▶ la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité.

Dispositions : les implantations commerciales doivent respecter les dispositions synthétisées dans le tableau suivant (extrait page 56 du DOO du SCoT).

Auray est concerné par les dispositions relatives :

- aux **centralités**, dans lesquelles tout type de commerce peut s'implanter,
- Aux **ZACOM**, dans lesquelles, à Auray, le SCoT prévoit que les commerces pouvant s'y implanter doivent avoir une surface de vente d'au-moins 300m² et une surface de plancher d'au-moins 400m².
- Aux **autres espaces**, dans lesquels les commerces déjà existants peuvent évoluer et les showroom et magasin d'usine être créés, sous réserve de respecter les conditions ci-contre.

Les secteurs concernés par les dispositions relatives aux « tissus agglomérés » sont limitativement identifiés par le SCoT. Il n'y en a pas à Auray.

	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
Centralité	Autorisé – tout format			
Tissu aggloméré	Pour les communes du continent : seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères). Pour Le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m² de surface de plancher ou 80 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).			
ZACOM	Pour le pôle d'Auray : seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) : seuil d'unité commerciale d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher. Pour la polarité espace de vie de Le Palais : seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères). Les galeries commerciales sont autorisées sous condition.			
Autres espaces	Non autorisé Agrandissement limité à 20% de la surface de plancher du bâti existant Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente			Autorisé – tout format

Centralité commerciale : la présente procédure de modification a été l'occasion de réaliser une étude du fonctionnement du commerce local.

Les résultats, croisés à la volonté politique de rapprocher les commerces de proximité des habitants, dans les quartiers, ont permis de définir 3 centralités commerciales sur le territoire.

Ci-dessous, la définition des centralités donnée par le SCoT du Pays d'Auray (extrait page 32 du DOO du SCoT).

La définition des espaces de centralité

✎ Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

Localisation des centralités commerciales inscrites au PLU d'Auray



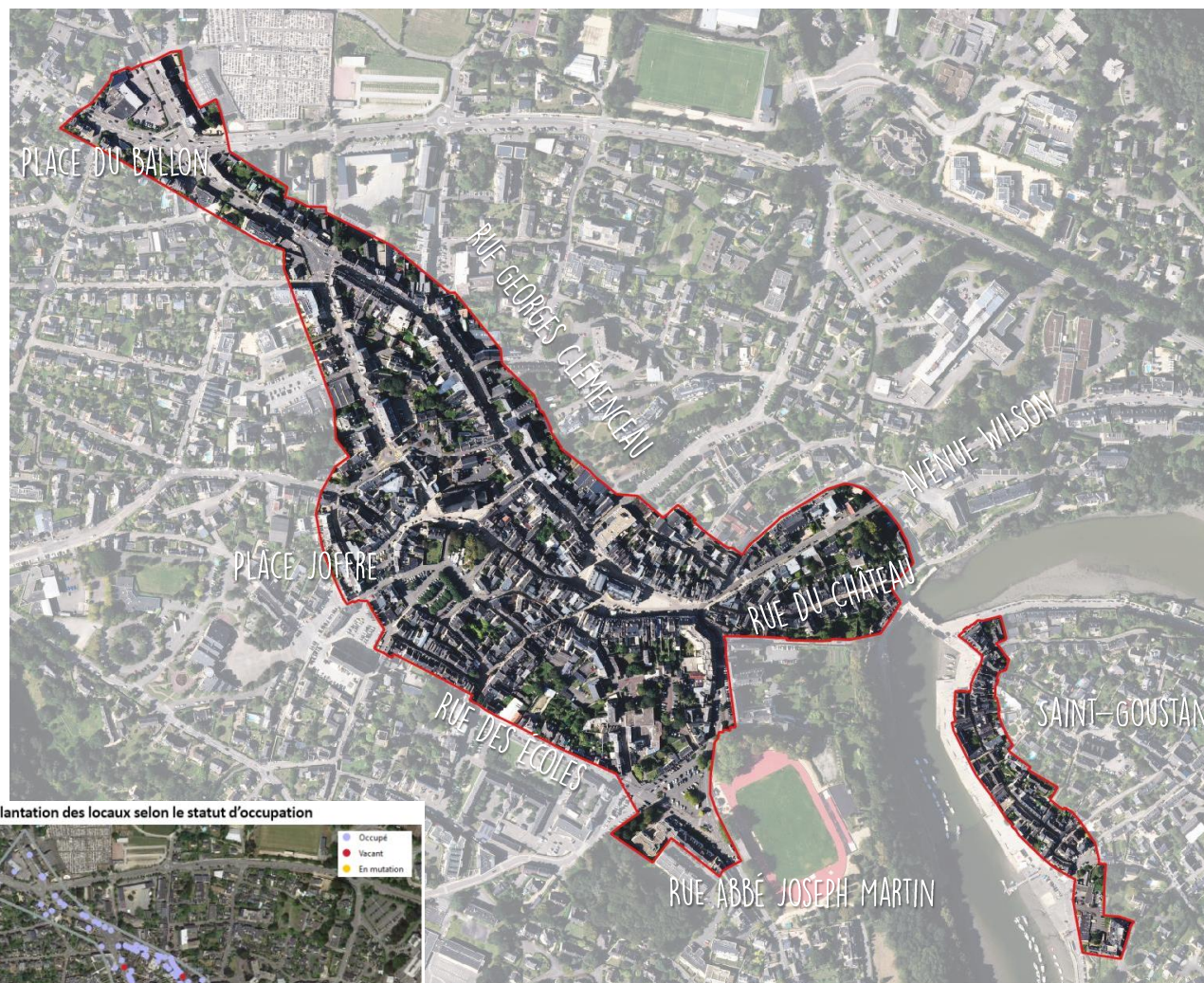
Centralité commerciale du centre ville

Le centre-ville d'Auray répond aux critères donnés par le DOO du SCoT pour définir une centralité commerciale :

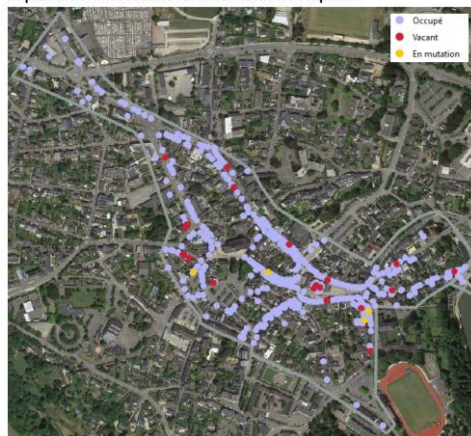
- La densité de bâti est importante et y est la plus forte du territoire ;
- On y trouve la présence d'équipements et de services publics ;
- On y trouve des espaces de socialisation : des places, des lieux publics, etc. C'est dans ce périmètre que se déroulent la majeure partie des événements
- Le centre-ville concentre et mixe les fonctions urbaines : logement, commerces, services, activités économiques, activités de loisirs, etc.
- Le centre-ville d'Auray est à échelle humaine et facilement praticable à pieds, malgré la forte pente de la rue du Château.

Le périmètre prévu au PLU pour accueillir les commerces à cet endroit inclus le supermarché est les quelques commerces implantés au Nord de la Place du ballon, file vers la Place Joffre puis la Rue des Ecoles, jusqu'au restaurant installé au 6 rue Abbé Joseph Martin. Il rejoint ensuite par la rue du Château Saint-Goustan, qu'il inclue le long de la rue du Petit Port jusqu'au 3 de la Promenade du Stanguy au Sud et jusqu'au 12 Quai Neuf au Nord.

Il rejoint ensuite la rue Wilson et la partie Sud de la rue Philippe Vannier, puis retrouve en empruntant la rue de Kériolet, la rue Georges Clémenceau.



Implantation des locaux selon le statut d'occupation



Implantation des locaux commerciaux en centre-ville – extrait du diagnostic commercial réalisé par la CCI du Morbihan – Juillet 2021

Centralité commerciale du secteur gare

Le secteur gare est en cours de requalification et de renouvellement urbain. La réalisation du pôle d'échange multimodal (PEM) et l'augmentation de l'attractivité du Pays d'Auray récemment doivent concourir au développement de la fréquentation de ce secteur.

La ville d'Auray souhaite que les commerces de tout format puissent s'y installer, dans un périmètre incluant la rue Jean Jaurès et l'Avenue De Gaulle, jusqu'à la Place de la légion d'honneur. Plusieurs commerces existent déjà le long de l'Avenue et les rez-de-chaussée de la rue Jean Jaurès offrent quelques belles opportunités d'installation (plusieurs commerces existaient historiquement dans cette rue).

Le périmètre inclus le site de renouvellement urbain de l'ancien Leader Price. La recomposition urbaine de cet ensemble pourra prévoir des rez-de-chaussée commerciaux.

La partie Nord du futur quartier « Le Garrec » fait également partie du périmètre. Ici aussi, l'aménagement de ce secteur devra venir constituer un front de rue pouvant inclure des commerces en rez-de-chaussée.

Cette centralité répond aux critères de densité de bâti (milieu urbain), présence d'équipement (PEM) et d'espace de socialisation (parvis du PEM en cours de travaux) et de mixité des fonctions urbaines (logement, commerces et services, équipements). La sécurisation des déplacements doux est à améliorer, notamment le long de l'Avenue De Gaulle.



Centralité commerciale du Gumenen

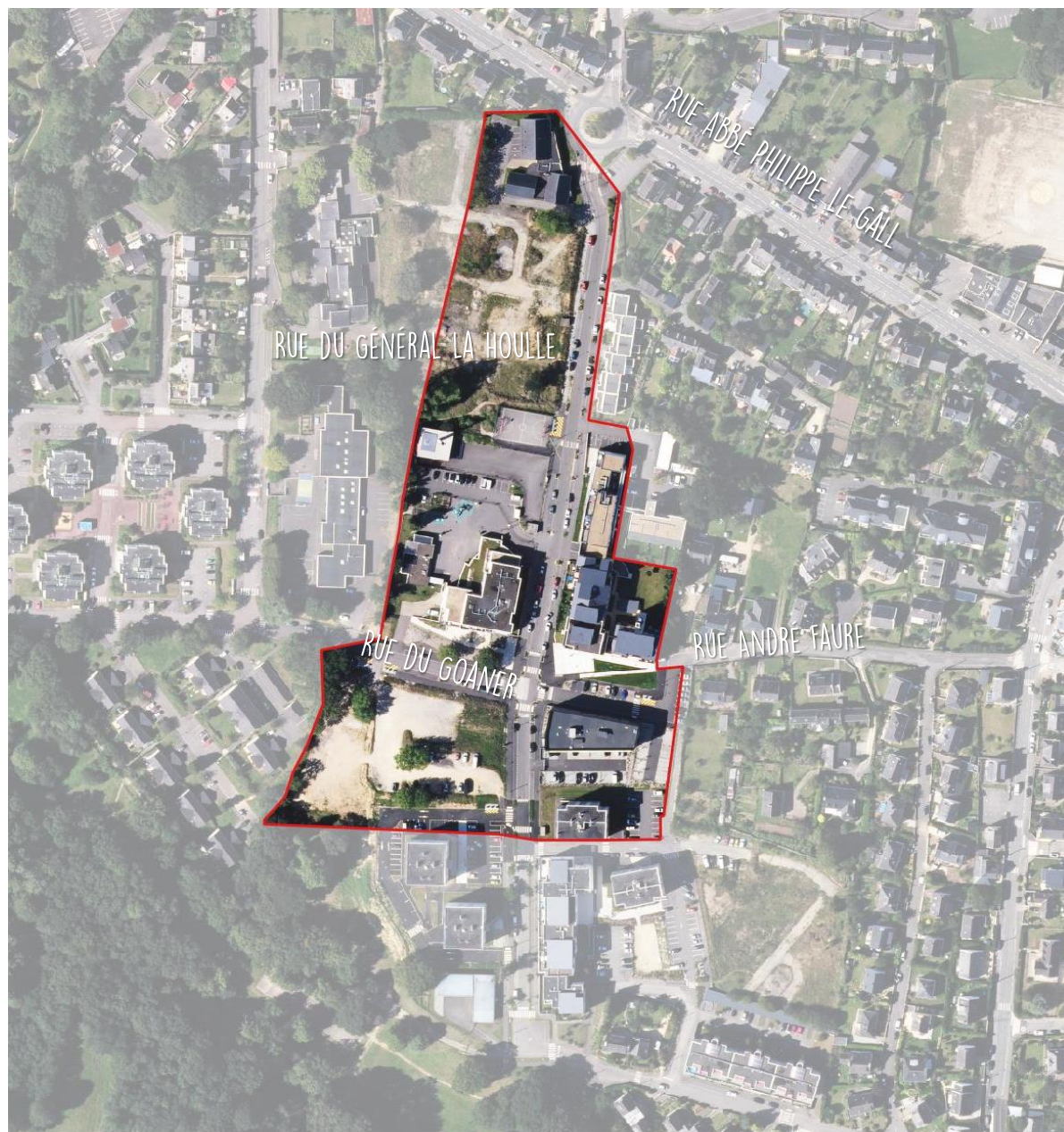
Le secteur du Gumenen est en cours de renouvellement urbain. Les opérations immobilières dans le secteur ainsi que les aménagements des espaces publics visent à améliorer le cadre de vie de ce quartier et à retrouver un équilibre sur les profils des ménages y résidant.

Quelques commerces existent déjà dans ce secteur, notamment au rez-de-chaussée du bâtiment implanté au Nord de la rue André Faure.

La ville d'Auray, dans une optique de rapprocher les commerces de proximité des habitants des différents quartiers, souhaite développer le commerce dans ce secteur.

Le périmètre identifié au PLU s'appuie sur les bâtiments de la MAL (maison des associations) au Nord longe la rue du Général La Houlle en incluant les îlots en cours de mutation, jusqu'à la Rue Paul Verlaine.

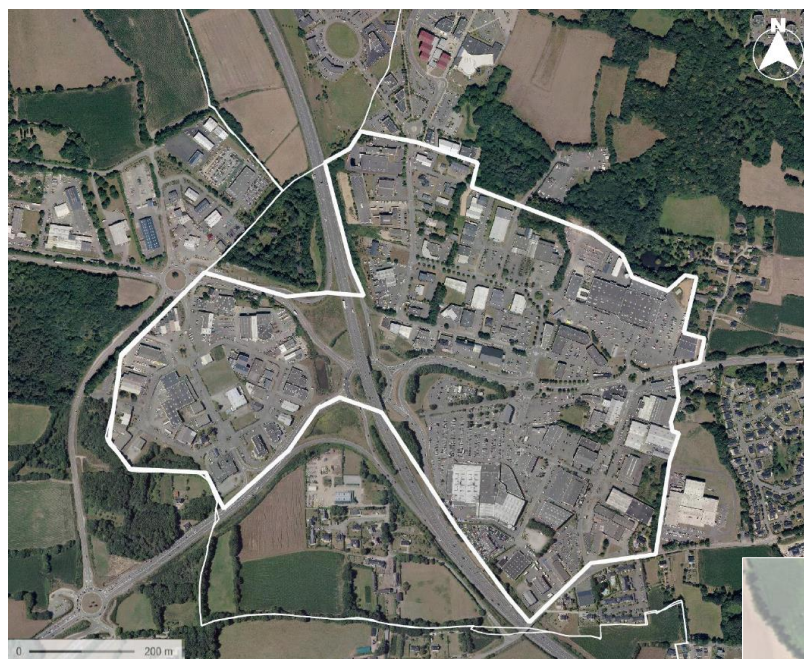
Ce quartier présente une forte densité de bâti, puisque c'est un quartier principalement constitué d'immeubles, de logements collectifs. Plusieurs équipements et services publics y sont implantés (MAL, centre médico-social, espace jeune, etc.) et des espaces de socialisation sont en cours d'aménagement (places, parvis). Le quartier concentre diverses fonctions urbaines (logement, équipement, commerces et services) et cette diversité doit être encore renforcée par le renouvellement urbain. Les aménagements de voirie et des espaces publics améliorent les conditions de circulation douces à l'intérieur du quartier.



ZACOM: le D00 du SCoT du Pays d'Auray identifie une seule ZACOM (zone commerciale) pour la ville centre. Elle inclue les zones de Porte-Océane, Kerbois et Toul Garros. Elle s'étend sur une cinquantaine d'hectares.

Le périmètre est défini par le SCoT (extrait page 47 du D00 du SCoT).

A noter : le périmètre défini au SCoT n'est pas le même que celui de la zone Ui destinée aux activités économiques défini par le PLU. Il convient donc de créer un zonage spécifique correspondant au périmètre de la ZACOM et dans lequel les activités commerciales peuvent s'implanter (sous réserve de respecter les conditions définies dans les dispositions générales du règlement écrit). Dans les autres secteurs Ui, les implantations commerciales ne sont pas autorisées.



Périmètre de la ZACOM défini au D00 du SCoT du Pays d'Auray

En violet, périmètre de la zone Ui avant modification du PLU



Ci-contre le périmètre de la ZACOM inscrit au PLU d'Auray par la présente procédure de modification (contour rouge). Le règlement graphique et le règlement écrit de la zone Uic renvoient aux dispositions générales du règlement écrit, qui détaillent les modalités de gestion des implantations commerciales par le PLU.

Dans ce périmètre, les nouvelles implantations commerciales doivent respecter les règles suivantes :

Les locaux commerciaux doivent avoir une surface de plancher au-moins égale à 400m² ou une surface de vente au-moins égale à 300m², sans pouvoir dépasser 10 000m² de surface de plancher.

Ce seuil s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

La ville d'Auray souhaite par la présente modification fixer un seuil maximum de 10 000m² de surface de plancher pour les activités commerciales. Ce choix se justifie notamment par les enjeux de saturation des axes routiers de la zone et par l'ampleur des espaces déjà artificialisés.

En effet, la circulation sur l'Avenue de l'Océan est à certaines périodes complètement paralysée par le flux de véhicules.

En 2020, la DIRO comptait sur cet axe 2 640 véhicules le matin à l'heure de pointe, 3 470 véhicules le soir à l'heure de pointe, pour un total moyen journalier de 34 000 véhicules. Les grandes enseignes commerciales présentes dans la zone sont à l'origine de ce trafic, qui présente des enjeux de sécurité important, tant sur la RN165 que pour l'accès des secours au sein des zones d'activités.

La ville souhaite également améliorer la qualité environnementale de la zone, ce qui passe par la limitation de l'emprise des bâtiments et la renaturation du foncier. Des dispositions complémentaires sur ce sujet sont intégrées au PLU par la présente modification, elles sont présentées aux chapitres suivants.



Linéaires commerciaux : en complément des périmètres d'implantation commerciale, la commune souhaite préserver les rez-de-chaussée commerciaux. On parle de « linéaire commercial ».

Cette protection, édictée au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme existe déjà au PLU en vigueur.

Les modifications apportées par la présente procédure permettent d'étoffer les rez-de-chaussée commerciaux concernés par l'interdiction de changement de destination mise en place par le PLU.

L'illustration ci-contre fait figurer ces linéaires commerciaux : en vert, ceux déjà existant au PLU en vigueur et en rouge ceux ajoutés par la présente procédure de modification.

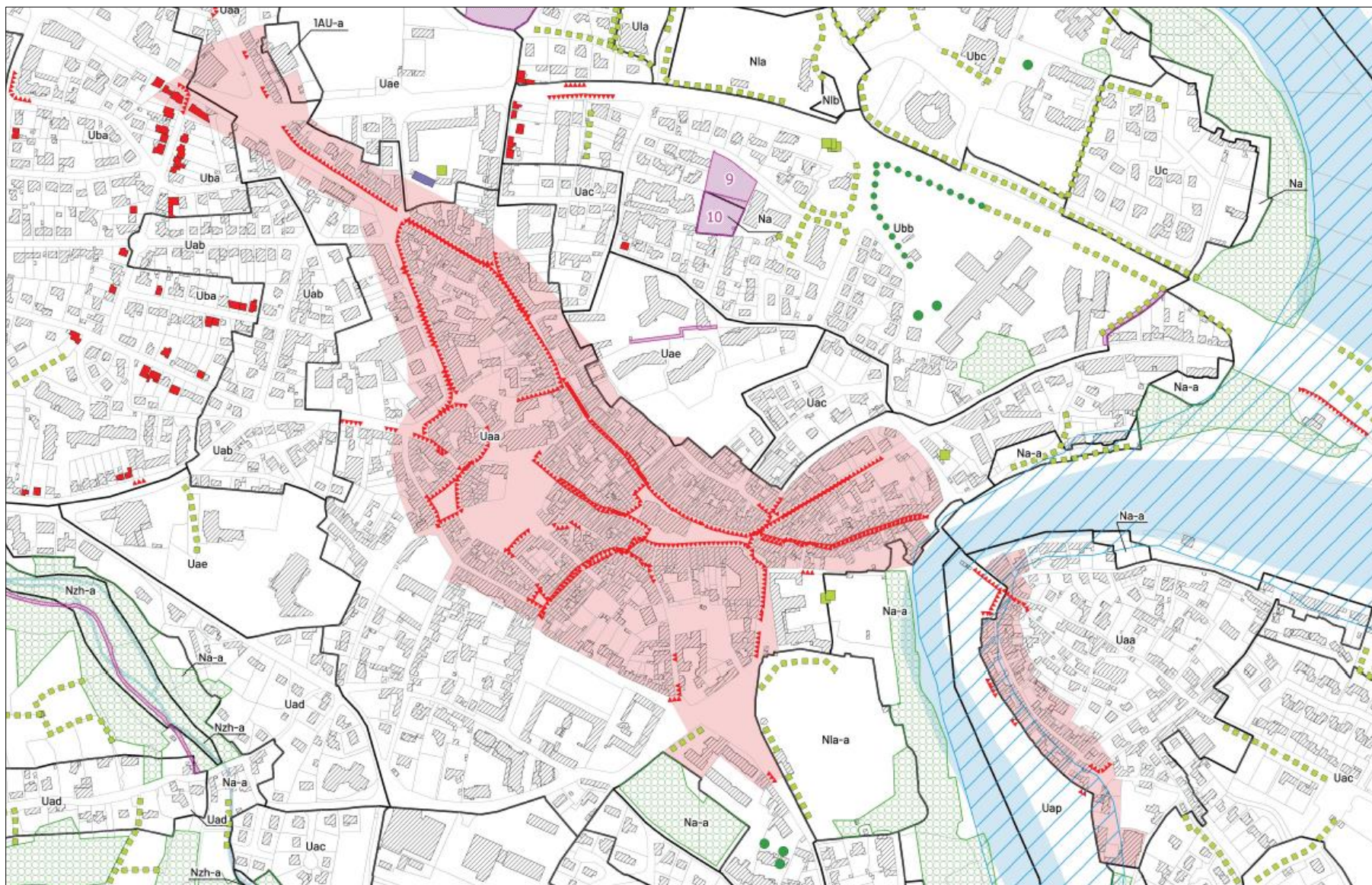


ARTICULATION DES DISPOSITIONS DU PLU RELATIVES AU COMMERCE

Type de commerce	Dispositions PLU	Pièces PLU	
Nouvelles implantations commerciales	Périmètre de diversité commerciale : « Centralités commerciales »	Périmètres affichés sur le règlement graphique Pas de coïncidence périmètre/zonage	Règles détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (titre 21)
	Périmètre de diversité commerciale : « ZACOM »	Périmètre affiché sur le règlement graphique + création d'un zonage Uic dédié	Règles détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (titre 21)
Commerces existants	Extension possible en dehors des périmètres de diversité commerciale	-	Règles détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (titre 21)
Showroom et magasins d'usine	Création possible en dehors des périmètres de diversité commerciale	-	Règles détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (titre 21)

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ

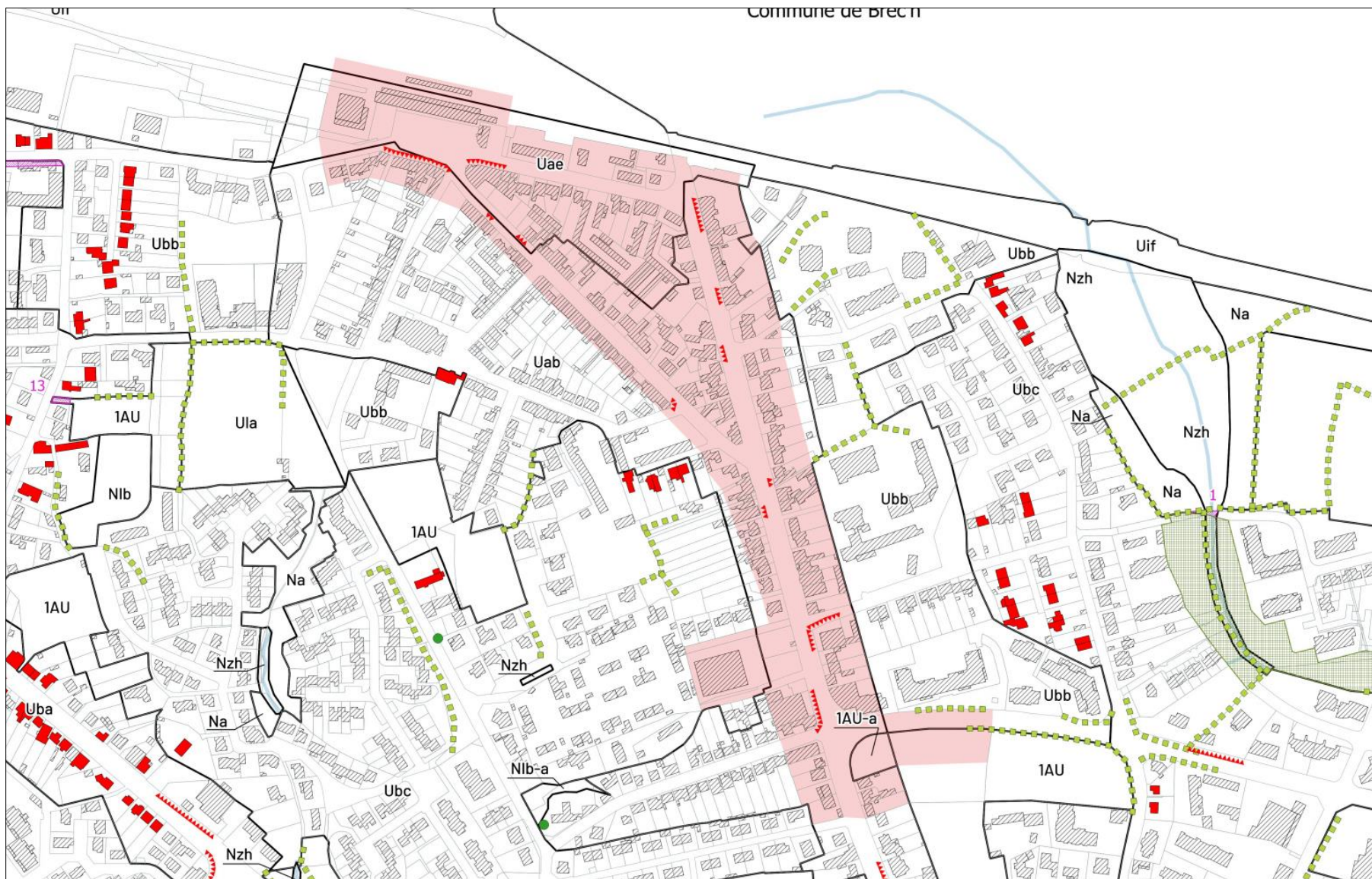
En rose ci-contre, le périmètre de diversité commerciale du centre-ville dans lequel les commerces peuvent s'implanter



Extrait du règlement graphique après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ

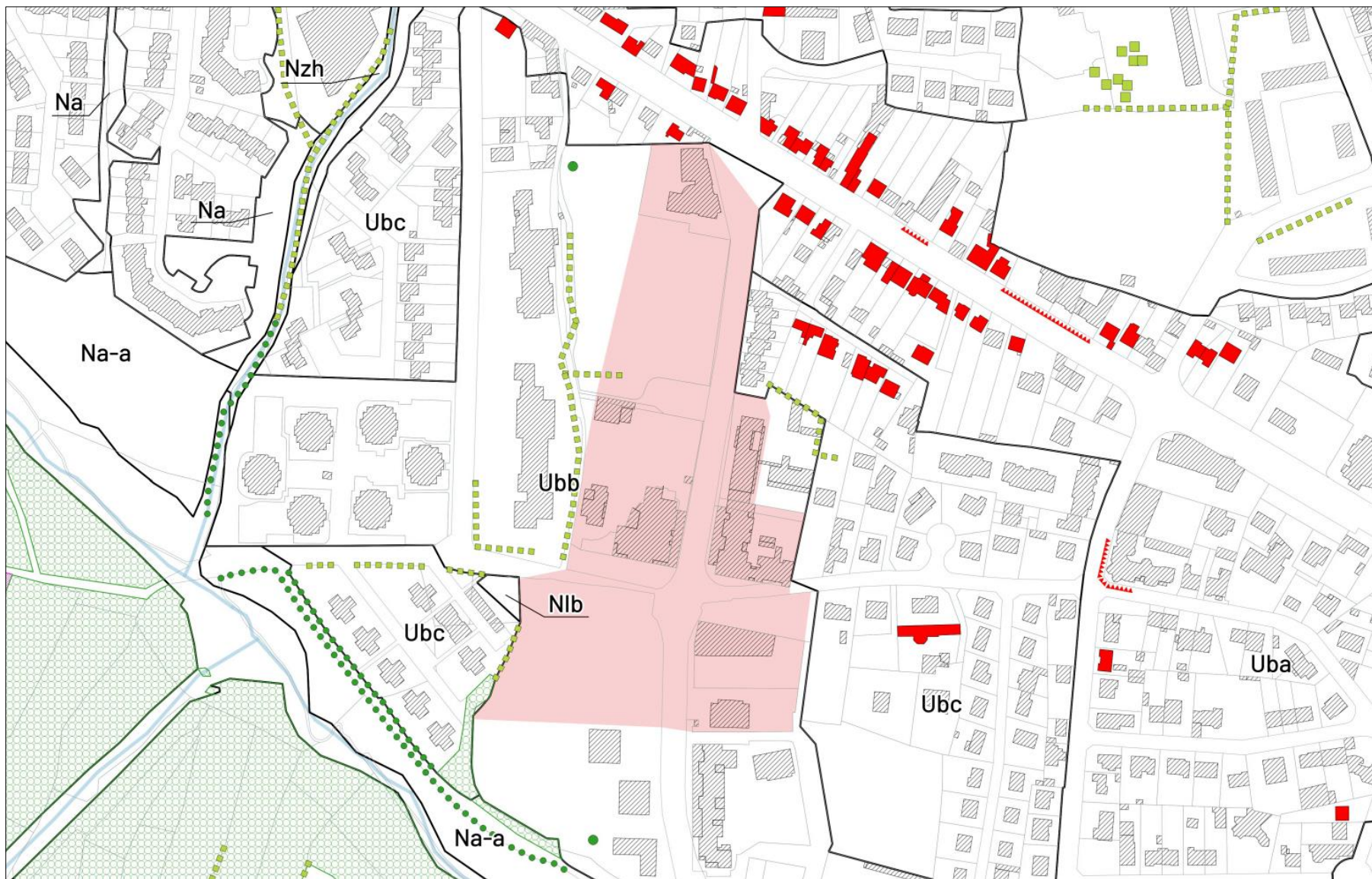
En rose ci-contre,
le périmètre de
diversité
commerciale du
secteur gare dans
lequel les
commerces
peuvent s’implanter



Extrait du règlement graphique après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ

En rose ci-contre, le périmètre de diversité commerciale du secteur du Gumenen dans lequel les commerces peuvent s'implanter



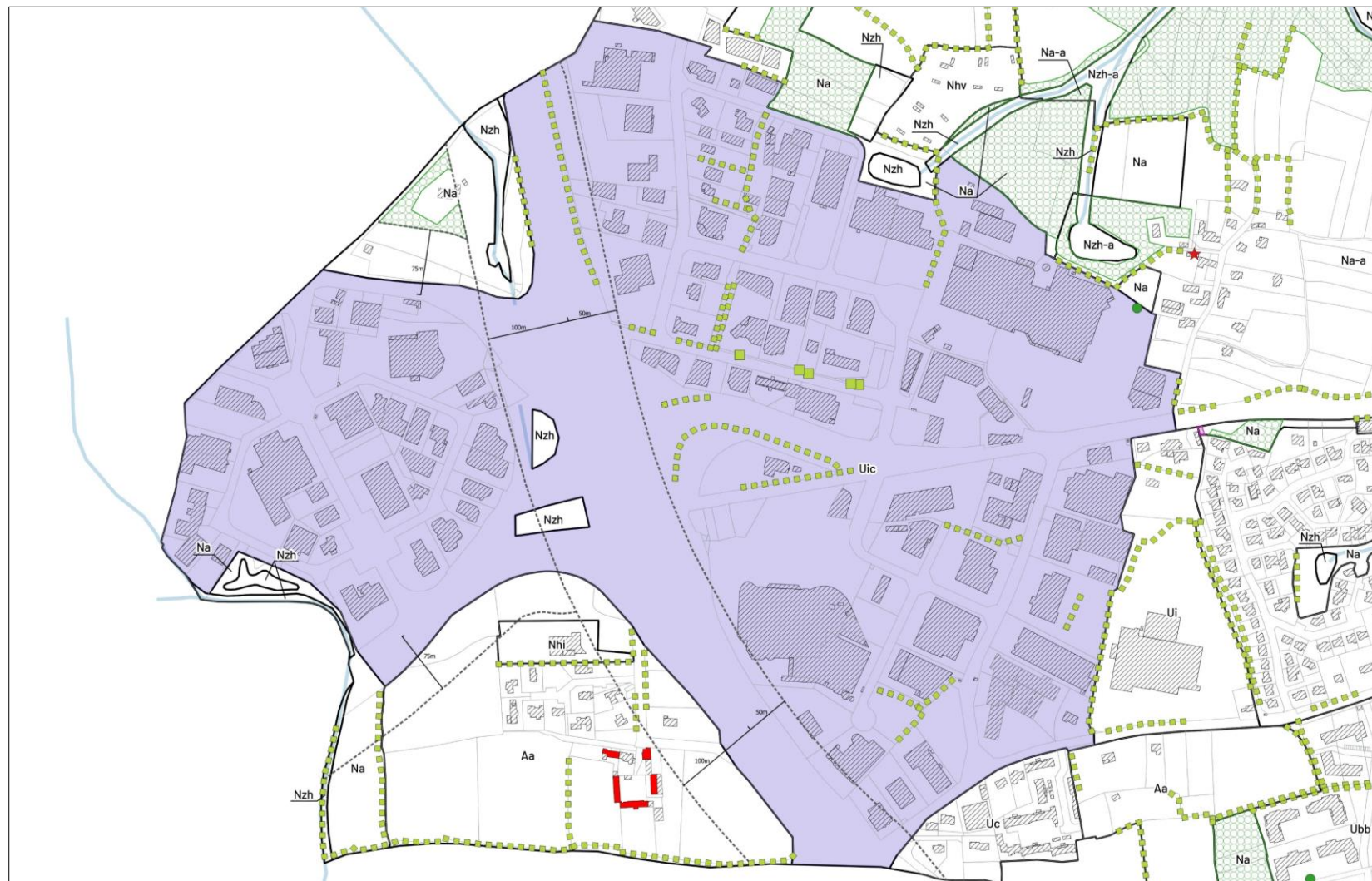
Extrait du règlement graphique après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : DÉLIMITATION DE LA ZACOM

En violet, le périmètre de centralité ZACOM, qui correspond aux zones d'activités de Porte-Océane, Toul-Garros et Kerbois.

Les implantations commerciales sont encadrées par des seuils de surface.

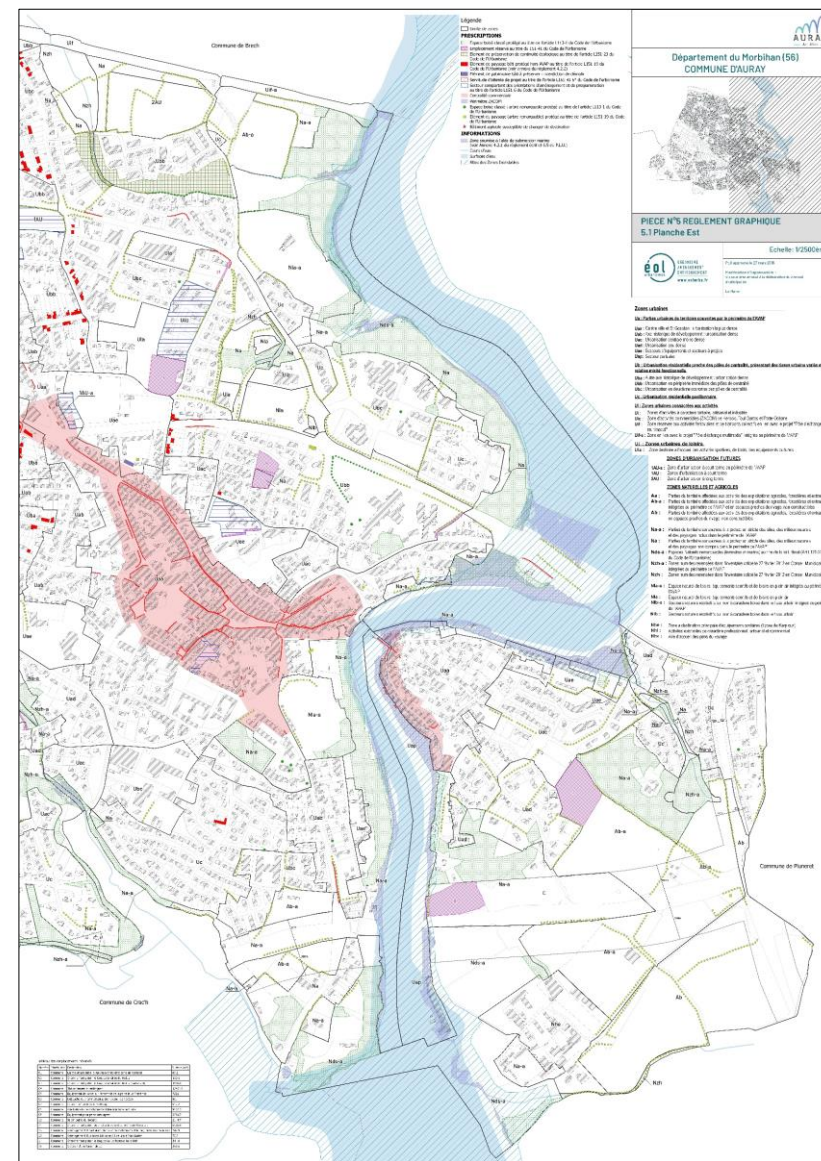
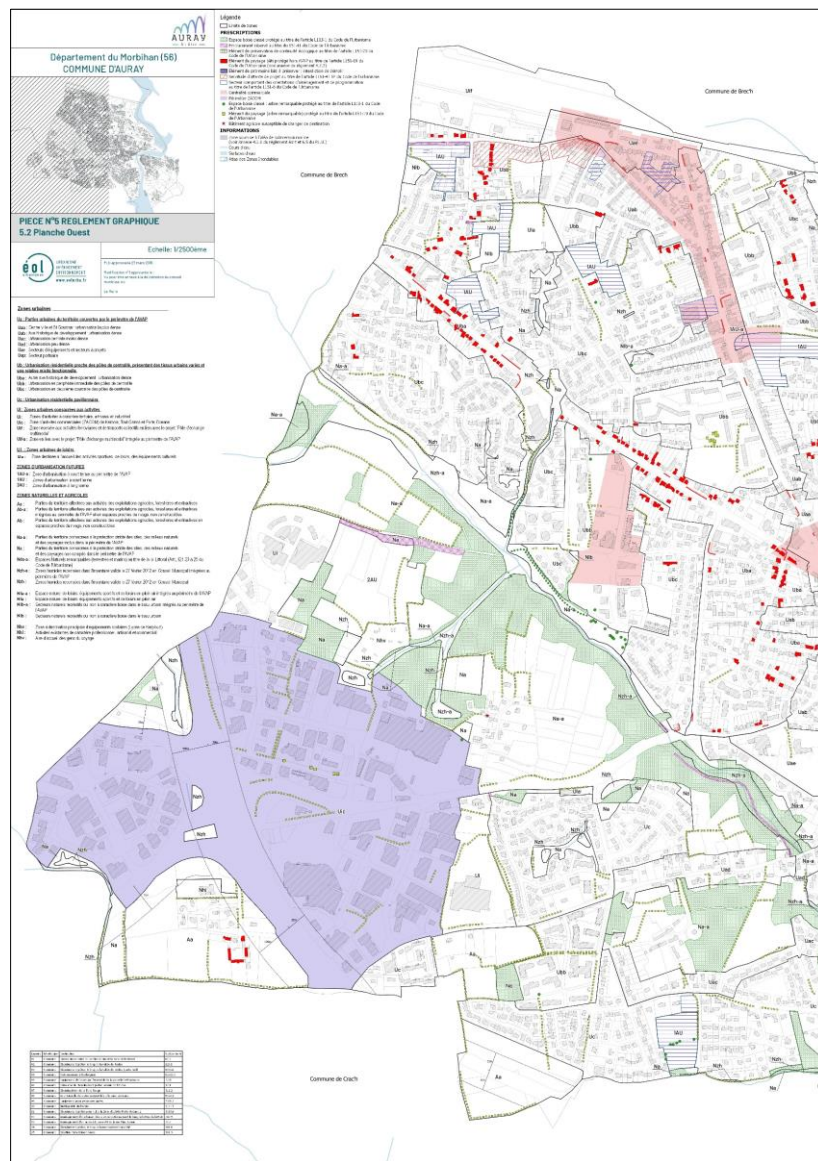
Le zonage Uic a été créé. Il correspond au périmètre de la ZACOM. Dans les autres zones Ui, les activités commerciales ne sont pas autorisées.



Extrait du règlement graphique après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : MODIFICATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux figurent au symbole



Règlement graphique après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – nouvelles dispositions ajoutées

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 21 – GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et afin d'intégrer les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

- **Des périmètres de diversité commerciale**

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans les périmètres suivants :

- Soit dans les centralités commerciales, identifiées sur les planches du règlement graphique ;
- Soit dans la ZACOM, identifiée sur les planches du règlement graphique, sous réserve que leur surface de plancher soit au-moins égale à 400m² ou leur surface de vente au-moins égale à 300m², sans pouvoir dépasser 10 000m² de surface de plancher.
Ce seuil s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

En dehors de ces périmètres, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (jj/mm/aaaa).

Sur l'ensemble du territoire communal, les showroom (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production ou représente moins de 100m² de surface de plancher (la règle la plus restrictive s'applique) et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – les modifications apparaissent en rouge

Sont concernés par ces dispositions les commerces et activités de service relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES Ua, Ub, Uc et 1AU :

[...]

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de centralités commerciales et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 21 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE Ui :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Chapitre 1 : Destinations et sous destinations :

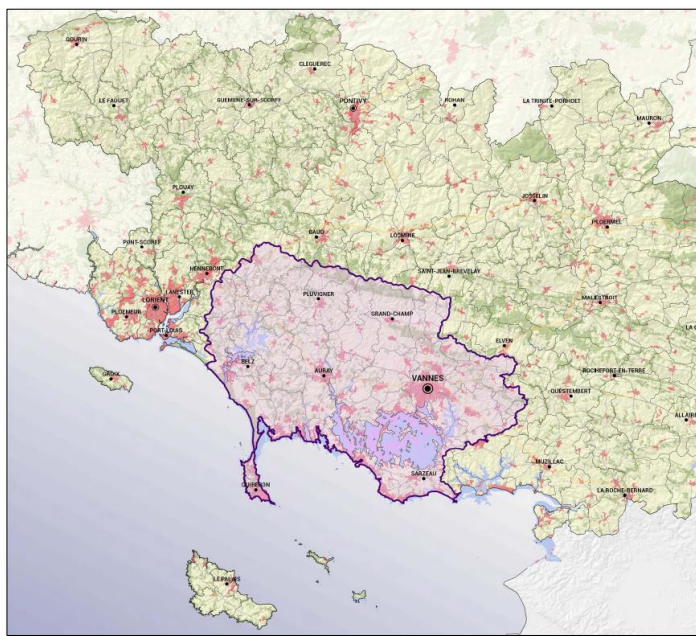
La zone Ui correspond aux activités de caractère tertiaire, ~~commercial~~, artisanal et industriel ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

La zone Uic correspond à la zone d'activités commerciales (ZACOM) de Porte-Océane, Toul-Garros et Kerbois. Les activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles y sont autorisées, ainsi que les équipements publics d'intérêt collectif. Le périmètre de la ZACOM s'applique. Se référer au titre 21 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

2. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SAGE GOLFE DU MORBIHAN-RIA D'ETEL

Projet : le schéma d'aménagement de gestion des eaux du Golfe du Morbihan-Ria d'Etel, dit SAGE GMRE, a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2020.

Ce document supracommunal s'oppose au PLU dans un rapport de compatibilité.



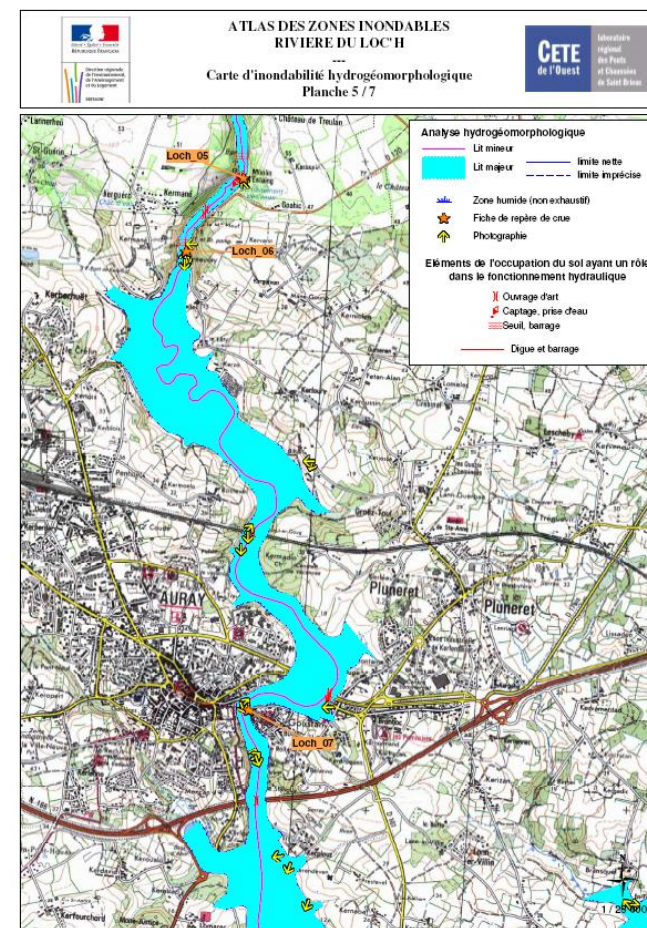
Périmètre du SAGE GMRE

Une étude de compatibilité avec ce document a été menée par la ville d'Auray. Il apparaît que le PLU prévoit bien les mesures nécessaires pour assurer une gestion de l'eau et des milieux aquatiques de qualité.

Afin de compléter le panels d'outils à disposition de la collectivité et d'assurer une parfaite intégration des orientations et objectifs du SAGE, deux points sont ajoutés au document d'urbanisme :

- Des dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales, en complément du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- L'affichage sur les plans de zonage des secteurs concernés par le risque d'inondation (atlas des zones inondables - AZI). Les secteurs concernés sont Saint-Goustan et le secteur de l'AFPA. L'objectif par cet ajustement est de donner la bonne information aux porteurs de projets.

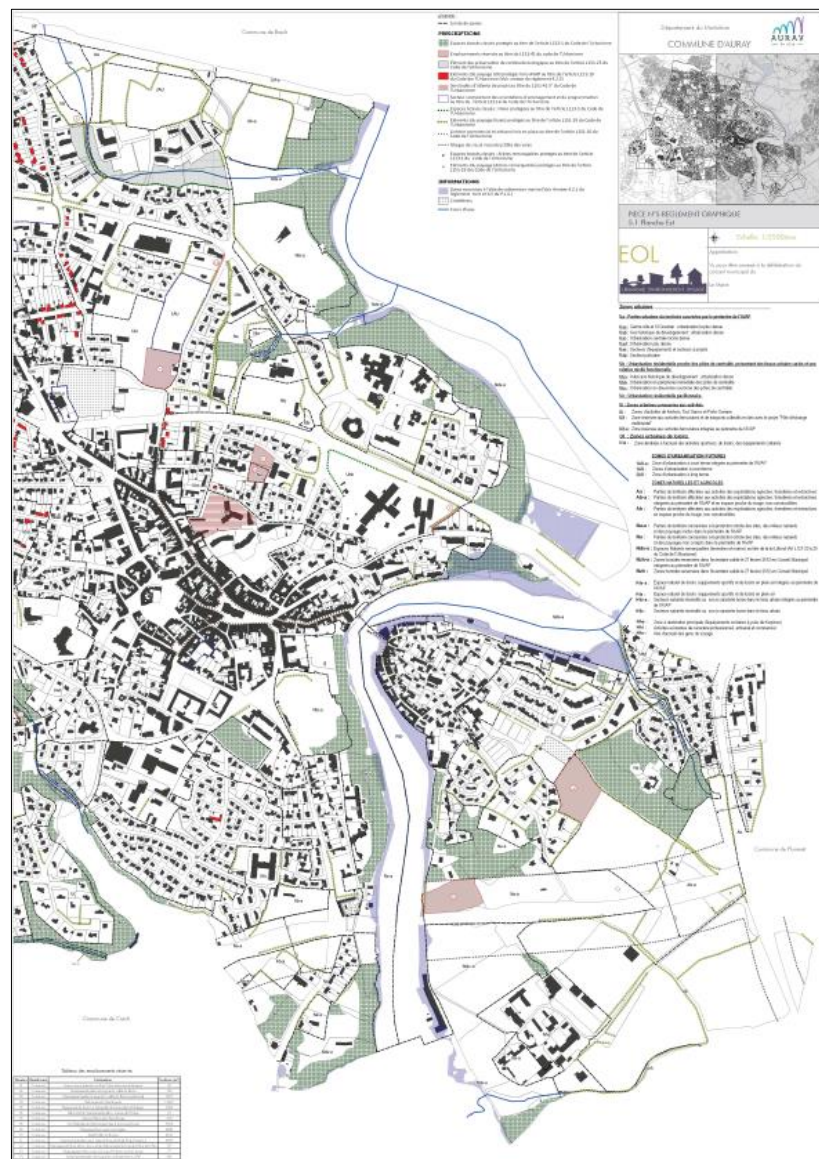
Ces éléments sont donc reversés dans les différentes pièces du PLU.



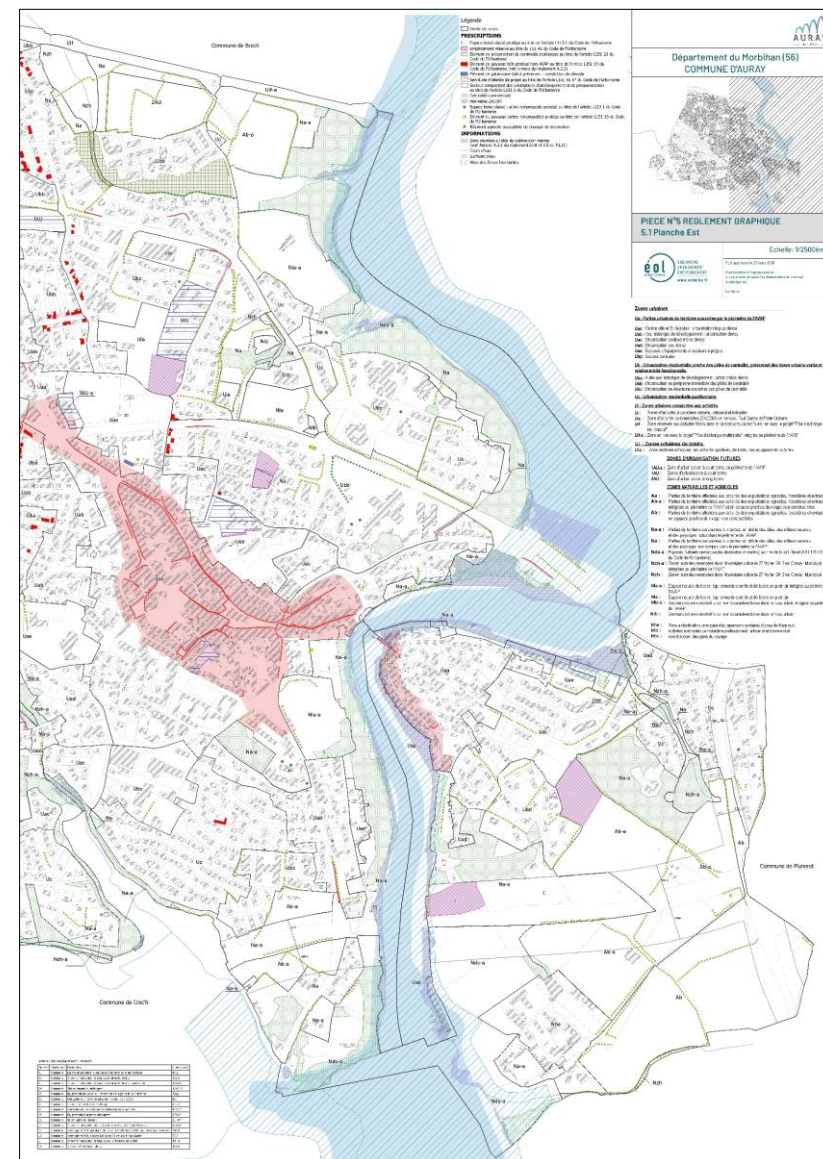
Extrait de l'AZI - Rivière du Loch

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Sur le règlement graphique modifié, l'atlas des zones inondables figure en hachures bleues.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

3. MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Projet : la ville d'Auray compte 13 945 habitants en 2018 (INSEE).

Afin d'anticiper le passage en communauté d'agglomération et de mieux répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements aidés, la ville souhaite modifier la servitude de mixité sociale qui s'appliquent à certaines opérations d'aménagement.

Article 55 – loi SRU

Les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logement social.

Le PLU en vigueur prévoit les dispositions suivantes :

Dans le règlement écrit des zones Ua, Ub et Uc :

Toute opération de 10 logements et plus doit comporter au-moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf dans les secteurs où l'offre atteint déjà 100% du parc (Gumenen, Parco-pointer, Bel-Air et Monfort).

Dans les secteurs soumis à OAP :

20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de 10 logements ou plus et, selon les secteurs, des logements en accession-aidée :

- Kerberdery : 14 lgt
- Charles de Bois : 4 lgt
- Le Garrec : 9 lgt
- Printemps : 4 lgt
- Kerléano : 3 lgt

La ville souhaite **augmenter la part de logements aidés** à réaliser et **inverser le rapport entre la location sociale et l'accession aidée**. Elle souhaite par ailleurs que l'accession aidée se fasse sous forme de bail réel solidaire (BRS).

Elle modifie donc les dispositions du chapitre 3 des zones Ua, Ub et Uc, relatif à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale des zones : **les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée sous forme de bail réel solidaire.**

Dans les **secteurs soumis à OAP**, la ville vise un objectif de **40% de logements aidés**, répartis entre 15% de logements locatifs sociaux et 25% d'accession aidée en BRS.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES Ua, Ub ET Uc

Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Sauf dispositions spécifiques données par les orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs, les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée sous forme de bail réel solidaire.

NB : En zone Ub, les quartiers de Parco-Pointer, du Gumenen-Goaner, de Bel-air et Monfort sont des quartiers d'habitat social, qui relèvent de la politique de la ville. On parle de Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Dans ces quartiers, les enjeux de mixité sociale sont inversés, il est question de produire des logements libres et non pas des logements aidés. Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent donc pas.

Le bail réel solidaire, une autre forme de propriété :

Le foncier et le bâti sont déconnectés. Le particulier est propriétaire du logement et loue le foncier à un bailleur social ou un organisme de foncier solidaire (OFS).

Cet outil permet de maîtriser les prix du foncier et d'assurer à long terme l'accès au logement à des ménages modestes : acquisition sous condition de ressource et prix de revente plafonnés.

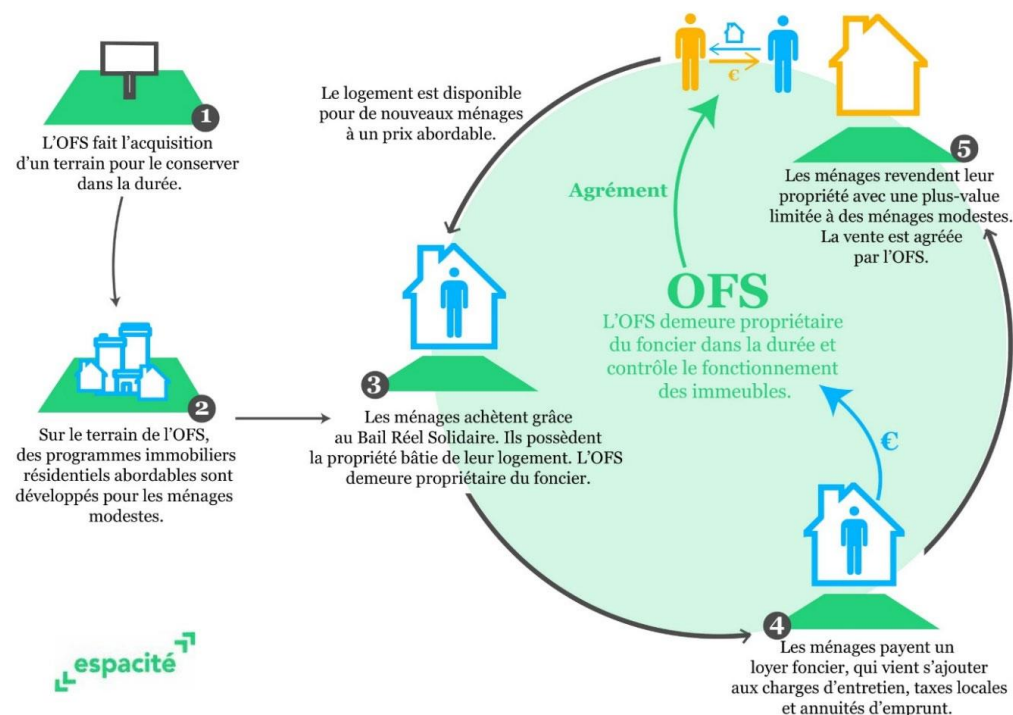


Illustration : source GMVA

MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DES OAP

CONDITION D'APPLICATION DES OAP

Production de logements sociaux /

Sauf indications contraires portées dans les dispositions particulières des OAP, les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront comporter au moins ~~20~~ 15% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur. **Dans le cas d'un aménagement par secteur et lorsque la répartition n'est pas précisée, le calcul se fait au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.**

Production de logements en accession aidée :

Les O.A.P. indiquent le nombre de logements en accession aidée attendus pour l'ensemble des secteurs. **Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 25% de logements aidés, réalisés par dispositif de bail réel solidaire.** Les logements en accession aidés pourront être répartis sur plusieurs secteurs comme être rassemblés sur un seul secteur. **Dans le cas d'un aménagement par secteur et lorsque la répartition n'est pas précisée, le calcul se fait au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.**

Tableau récapitulatif de la part des logements aidés dans les OAP sectorielles

Secteur soumis à OAP		Programmation modifiée		
Dénomination	Phasage	Total logements	Dont Location sociale	Dont BRS
Rue de la Paix	Secteur 1	18	3	5
	Secteur 2	33	5	8
	Secteur 3	7	-	-
	Total	58	9	14
Rue Marc Lucien		20	3	5
Kerberdery	Secteur 1	14	-	14 (100%)
	Secteur 2	2	-	-
	Secteur 3	5	-	-
	Total	21	-	14
Rue Charles de Blois		40	6	10
Rue Le Garrec	Secteur 1	104	16	26
	Secteur 2			
	Secteur 3	9	-	-
	Total	113	16	26
Kerléano		30	5	8
Hôtel-Dieu OAP créées	Secteur 2 à confirmer	100	15	25
TOTAL		382	56	102

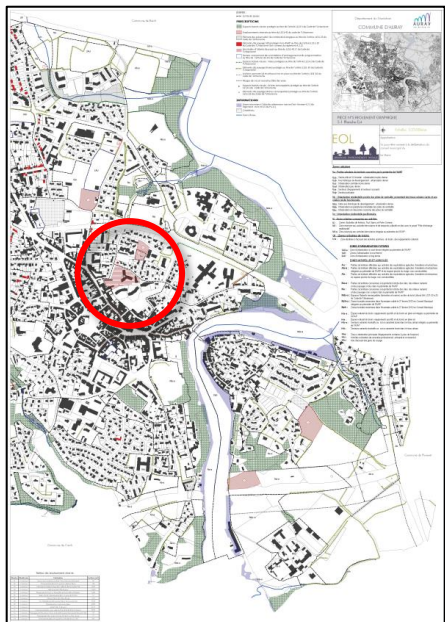
NB : Les secteurs suivants ne sont pas concernés par ces dispositions : le Printemps (déjà réalisé), le cimetière de Saint-Gildas et la rue du Belzic (pas de vocation habitat)

4. SUPPRESSION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET SUR LE SITE DE L'HÔTEL-DIEU

Projet : permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du site de l'Hôtel-Dieu, en centre-ville d'Auray.

Le secteur est aujourd'hui grevé d'une servitude d'attente de projet, au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, qui bloque les possibilités d'aménagement.

La ville d'Auray a mené des études préalables à l'aménagement de ce secteur, en parallèle aux réflexions menées sur le renouvellement du site de l'Hôtel-Dieu dans sa partie ancienne (chapelle Sainte-Hélène et bâtiments périphériques).



Pour mettre en œuvre ce projet, les modifications apportées au PLU sont les suivantes :

- Suppression de la servitude d'attente de projet au règlement graphique ;
- Création d'un emplacement réservé pour réaliser une liaison douce entre le site de l'Hôtel-Dieu et la rue des Peupliers ;
- Création d'OAP sectorielle fixant les principes d'aménagement et la programmation foncière avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles.

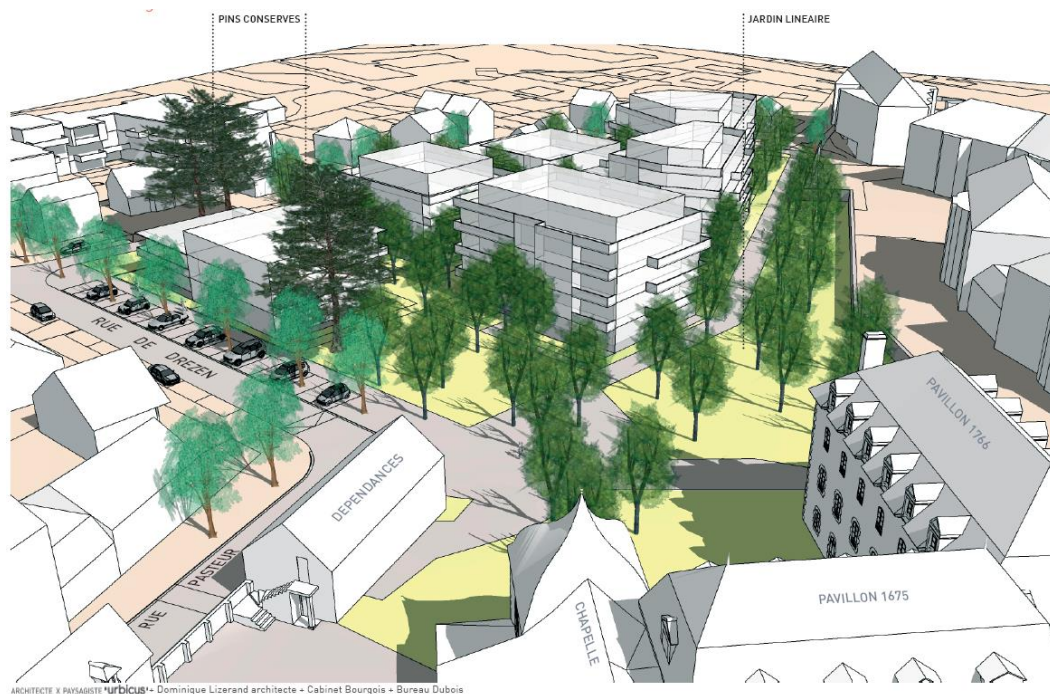


Illustration non contractuelle - URBICUS



Bâtiment années 1930 à conserver

Scenario d'aménagement : une centaine de logements réalisés sous forme d'immeubles de logements collectifs.

L'implantation des bâtiments les plus hauts au Sud du site permet de limiter les impacts visuels sur les maisons individuelles installées rue du Drezen et rue des Peupliers. Ils s'inscrivent en miroirs aux immeubles de la résidence Sainte-Hélène qui sont en R+3+combles, dont ils sont séparés par le jeu des plantations et de la création d'une liaison douce.

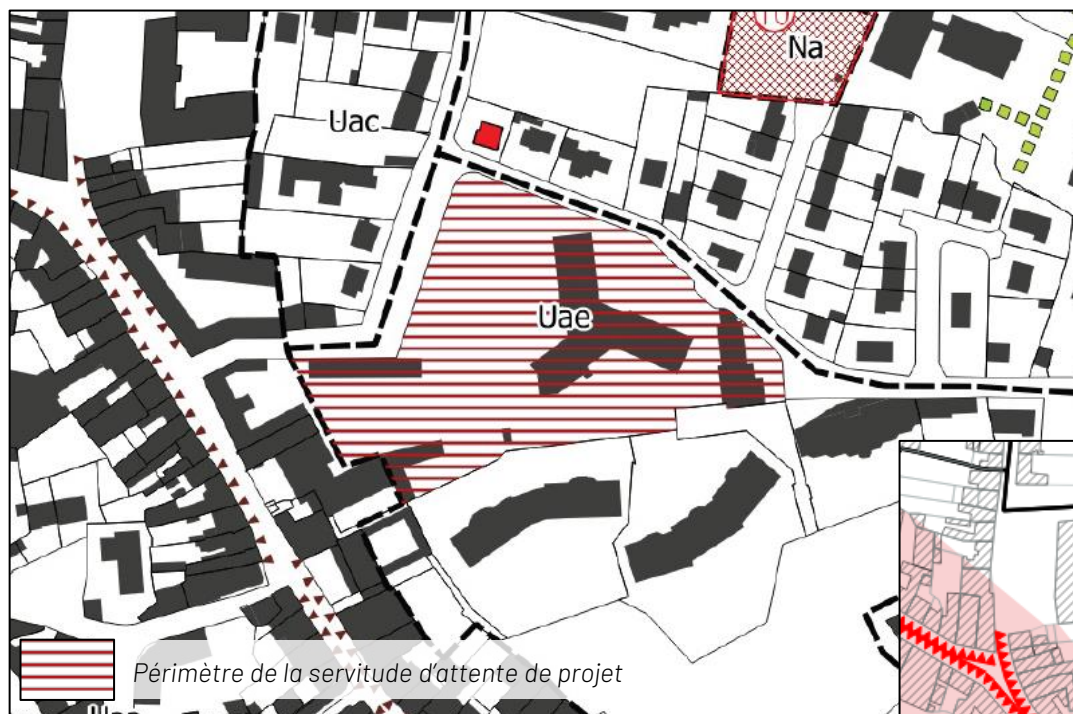
L'implantation des bâtiments selon une orientation Nord-Sud permet de créer des percées visuelles sur les jardins en pieds d'immeuble et d'ouvrir ainsi les perspectives depuis la rue des Peupliers.

La réalisation de la totalité des stationnements en souterrain permet de libérer le sol et de constituer de véritables espaces communs paysagers.

La connexion de ce projet au site de l'hôtel-Dieu se fait par la constitution d'une cour publique à l'arrière des bâtiments patrimoniaux.

Un bâtiment d'intérêt architectural datant des années 1930, situé rue des Peupliers est à préserver.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



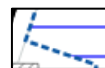
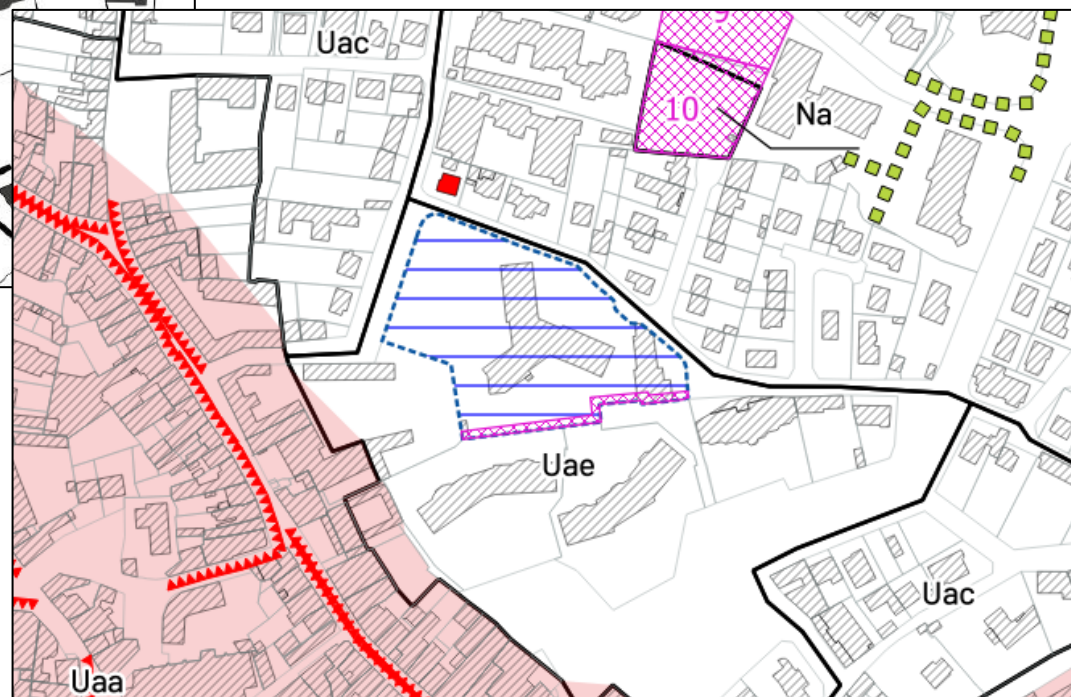
Règlement graphique avant modification

La différence de périmètre entre la servitude d'attente de projet et la délimitation des OAP sectorielles s'explique par le projet de renouvellement urbain de l'Hôtel-Dieu en cours.

A l'arrière des bâtiments historiques seront aménagés une cour publique ainsi que des places de stationnements. Ces aménagements ne font pas partie du périmètre soumis à OAP.

NB : Le zonage Uae n'est pas modifié, il est dédié aux projets urbains.

Les règles de l'AVAP encadrent les caractéristiques architecturales des futures constructions



Périmètre des OAP sectorielles

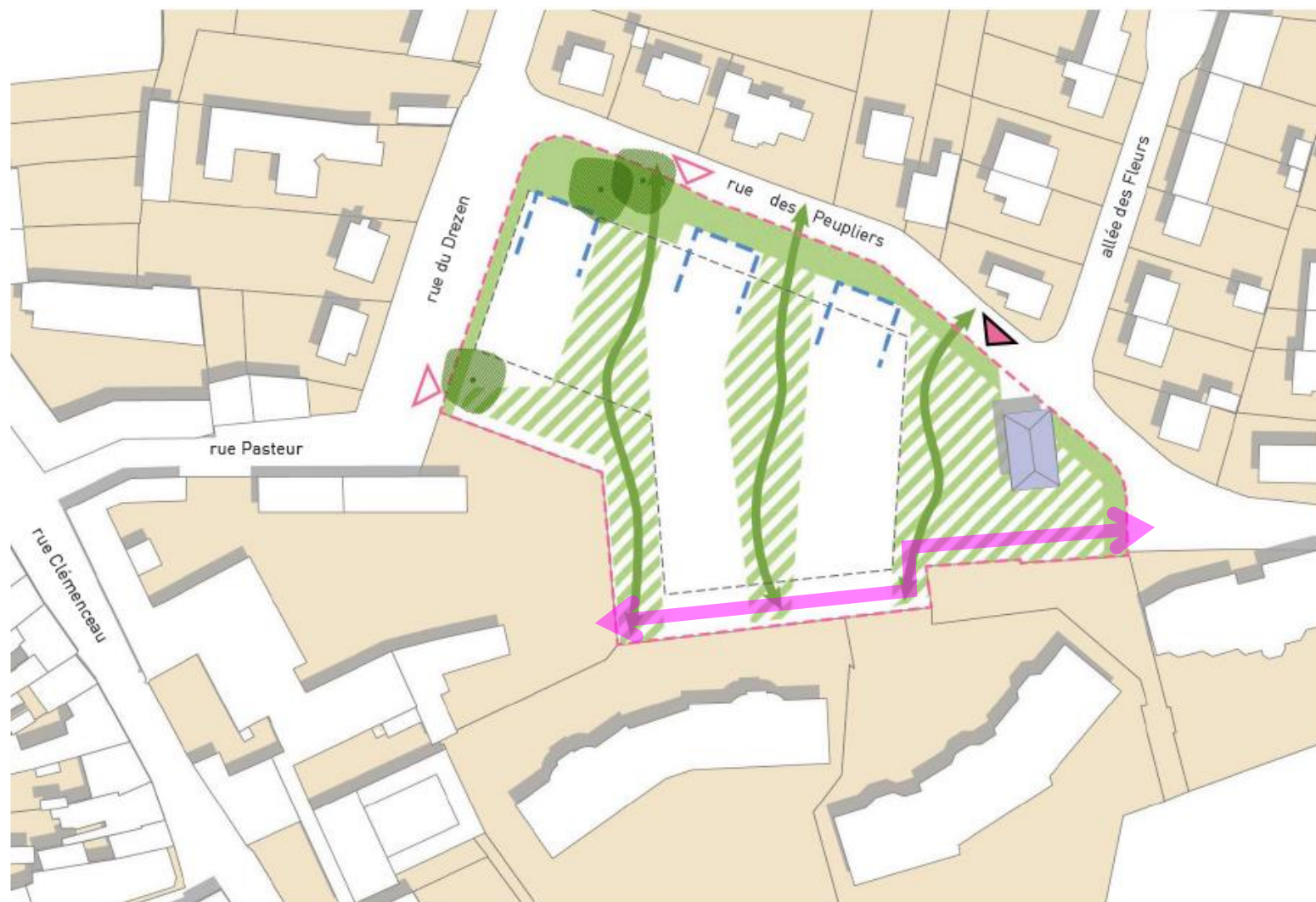
Règlement graphique après modification

CREATION D'OAP SECTORIELLES

10 -Renouvellement urbain
du site de l'Hôtel-Dieu

Principes d'aménagement à retenir:

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès piétons principaux (nombre et emplacement indicatifs)
-  Accès stationnement souterrain
-  Arbres conservés
-  Retrait et socle jardiné sur rue, traitement de la limite privé / public par mur bahut
-  Jardins privés résidentiels sans stationnement de surface
-  Continuité paysagère et transparence visuelle
-  Bâtiment existant à conserver
-  Implantation du bâti en retrait par rapport à l'emprise publique
-  Stationnement souterrain obligatoire pour toute l'opération
-  Liaison douce à créer



CREATION D'OAP SECTORIELLES

10 –Renouvellement urbain du site de l'Hôtel-Dieu

Densité moyenne prévisionnelle attendue: 125 logts/ha

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements Aidés attendus
0,8	Collectif et intermédiaire	De R+2+C à R+3 partiel	Environ 100 logts (soit 125 logts/ha)	15 logements locatifs sociaux 25 logements en bail réel solidaire

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à libérer des percées visuelles orientées Nord-Sud.

Déplacements :

Accès véhicules : un accès unique depuis la rue des Peupliers, vers les stationnements réalisés en souterrain.

Accès et cheminements doux : depuis la rue des Peupliers et depuis la rue du Drezen, ainsi que vers la cour publique du site de l'Hôtel-Dieu. Une liaison douce sera également réalisée entre le site de l'Hôtel-Dieu et la rue des Peupliers, le long de la Résidence Sainte-Hélène.

Espaces communs récréatifs :

La réalisation des stationnements en souterrain permettra de libérer les sols en pieds d'immeubles pour y réaliser de véritables espaces communs paysagers dans lesquels les circulations entre les bâtiments seront piétonnes.

Éléments végétaux:

Les arbres existants sur les rues des Peupliers et du Drezen sont à conserver. Les jardins privés résidentiels devront être végétalisés et arborés.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

5. AMELIORATION DE LA PRISE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES PROJETS

Projet : pour répondre aux enjeux climatiques et faire face au développement urbain qui s'est accéléré dernièrement, la ville souhaite mobiliser un panel d'outils réglementaires permettant de mieux prendre en compte l'environnement dans les projets.

Après analyse des enjeux du territoire et des possibilités offertes par le code de l'urbanisme, il a été décidé d'ajouter aux diverses pièces du PLU un certain nombre de dispositions.

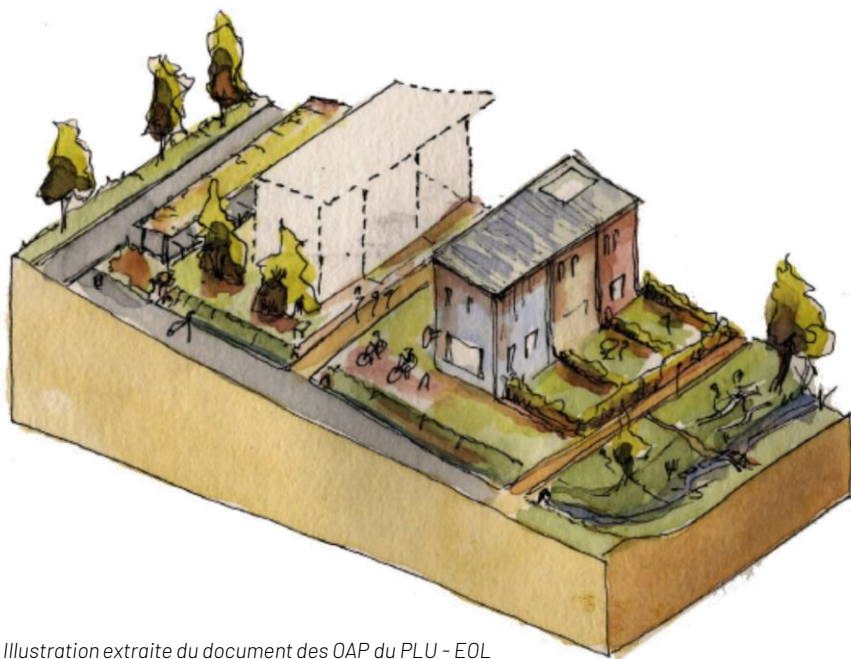


Illustration extraite du document des OAP du PLU - EOL

L'amélioration de la prise en compte de l'environnement et notamment du patrimoine naturel et paysager dans les projets, passe par :

- L'ajout de dispositions relatives à la qualité environnementale des projets dans les OAP,
- L'application d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) différencié selon les zones,
- L'ajout de dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le règlement de la zone d'activité de Porte-Océane-Kerbois-Toul Garros.
- L'ajustements des dispositions du règlement écrit relatives à la création d'espaces verts ;
- La préservation de certains secteurs au titre des Espaces Boisés Classés, conformément au PLU de 2007 ;

DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS DANS LES OAP

Les dispositions générales des OAP contiennent déjà des prescriptions relatives à la qualité des projets.

Sont ainsi visés : la réalisation de cheminements doux, la préservation et la constitution de haies bocagères, la qualité urbaine et architecturale ainsi que la qualité environnementale des projets.

La ville souhaite **renforcer les prescriptions opposables aux autorisations d'urbanisme** sur ce dernier volet et décide donc d'ajouter les éléments suivants.

Développer des espaces naturels d'agrément dans le tissu urbain

Ils jouent un rôle multifonctionnel et doivent permettre de :

- renforcer la biodiversité
- Développer les liaisons douces avec le réseau existant
- Créer des espaces de rencontre et de jeux, des espaces de détente

Dans les zones d'activité économique, ils permettent d'améliorer le cadre paysager et le cadre de vie des actifs et des visiteurs. Ils peuvent être mutualisés et déployés en appui des systèmes de gestion des eaux pluviales et/ou des aires de stationnement.

Ces espaces naturels d'agrément privilégieront pour les aménagements le recours aux matériaux naturels et perméables, de façon à favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnements

Les porteurs de projets sont invités à étudier les possibilités de mutualisation des aires de stationnement au sein de la zone, en tenant compte le cas échéant de la mixité des usages (diversité des horaires d'occupation) selon les activités (commerce, tertiaire, secondaire).

Le traitement paysager des aires de stationnement devra être de qualité, en privilégiant la plantation d'arbres de haute tige et le recours aux matériaux perméables ou poreux. Des dispositifs participant à la gestion des eaux pluviales peuvent être intégrés à ces espaces (noues, fossés, bandes enherbées, massifs drainants, ...).

Les déplacements doux

Afin de favoriser les déplacements doux des actifs de la zone et des visiteurs, une offre suffisante en stationnements vélo devra être intégrée aux projets. Ces stationnements devront être facilement accessibles, couverts et devront permettre d'assurer la sécurité des vélos par une possibilité d'accroche ou un local fermé.

Les liaisons douces entre les places de stationnement et l'entrée des bâtiments seront sécurisées et bien identifiées par le jeu de couleurs au sol et/ou de matériaux distincts.

Le partage de l'espace public

La multiplicité des usages de l'espace public nécessite une bonne lisibilité pour assurer une bonne cohabitation. Les marquages au sol, la différenciation des matériaux, la végétalisation en accompagnement des voies, le traitement en site propre des liaisons douces, des espaces de partage de voirie, ... sont autant de moyen pour permettre le partage de l'espace public.



APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et **d'enclencher** dans le cas de certains projet la **désartificialisation, voire la renaturation des sols**, la ville souhaite faire appliquer sur son territoire un coefficient de biotope par surface (CBS).

Le coefficient de biotope par surface ou « CBS » définit la part de surface « éco-aménagée » à réaliser dans les projets de construction ou d'aménagement.

Il participe à la préservation et l'amélioration de la biodiversité en ville, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales et permet de lutter contre les ilots de chaleur.

Pour chaque zone un CBS est défini. Il peut être atteint par combinaison de différents types de surface éco-aménagée, dont la participation à l'atteinte du coefficient fixé est pondérée par la qualité écologique du dispositif mis en œuvre.

Ainsi, les surfaces en pleine terre ont un rendement plus important que les espaces verts sur dalle par exemple.

Il appartient au porteur de projet de justifier de l'atteinte du CBS dans son autorisation d'urbanisme. Le choix des dispositifs et de leur combinaison leur appartient.

Les éléments figurant ci-après sont intégrés aux dispositions générales du règlement écrit. Ils s'opposent donc aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Un tableau récapitule les CBS selon les zones, qui sont donnés aux chapitres 3 : traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

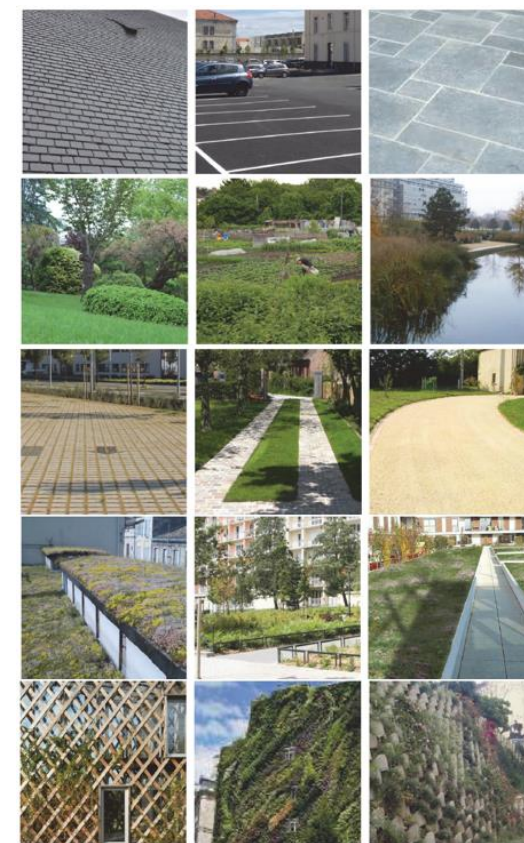


Illustration des surfaces éco-aménagées
PLU de Clermont-Ferrand

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 20 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

L'article L151-22 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux plans locaux d'urbanisme d'imposer une surface non imperméabilisée ou « éco-aménageable », éventuellement pondérée selon leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. Il s'agit d'inciter les porteurs de projet à créer des puits de fraîcheur afin de lutter contre les îlots de chaleur urbaine, d'éviter une bétonnisation générale et une part congrue laissée aux espaces verts. (source : Guide sur les dispositions opposables du PLU – mars 2020 – MCTRCT)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Il peut être mutualisé dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur intérêt environnemental.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Surface imperméable : ratio = 0**

Description : surface imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemple : aire de stationnement en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés joints au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en ardoise, zinc.

- **Surface en pleine terre : ratio = 1**

Description : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

- **Surface semi-ouverte : ratio = 0,5**

Description : revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé. Exemple : gravier, dallage en bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

- **Espace vert sur dalle : ratio = 0,7**

Description : terrasse ou toiture végétale avec une épaisseur de terre végétale d'au-moins 30cm.

Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

En cas de toiture végétalisée, les terrasses liées à une habitation, végétalisées ou non, accessibles et situées au dernier niveau du volume construit, se voient affectées d'un ratio de 0,5 pour la première tranche de 20m². Au-delà, le ratio correspondant au revêtement mis en œuvre est appliqué.

Exemple : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors-sol, en bacs ou en pots.

- **Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0,3**

Description : réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemple : mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, pignons, etc.). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2m de hauteur ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, etc. Si le mur ou la façade intègre sur toute la hauteur des jardinières, des bacs plantés ou tout système permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier, le ratio est porté à 0,7.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

- **Récupération des eaux de toiture : ratio = 0,3**

Description : afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toiture, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

Exemple : cuve de récupération des eaux de pluie.

- **Arbre de haute tige : ratio = 0,1**

Description : la plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,1 par arbre planté. Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle, etc.)

Exemple d'application d'un CBS de 0,3 pour une parcelle de 1000m²

- Option 1 : 300m² de pleine terre au ratio de 1 = $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$
- Option 2 : 50m² de pleine terre + 3 arbres de haute tige en pleine terre + 300m² de surface semi-ouverte + 150m² d'espace vert sur dalle = $((50 \times 1) + 3 \times (50 \times 0,1)) + (300 \times 0,5) + (150 \times 0,7) / 1000 = 0,32$
- Option 3 : 430m² de toiture végétalisée = $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

Calcul du coefficient de biotope :

- Surface imperméable : ratio = 0
- Espace vert en pleine terre : ratio = 1
- Surface semi-ouverte : ratio = 0,5
- Espace vert sur dalle = ratio : 0,7
- Surface verticale végétalisée : ratio = 0,3
- Récupération des eaux de toiture : ratio = 0,3
- Arbre de haute tige : ratio = +0,1

Ex : parcelle de 1000m² dont CBS = 0,3
 ⇒ soit 300m² à éco-aménager

Calcul selon dispositifs utilisés et ratios :

50m² de pleine terre = 50m²
 + 3 arbres de haute tige = 1,5m²
 + 300m² de surface semi-ouverte = 150m²
 + 150m² espace vert sur dalle = 105m²
 ⇒ Surface éco-aménagée = 306,50m²

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

Règles alternatives au coefficient de biotope par surface :

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposé, justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse, ...)

la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au-moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au-moins 80cm, couche drainante comprise.

Dans la zone Uaa (centre-ville), en cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS pourra être réduit voire supprimé.

Présence d'une végétation existante :

Si une végétation de qualité est présente sur le terrain d'assiette du projet (arbre d'intérêt, espèce protégée, etc.), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surface occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier.

Ex 1 : un houppier de 23m² = $(23 + (23 \times 0,3)) \times 0,1 = 2,99$ à ajouter au calcul du CBS total

Ex 2 : un projet prévoit la préservation d'un massif végétal en pleine terre contenant des espèces d'intérêt écologique ou protégées : le CBS correspondant à la surface en pleine terre est majoré de 30%.

Cas des construction existantes :

Ne sont pas soumis aux règles du CBS :

- Les travaux de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination des constructions existantes,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur,
- Les constructions, ouvrages et installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Les extensions et annexes de moins de 20m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (jj/mm/aaaa). Dans le cas de projets successifs, les règles du CBS s'appliquent.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DIFFERENCIE

Zone	Nature de la zone	CBS*	CES*	Justification
Uaa	Centre ville dense	0,2	60	Densité des quartiers qui ne permet pas d'être trop exigeant en matière de nature en ville
Uab	Axe historique dense	0,3	60/80	Préserver/Améliorer la présence de la nature en ville
Uac	Secteurs centraux	0,3	60/80	Participation des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Uad	Quartiers peu denses	0,3	30	Participation forte des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Uae	Equipements	0,3	60	Participation forte des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Uap	Secteur portuaire	/	60	Domaine public maritime
Uba	Axe historique hors AVAP	0,5	60/80	Préserver/Améliorer la présence de la nature en ville
Ubb	Périphérie immédiate des pôles	0,5	60/80	Participation forte des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Ubc	2 ^e couronne du centre ville	0,5	50/80	Participation forte des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Uc	Quartiers pavillonnaires	0,5	50/80	Participation forte des quartiers à la présence de la nature en ville (jardins)
Ui / Uic	ZAE // ZACOM	0,3	/	Améliorer la qualité environnementale de la zone
Uif	Voie ferrée	/	/	Voie ferrée
UL	Secteurs de sports et loisirs	/	/	Secteur peu aménagé/imperméabilisé
1AU	Zones à urbaniser	0,5	60	Favoriser la présence de la nature en ville
2AU	Zones à urbaniser	/	/	Zone non constructible
A	Agricole	/	/	Zone non constructible
N	Naturel	/	/	Zone non constructible
NL	Secteurs de sports et loisirs	/	20/12m ²	Secteur peu aménagé/imperméabilisé
Nhe	Lycée Kerplouz	0,5	30	Limiter l'imperméabilisation des sols
Nhi	Activité économique	0,3	30	IDEM ZAE
Nhv	Aire d'accueil GV	0,5	15	Limiter l'imperméabilisation des sols

* CBS : Coefficient de Biotope par Surface // CES : coefficient d'emprise au sol, pour mémoire

DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE DES AMENAGEMENTS DANS LA ZONE Ui

La zone Ui correspond à la zone d'activité de Porte-Océane – Kerbois – Toul Garros.

A l'instar de la plupart des zones d'activité, c'est un secteur très artificialisé, dont le développement peu maîtrisé laisse la part belle à la voiture.

La performance énergétique et environnementale des constructions ainsi que le traitement architectural et paysager des projets sont parfois négligés.

La ville souhaite donc renforcer les dispositions du règlement écrit relatives à ces questions, en complément des autres dispositions mise en œuvre par la présente modification du PLU.

Les articles suivants de la zone Ui sont donc modifiés ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

Chapitre 1 : Volumétrie et implantations construction :

Article 1.5 : Densité de construction :

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et de gestion économe de l'espace. **L'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre la densification ultérieure des parcelles et leur division future.**

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 : Performances environnementales et énergétiques :

L'amélioration de la performance **énergétique et** environnementale des constructions sera recherchée. **Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité) que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments.**

Le bio-sourçage, le remploi et la réutilisation des matériaux de construction, notamment ceux issus de filières locales sera privilégié.

Dans le cas de projets entraînant des déconstructions, le tri, le recyclage et le remploi des matériaux sera privilégié.

Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE DES AMENAGEMENTS DANS LA ZONE Ui

Article 2.2 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :

[...]

En secteur Ui :

Constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales

- Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.
- Les façades peuvent être soit revêtues partiellement soit en totalité de bardages **métalliques**.
- L'emploi de matériaux naturels de qualité est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
- Les teintes vives pourront être autorisées en encadrement de baies vitrées. On peut souligner les éléments de construction.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).
- Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.
- Les menuiseries devront être traitées en harmonie avec la façade principale.
- Les « doubles-peaux » sont autorisées pour habiller les façades et améliorer le confort thermique des bâtiments (brise-soleil, mailles métalliques, etc.).

Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

[...]

Coefficient maximum d'imperméabilisation des sols :

Pour les constructions à vocation industrielle ou artisanale : 80% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à vocation commerciale ou tertiaire : 70% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Est considérée comme imperméable, toute surface qui ne permet pas l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum :

0,3 (30% de la surface de terrain d'assiette du projet)

Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application et les modalités de calcul de ce coefficient.

Traitement paysager des aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Ces arbres ne devront pas compromettre l'installation ni le fonctionnement d'ombrières photovoltaïques.

Au-moins 40% de la surface dédiée aux stationnements devront être réalisés en matériaux perméables. Les matériaux élaborés à partir de matières plastiques ne sont pas autorisés.

Traitement des aires de stockage :

Elles seront limitées aux stricts besoins de l'activité. Elles seront traitées avec soin et masquées par des écrans végétaux constitués d'essences locales.

Traitement des marges de recul :

Les marges de recul doivent être paysagées et plantées d'arbres de hautes tiges.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CREATION D'ESPACES VERTS DANS LES PROJETS

La ville constate que la réalisation d'espaces verts dans les projets est peu qualitative.

Face au développement urbain et pour assurer des respirations dans les tissus urbains et des espaces de rencontre pour les habitants, elle souhaite que la place des espaces verts communs soit mieux prise en compte dans les projets.

Il est donc décidé que dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AU, les dispositions suivantes soient opposables aux autorisations d'urbanisme.

NB : elles étaient en vigueur au PLU précédent.

Les articles 3.1 des zones Ua, Ub, Uc et 1AU sont donc modifiés ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 : Espaces à planter :

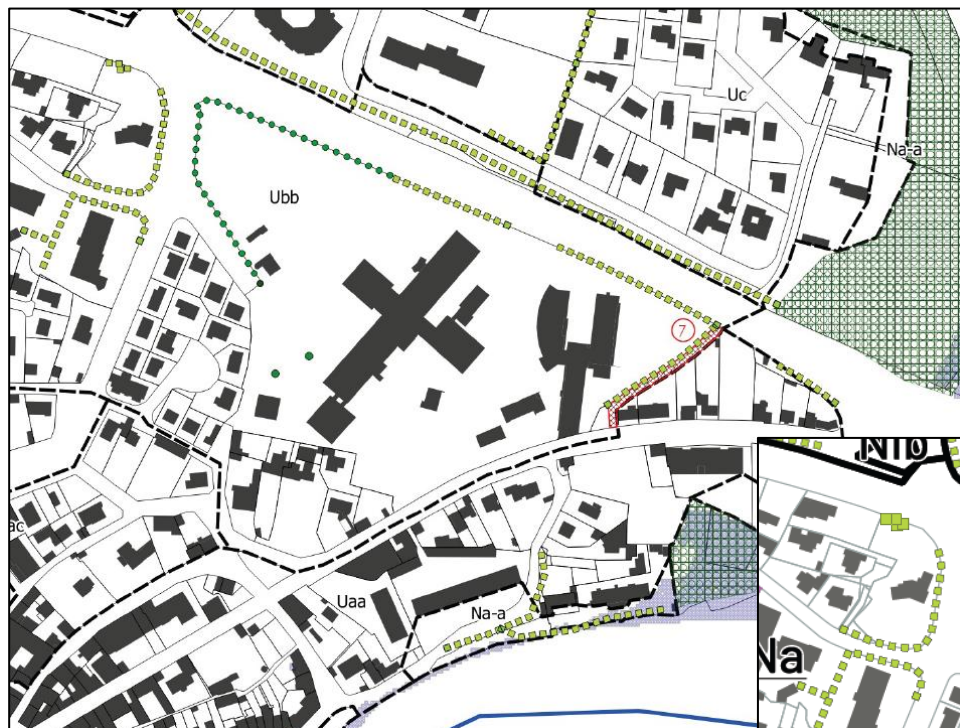
- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Sauf dispositions spécifiques données par les orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs, pour les opérations de plus de 10 logements des espaces verts communs devront être réalisés. Ils représenteront au-moins 10% de la surface du terrain d'assiette du projet. Les toitures végétalisées et les stationnements perméables ainsi que les dispositifs de rétention des eaux pluviales ne sont pas inclus dans ces 10%.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m² de terrain.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

PRESERVATION DE CERTAINS SECTEURS AU TITRE DES EBC

Afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel sur son territoire et notamment les ensembles boisés, la ville souhaite préserver au titre des EBC certains arbres.

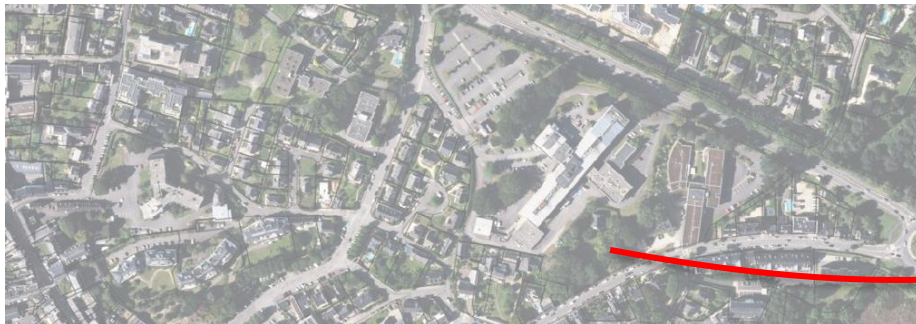
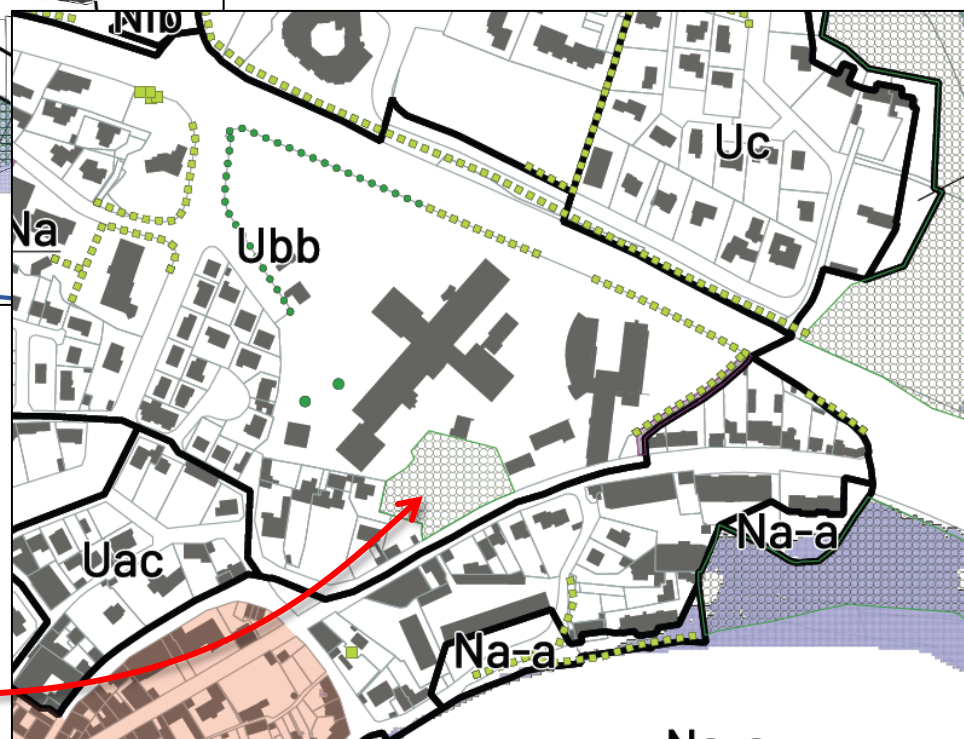
Au Pratel, la protection EBC a été supprimée lors de l'approbation du PLU en vigueur, elles existaient au PLU précédent. La ville souhaite réintégrer cette protection.



Règlement graphique avant modification

1. Le secteur du Pratel, Avenue Wilson

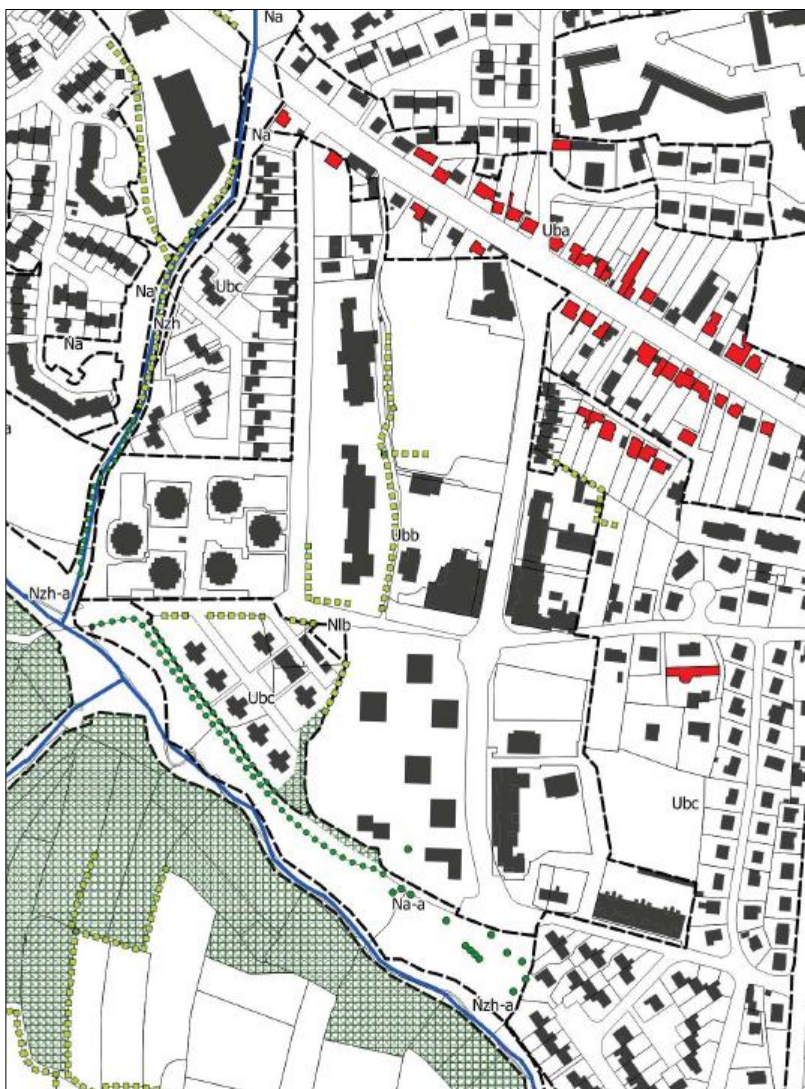
Règlement graphique après modification



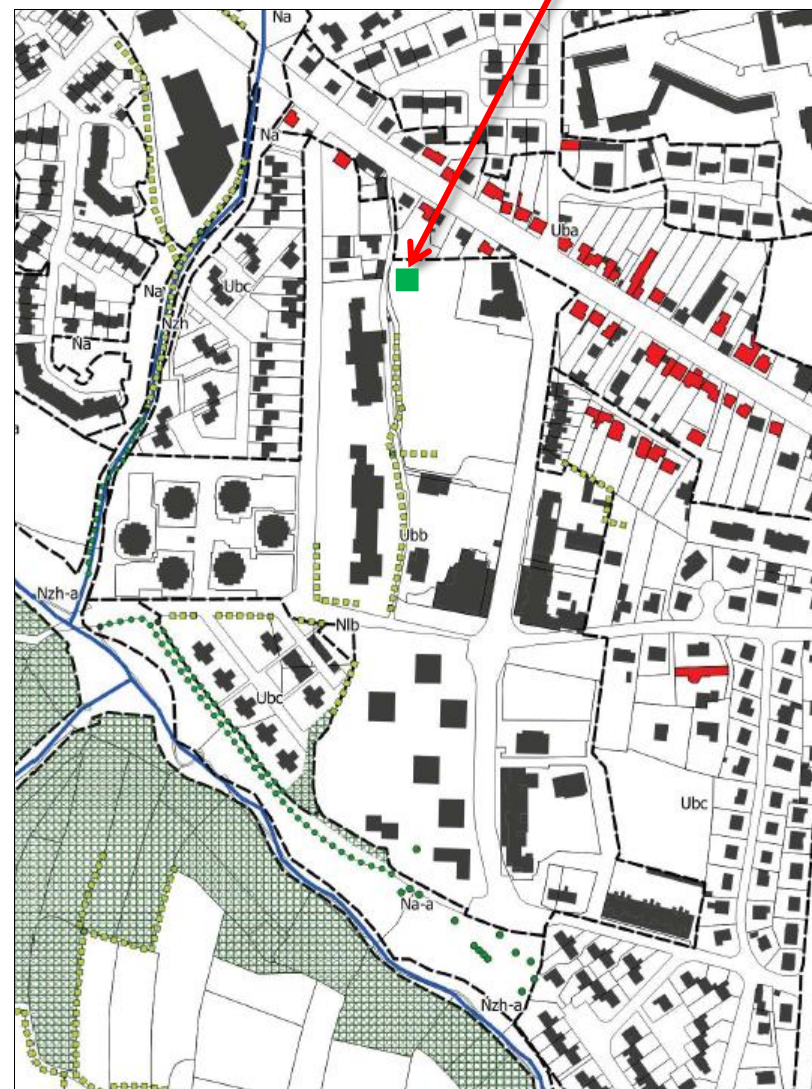
PRESERVATION DE CERTAINS SECTEURS AU TITRE DES EBC

Au Gumenen, un pin maritime mérite d'être préservé au titre des EBC. Il est donc repéré sur les planches du règlement graphique.

2. Le secteur du Gumenen



Arbre préservé au titre des EBC



6. AJUSTEMENT ET CREATION D'OAP SECTORIELLES

Projet : En complément des travaux sur la gestion des implantations commerciales, sur la mixité sociale et sur la prise en compte de l'environnement, la ville souhaite modifier certaines dispositions des OAP sectorielles.

Le tableau ci-contre présente les modifications apportées, qui sont détaillées aux pages suivantes.

OAP	Modifications apportées	Justification
Rue Marc Lucien	Ajout d'une haie à préserver, en limite avec la parcelle AB669.	Préservation de l'intimité du jardin voisin en cas de projet d'aménagement.
Kerberdery	Précisions quant à l'espace commun paysager à réaliser.	Ce quartier résidentiel dense manque d'un espace de rencontre et de respiration paysagère.
Charles de Blois	Précisions quant à la possibilité de réaliser des stationnements en souterrain et à la réalisation d'espaces communs paysagers.	La réalisation en souterrain des stationnements combinée à la réalisation d'un véritable espace commun doit permettre de libérer le sol des voitures et de constituer un ou des espaces de rencontre de qualité pour les riverains. Un espace vert paysager d'un seul tenant est à réaliser dans les secteur 3.
Le Garrec	Précisions quant à la possibilité de réaliser des commerces en rdc, ainsi qu'à la gestion des stationnements et la création d'espaces verts.	Les mêmes effets que pour le secteur de la rue Charles de Blois sont recherchés. La gestion des implantations commerciale est liée au périmètre de centralité existant à cet endroit. L'espace vert du secteur 1 ne doit compromettre le désenclavement de la parcelle Ouest et la réalisation du front bâti.
Cimetière	Modification du périmètre soumis à OAP.	Le périmètre actuel inclus des garages privés ainsi qu'une partie du Colombarium. Les modifications rectifient le périmètre opérationnel du secteur.
Kerléano	Modification du périmètre opérationnel et modifications des dispositions relatives à la création d'un espace commun paysager.	Le périmètre opérationnel modifié intègre la partie Nord de la principale parcelle concernée par ces OAP, ce qui améliore l'optimisation du foncier dans ce secteur et qui permet d'aller chercher le carrefour entre le boulevard Anne de Bretagne et l'impasse Coët Roz. Les nouvelles dispositions relatives à la création de l'espace vert permettent d'une part, de constituer un véritable espace commun central, qui pourra bénéficier à l'ensemble des habitants du secteur et d'autre part de préserver le talus et les arbres existants à cet endroit. La marge de recul inconstructible par rapport au cours d'eau reste applicable.
Hôtel-Dieu*	Création d'OAP sectorielles.	Les OAP permettent de mettre en œuvre et d'encadrer le projet d'aménagement imaginé par la collectivité.
Av. De Gaulle	Création d'OAP sectorielles.	
Rue J. Jaurès	Création d'OAP sectorielles.	
Rue P&M Curie	Création d'OAP sectorielles.	

*Les OAP créées pour le site de l'Hôtel-Dieu sont présentées au chapitre 4 relatif à la suppression de la servitude d'attente de projet sur ce secteur.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : DISPOSITIONS GENERALES

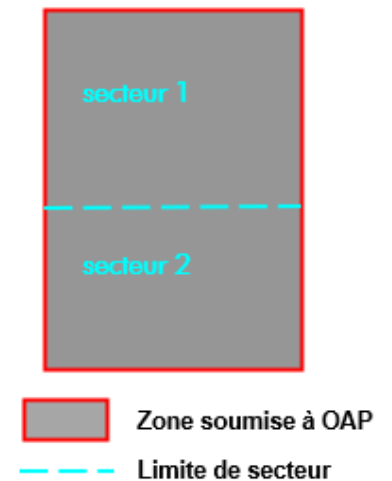
CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

1 - Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur au-moins 80% du foncier concerné ou au-moins 80% d'un secteur. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



Afin d'apporter une information claire aux porteurs de projets et de ne pas entraver la réalisation de ces projets par des enjeux de maîtrise foncière, la ville souhaite préciser que, dans les secteurs soumis à OAP sectorielles, les autorisations d'urbanisme pourront être délivrées si elles portent sur au-moins 80% du foncier concerné.

Cette règle s'applique à l'échelle du périmètre soumis à OAP ou, s'ils existent, à l'échelle d'un secteur opérationnel identifié au document des OAP.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : RUE MARC LUCIEN

2 – OAP rue Marc Lucien : 0,6 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:

Périmètre soumis à OAP

● Accès principal

× Accès véhicule interdit

↔ Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)

--- Front bâti à créer : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 5 à 7m de la voie.

— Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.

PRÉSERVATION DE LA HAIE EXISTANTE

Éléments donnés à titre d'information

↔ Liaison douce existante

— Haie existante à préserver

■ Zone naturelle boisée

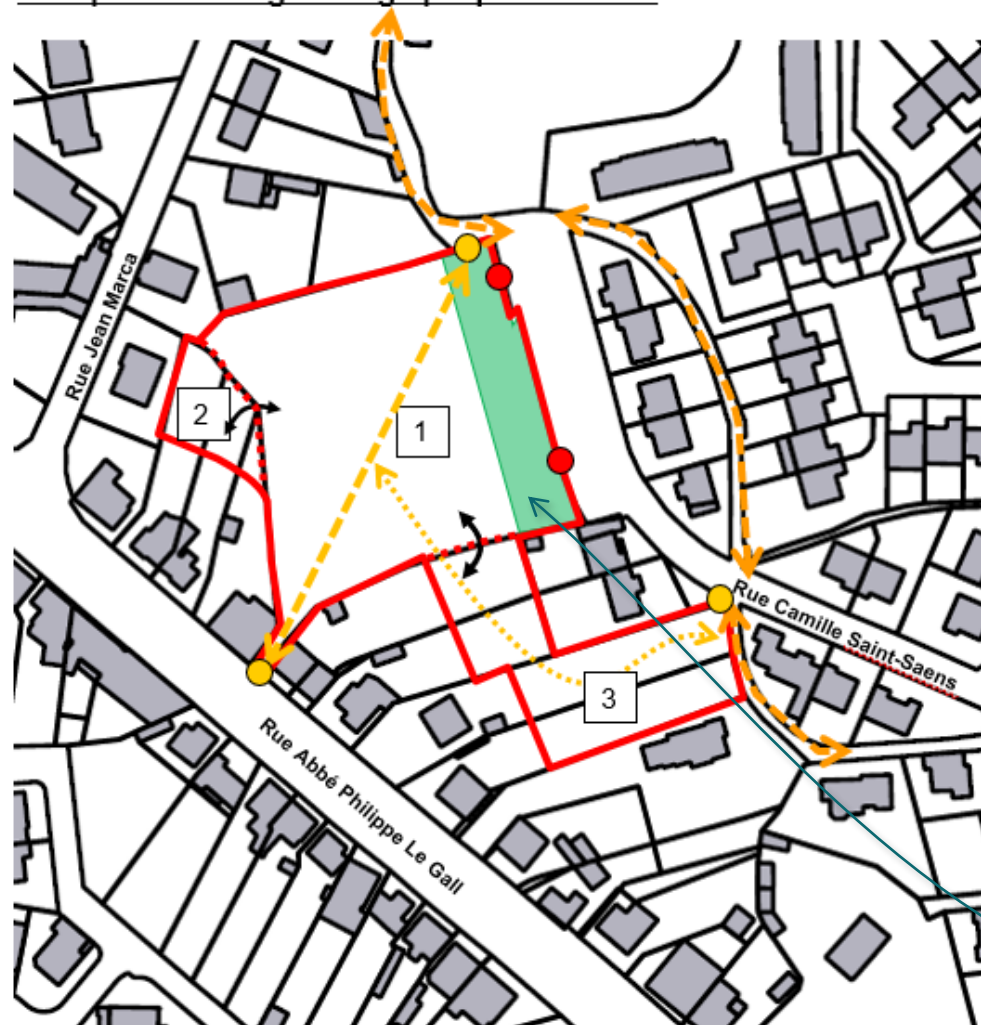
■ Espace vert de lotissement

Emplacement réservé n°13: création d'un accès

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : KERBERDERY

3 – OAP Kerberdery : 0,77 ha

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP
- Limites de secteur
- Accès principal
- Accès circulation douce
- ↔ Liaison douce interquartier à créer (type 2). Le tracé est indicatif.
- ⋯↔ Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)
- ↪ Désenclavement des secteurs 2 et 3 par le secteur 1: des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir.

Espace vert paysager à créer en front de rue, ouvert au public

Eléments donnés à titre d'information

↔ Liaison douce existante

MATÉRIALISATION DE L'ESPACE VERT PAYSAGER À CRÉER

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : KERBERDERY

3 – OAP Kerberdery : 0,77 ha environ**Principes d'aménagement écrit à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 25 logements/ha**

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en accession aidés attendu
Secteur 1	0,5	Maisons de ville et/ou intermédiaire et/ou collectif.	De R+1 à R+1+C	Environ 14 logts (soit 28 logts/ha)	14 logements en bail réel solidaire
Secteur 2	0,07	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 2 logts (soit 25 logts/ha)	
Secteur 3	0,2	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 4 à 5 logts (soit 25 logts/ha)	

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires

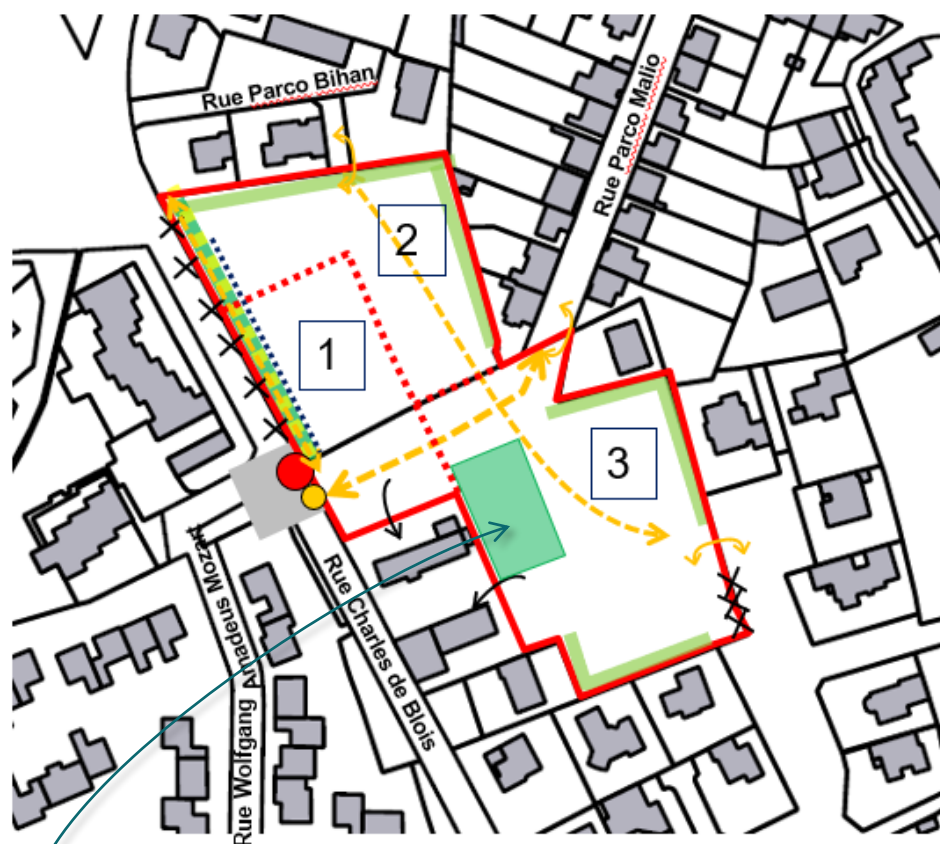
Déplacements :**Accès véhicules :** 2 accès par la rue Camille Saint-Saëns pour une voie principale en boucle. Le plan de composition devra prévoir le désenclavement des fonds de jardin mitoyens.**Accès et cheminements doux :** un cheminement doux de type 2 permettra de rejoindre depuis le nord-est de l'îlot la rue Abbé Philippe le Gall.**Espaces communs récréatifs :**Un espace commun récréatif de proximité devra être intégré à l'aménagement de l'opération. **Il devra être aménagé le long de la rue Camille Saint-Saëns , ouvert aux résidents du quartier et accessible depuis la rue.****Gestion des eaux pluviales:**

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : RUE CHARLES DE BLOIS

4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:


 Périmètre soumis à OAP

 Limites de secteur.

La limite exacte entre les secteurs 1 et 2 sera déterminée par l'étude opérationnelle.

 Accès en double sens à réaliser face à la voie existante: voirie interne en boucle ou en impasse

 Accès véhicule interdit

 Accès circulation douce

 Carrefour à aménager

 Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.

 Cheminement doux interquartier (type 2) à créer. Tracé indicatif.

 Cheminement doux interne au quartier (type 3) à créer. Tracé indicatif.

 Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.

 Espace vert paysager à créer pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales.

 Alignement d'arbres à planter permettant de structurer la rue

 Principe d'alignement des pignons des constructions (Recul à définir par l'opération)

 Accès individuel autorisé

CRÉATION D'UN ESPACE VERT PAYSAGER DANS LE SECTEUR 3

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : RUE CHARLES DE BLOIS

4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ**Principes d'aménagement écrits à retenir :****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 40 logements/ha**

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel-en accession aidée attendu
1	1 : Secteur R+2 : collectif 2 : Secteur R+1+C : maison de ville 3 : Secteur R+1+C : maison de ville et/ou intermédiaire		Environ 40 logts (soit 40 logt/ha)	6 logements locatifs sociaux 10 logements en bail réel solidaire



Illustration des principes d'aménagement graphiques concernant la structuration de la rue, l'implantation et le gabarit des bâtiments

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Le long de la rue Charles de Blois, les bâtiments auront « pignon sur rue » à l'arrière de l'alignement d'arbres. **Les stationnements pourront être réalisés en souterrain pour libérer le sol des voitures et optimiser l'utilisation du foncier.**

Déplacements :

Accès véhicules : un seul accès rue Charles de Blois, carrefour à aménager.

Accès et cheminements doux : dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur. Le cheminement rejoignant la rue Parco Malio depuis le carrefour sera de type 2. L'autre sera de type 3.

Espaces communs récréatifs :

Pas d'attente particulière : Le projet d'aménagement devra comporter au moins 20% d'espaces communs paysagers, hors voirie et ouvrage de rétention des eaux pluviales. Un espace vert paysager d'un seul tenant (non traversé par des voies de circulation y compris douces) devra être réalisée dans le secteur 3.

Éléments végétaux :

Frange végétale arborée le long de la rue Charles de Blois, d'une largeur d'au moins 3,00m. Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées.

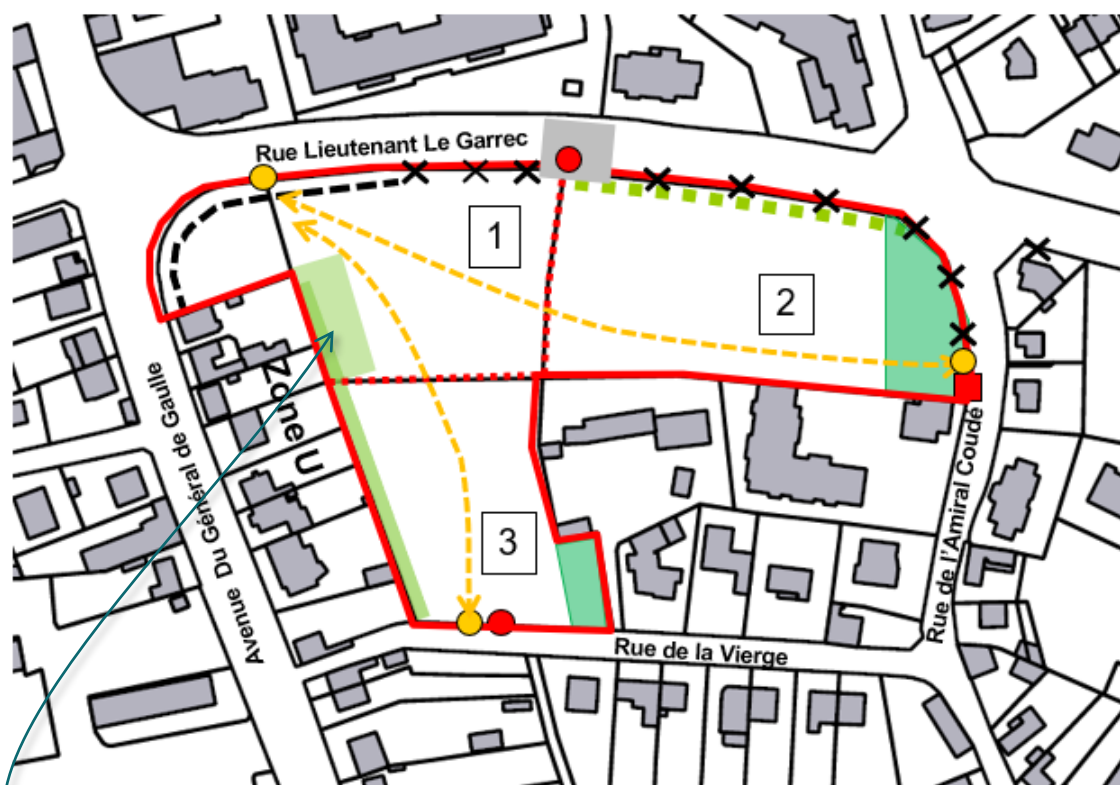
Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : RUE LE GARREC

5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



MODIFICATION DE LA LOCALISATION DE L'ESPACE VERT À RÉALISER

- Périmètre soumis à OAP
- Limites de secteur
- Accès principal
- Accès circulation douce
- Accès secondaire possible (non obligatoire)
- ✕ Accès véhicule interdit
- Carrefour à aménager
- Espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales.
- Mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier (en fonction de l'usage.)
Espace vert paysager à créer
- Haie existante à préserver.
- Frange végétale à créer, d'une largeur de 2 m minimum. Elle pourra être composée par des jardins privés.
- ↔ Liaison douce à créer de type 3
- Front bâti continu en recul de 2m.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : RUE LE GARREC

5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ**Principes d'aménagement écrits à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 65 logts/ha**

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en occasion aidée attendu
Secteur 1	0,6	Hors AVAP: Collectif Dans AVAP: voir règlement AVAP	De R+2 à R+2+attique	Environ 104 logts (92 log/ha)	9 logements 16 logements locatifs sociaux 26 logements en bail réel solidaire
Secteur 2	0,7	Collectif et/ou intermédiaire	De R+1+C à R+2		
Secteur 3	0,43	Maison de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 9 logts (soit 20 logt/ha)	-

Implantation du bâti :

Création d'un front bâti en recul de 2m le long de la rue Le Garrec et sur la partie de terrain au même niveau que la rue. Sur le reste du terrain, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les stationnements pourront être réalisés en souterrain pour libérer le sol des voitures et optimiser l'utilisation du foncier.

En front de rue, les constructions pourront comporter des cellules commerciales en rez-de-chaussée, conformément au périmètre commercial défini aux planches graphiques du règlement.

Déplacements :

Accès véhicules : Deux accès obligatoires: un accès rue du Lieutenant Colonel Le Garrec au niveau du carrefour existant. Le carrefour sera à aménager. L'autre accès est situé Rue de la Vierge. Entre ces deux accès obligatoires, une voie structurante sera à aménager. Elle sera traversante même en cas d'aménagement opérationnel par sous-secteur.

Accès et cheminements doux : Plusieurs chemins seront à aménager. Ils seront tous de type 3. Un premier chemin sera à aménager entre la rue Le Garrec et la rue de la Vierge. Il viendra s'adosser le long des arrières de jardins et de la frange verte à créer. Un deuxième viendra relier ce précédent chemin au niveau du futur square et la voie traversante et un troisième viendra relier la voie traversante et la rue Amiral Coudé.

Espaces communs récréatifs :

Elargissement du chemin à proximité de la rue Le Garrec sous forme de mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier en fonction de l'usage. Le projet d'aménagement devra comporter au moins 20% d'espaces communs paysagers, hors voirie et ouvrage de rétention des eaux pluviales.

Éléments végétaux:

Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées. Les reculs du bâti sur voie seront agrémentés de plantations basses et/ou grimpantes en pied d'immeubles.

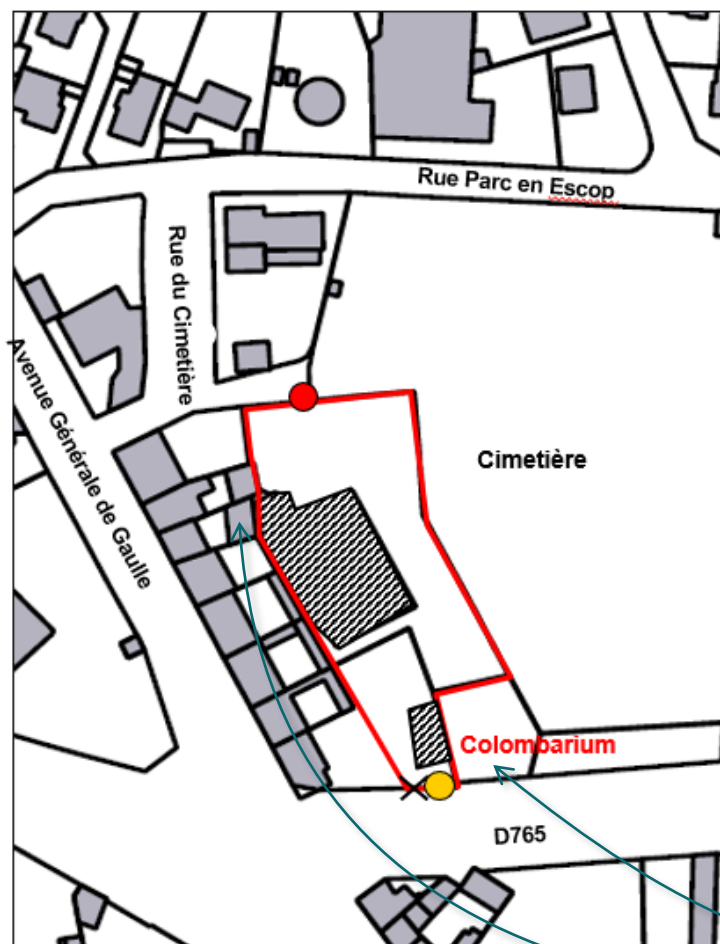
Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : CIMETIERE SAINT-GILDAS

7 – OAP secteur cimetière Saint Gildas : 0,35 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



- Périmètre soumis à OAP, compris dans le périmètre de l'AVAP
- Accès principal
- × Accès véhicule interdit
- Accès piéton à prévoir entre l'opération et l'avenue Kennedy
- Construction existante à démolir

Principes d'aménagement écrits à retenir:

Implantation du bâti et aspects des constructions:

Se reporter à l'AVAP.

Déplacements :*Accès véhicules* : un accès obligatoire par la rue du Cimetière.*Accès et cheminements doux* : les habitants devront pouvoir rejoindre directement l'avenue Kennedy à pied.Éléments paysagers:*Clôture le long de l'Avenue Kennedy* : mur en pierre prolongeant le mur du cimetière, de même finition. Il est possible d'implanter un portail ou un portillon.Gestion des eaux pluviales:

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS À OAP

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : KERLEANO

8 – OAP de Kerléano : 1,3ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès en double sens voirie interne en boucle
-  Carrefour à aménager
-  Liaison douce interquartier à créer (type 2) devant prendre en compte le tracé du GR 34
-  Cheminements doux interne au quartier (type 3) à créer
-  Arbres à préserver impérativement. Prévoir un recul des constructions de 10m minimum de part et d'autre du talus
-  Recul des constructions de 35m par rapport au cours d'eau, pouvant accueillir un système de rétention des eaux pluviales
-  Espace vert paysager central, préservant le talus et les arbres existants pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales

Éléments donnés à titre d'information

-  Espace naturel

MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE SOUMIS À OAP

MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES : KERLEANO

8 – OAP de Kerléano : 1,3 ha environ**Principes d'aménagement écrits à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue:** 25 logts/ha

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements prévisionnel en occasion aidée attendu
1,3	Intermédiaire et/ou maisons de ville	De R+C à R+1+C	Environ 30 logts (soit 25 logts/ha)	3 logements 5 logements locatifs sociaux 8 logements en bail réel solidaire

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicules : depuis la voie existante (impasse Coet Roz), 2 accès permettront la création d'une voirie en boucle. L'aménagement des carrefours devra permettre un accès sécurisé.

Accès et cheminements doux : dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur.

Espaces communs récréatifs :

Dans la marge de recul du cours d'eau des espaces verts seront à aménager. Ils pourront inclure des espaces de rétention des eaux pluviales. En dehors des plantations demandées, les espaces libres de constructions (art. 13 du règlement) peuvent être privés.

Éléments végétaux:

Les arbres du talus arboré existant sont à conserver. **Ils seront le support d'un espace commun paysager central, établi sur une largeur de 20m de part et d'autre du talus.** La traversée du talus par une voie n'est **pas** possible.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

CREATION D'OAP SECTORIELLES : AVENUE DE GAULLE

11 – Avenue du Général de Gaulle, renouvellement urbain de l'ancien Leader Price

Principes d'aménagement graphiques à retenir:

- Périmètre soumis à OAP
- Accès motorisés
- × Accès véhicule interdit
- Bâtiment d'activité commerciale à démolir

Densité moyenne prévisionnelle attendue : 90 lgt/ha

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à construire un front de rue qualitatif. L'alignement des constructions n'est pas une obligation. Les stationnements pourront être réalisés en souterrain.

Déplacements :

Accès véhicules : un accès depuis la rue Louis Le Doré au Nord et un accès depuis la rue Ty Guen au Sud. La circulation motorisée pourra être en sens unique, notamment pour limiter l'emprise des voies. Aucun accès direct depuis l'Avenue De Gaulle ne sera autorisé.

Accès et cheminements doux : les piétons devront pouvoir circuler à l'intérieur de l'opération, et de façon à rejoindre les rues adjacentes, de manière sécurisée.

Espaces communs récréatifs :

La réalisation des stationnements en souterrain permettra de libérer les sols en pieds d'immeubles pour y réaliser de véritables espaces communs paysagers.

Éléments végétaux:

Les plantations devront favoriser la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et l'intégration paysagère des constructions.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements Aidés attendus
0,4	Collectif et /ou intermédiaire	De R+C à R+2	Environ 36 logts (soit 90 logts/ha)	5 logements locatifs sociaux 9 logements en bail réel solidaire

CREATION D'OAP SECTORIELLES : RUE JEAN JAURES

12 – Rue Jean Jaurès, renouvellement urbain du site du Crédit Agricole

Principes d'aménagement graphiques à retenir:

- Périmètre soumis à OAP
- Accès motorisés
- Bâtiment d'activité à démolir

Densité moyenne prévisionnelle attendue : 90 lgt/ha

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à construire un front de rue qualitatif. L'alignement des constructions n'est pas une obligation. Les stationnements pourront être réalisés en souterrain.

Déplacements :

Accès véhicules : un accès depuis la rue Jean Jaurès et un accès depuis la rue Charles de Blois. La qualité des accroches depuis la voie publique sera à démontrer.

Accès et cheminements doux : les piétons devront pouvoir circuler à l'intérieur de l'opération, et de façon à rejoindre les rues adjacentes, de manière sécurisée.

Espaces communs récréatifs :

La réalisation des stationnements en souterrain permettra de libérer les sols en pieds d'immeubles pour y réaliser de véritables espaces communs paysagers.

Éléments végétaux:

Les plantations devront favoriser la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et l'intégration paysagère des constructions.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements Aidés attendus
0,19	Collectif et /ou intermédiaire	De R+C à R+2	Environ 17 logts (soit 90 logts/ha)	3 logements locatifs sociaux 4 logements en bail réel solidaire

CREATION D'OAP SECTORIELLES : RUE PIERRE ET MARIE CURIE

12 – Rue Pierre et Marie Curie, renouvellement urbain des garages

Principes d'aménagement graphiques à retenir:

Périmètre soumis à OAP

● Accès motorisés

Densité moyenne prévisionnelle attendue : 40 lgt/ha

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à optimiser le foncier de ce secteur exigüe.

Déplacements :

Accès véhicules : les véhicules pourront accéder depuis les rues adjacentes. Une circulation en sens unique pourra être proposée pour limiter l'emprise des voies de circulation. La traversée motorisée entre la partie Est et la partie Ouest n'est pas obligatoire.

Accès et cheminements doux : les piétons devront pouvoir circuler à l'intérieur de l'opération, et de façon à rejoindre les rues adjacentes, de manière sécurisée.

Espaces communs récréatifs :

La réalisation des stationnements en souterrain permettra de libérer les sols en pieds d'immeubles pour y réaliser de véritables espaces communs paysagers.

Éléments végétaux:

Les plantations devront favoriser la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et l'intégration paysagère des constructions.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu	Dont nombre de logements Aïdés attendus
0,47	Intermédiaire et/ou maisons de ville	De R+C à R+1+C	Environ 19 logts (soit 40 logts/ha)	3 logements locatifs sociaux 5 logements en bail réel solidaire

7. TOILETTAGE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

Projet : plusieurs dispositions du règlement écrit évoluent par la présente procédure de modification.

La réécriture ou l'ajout de dispositions doit faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou permettre de rectifier certaines règles qui sont apparues, par la pratiques, inadaptées aux projets.

Le tableau ci-contre et les pages suivantes présentent le détail de ces modifications.

Modifications apportées	Justification
Précision quant à la définition des constructions de second rang	<i>Les extensions de construction de premier rang ne constituent pas des constructions de second rang.</i>
Modification de la définition de l'emprise au sol des constructions pour en exclure certains éléments architecturaux	Les espaces privatifs extérieurs ont pris une grande importance face à la crise sanitaire et aux confinement successifs de 2020. La ville souhaite que certains éléments qui participent à ces espaces privatifs soient exclus du calcul de l'emprise au sol, afin d'éviter qu'ils ne soient réduits à peau de chagrin voire supprimés dans la conception des bâtiments.
Définition des types de toitures autorisés selon les secteurs, dans les dispositions générales	La ville souhaite clarifier la définition des différents types de toitures.
Définition des piscines, dans les dispositions générales	Les piscines, lorsqu'elles sont détachées de la construction constituent des annexes. Ce sont des extensions lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.
Amélioration de la lisibilité des secteurs de stationnement, dans les dispositions générales	La lisibilité de la cartographie des secteurs est à améliorer. Les périmètres ne sont pas modifiés.
Modification des règles pour le calcul des places de stationnement à réaliser, dans les dispositions générales	La ville revoit, selon les destinations de construction et selon les secteurs, les dispositions en matière de stationnement.

Modifications apportées	Justification
Précisions quant au bonus de constructibilité pour les constructions existantes en espaces proches du rivage, dans les zones Ua, Ub et Uc	Le bonus de constructibilité donné pour les constructions existantes dans les espaces proches du rivage et dont l'emprise au sol est déjà au-mois égale au CES fixé par le règlement de la zone n'est valable qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLU.
Ajout de matériaux utilisables dans la constitution des clôtures en limites séparatives, dans les zones Ua, Ub, Uc, 1AU, A et N	La ville souhaite autoriser les matériaux naturels dans la constitution des clôtures en limite séparatives en zone à vocation principale d'habitat et en zone agricole et naturelles.
Précision quant au dimensionnement des voies de desserte des constructions, dans toutes les zones	Le dimensionnement des voies de desserte doit prendre en compte les besoins liés à la circulation et aux manœuvres des services de réputation (déchets).
Modification des règles d'implantation en zone Ubb, pour limiter les effets de la densification	La ville souhaite qu'un recul minimum chiffré soit imposé en zone Ubb, comme dans les autres secteurs de la commune.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG

La définition des constructions de second rang, dans les dispositions générales du règlement écrit, n'est pas suffisamment précise quant aux extensions de construction.

Il est nécessaire de préciser que ces extensions ne constituent pas des constructions de second rang. Les dispositions relatives aux constructions de second rang (règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et/ou règles de hauteur dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AU) ne s'appliquent pas à ces extensions.

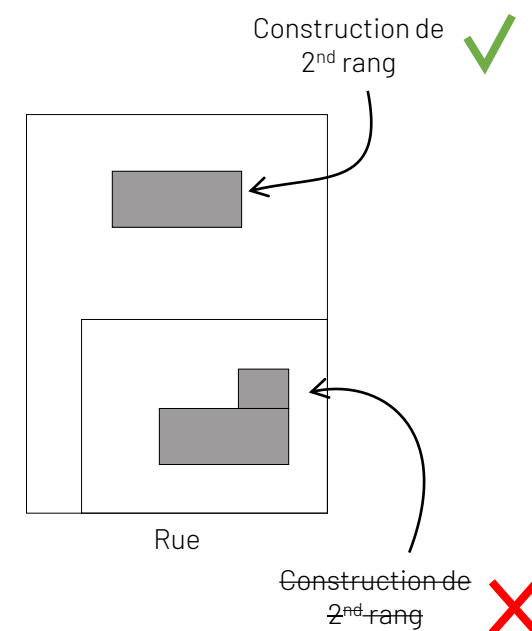
La définition d'une construction de 2nd rang est modifiée ainsi (les modifications apparaissent en rouge):

TITRE 7 - DEFINITIONS

[...]

Construction, ou installation d'intérêt collectif : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

Construction de 2nd rang : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1^{er} rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2nd rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition s'applique aux nouvelles constructions. Une extension d'une construction de 1^{er} rang ne constitue pas une construction de 2nd rang.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

Afin de favoriser l'optimisation du foncier et la réalisation d'espaces extérieurs aux logements collectifs (notamment les balcons) la commune souhaite modifier la définition de l'emprise au sol des constructions donnée par le règlement écrit.

Ainsi, sont exclus du calcul de l'emprise au sol certains éléments extérieurs de la construction.

La définition de l'emprise au sol est modifiée ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

TITRE 7 - DEFINITIONS

[...]

Emprise au sol

~~Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme,~~ l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, **tous débords et surplombs inclus.**

~~Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.~~

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les éléments suivants :

- les débords de toiture, les oriels, les marquises dont la profondeur est au plus égale à 0,80m, par rapport au nu général de la façade ;
- les éléments architecturaux ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrement de fenêtres), dont la profondeur est au plus égale à 0,40m, par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons ;

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'ensemble.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : DEFINITION DES TYPES DE TOITURES

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et notamment de distinguer précisément les toits-plats des toitures monopentes, la ville souhaite compléter la définition des hauteurs maximales données dans les dispositions générales du règlement écrit.

La définition des hauteurs est modifiée ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

TITRE 7 - DEFINITIONS

[...]

• Hauteur maximale

[...]

Ces points de référence éventuellement fixée à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

- ✓ le plan de façade, entre le sol et l'égout de toiture ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre l'égout de toiture ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus de l'égout de toiture, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à pentes : points de référence au sommet de façade et au point le plus haut, dans ce cas le faîtage. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 45°.
- Toiture avec attique : point de référence principal au sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- Toiture-terrasse : points de référence à l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : points de référence au sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9 et 30°.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : DEFINITION DES PISCINES

La ville souhaite préciser dans les dispositions générales du règlement écrit que les piscines sont considérées différemment selon leur implantation par rapport à la construction principale : soit comme une extension lorsqu'elles sont accolées, soit comme une annexe lorsqu'elles sont détachées de la construction principale.

En fonction, les règles d'implantations peuvent varier.

La définition des piscines est ajoutée ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

TITRE 7 - DEFINITIONS

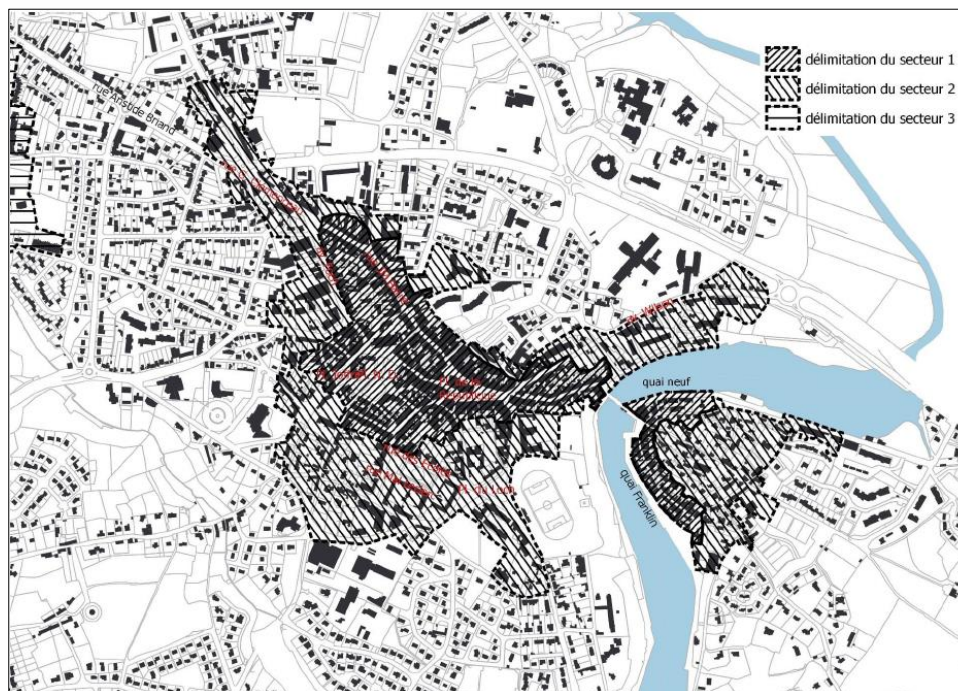
[...]

- **Piscines** : elles sont des constructions. Elles constituent des extensions de construction lorsqu'elles sont accolées à la construction principale et qu'un lien physique existe entre les deux constructions. Elles constituent une annexe lorsqu'elles sont détachées et sans lien physique avec la construction principale. Elle doivent être implantées à au-moins 1,40m des limites séparatives.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : LISIBILITE DES SECTEURS DE STATIONNEMENT

La ville souhaite modifier la qualité des illustrations définissant les secteurs de stationnement, pour améliorer leur lisibilité.

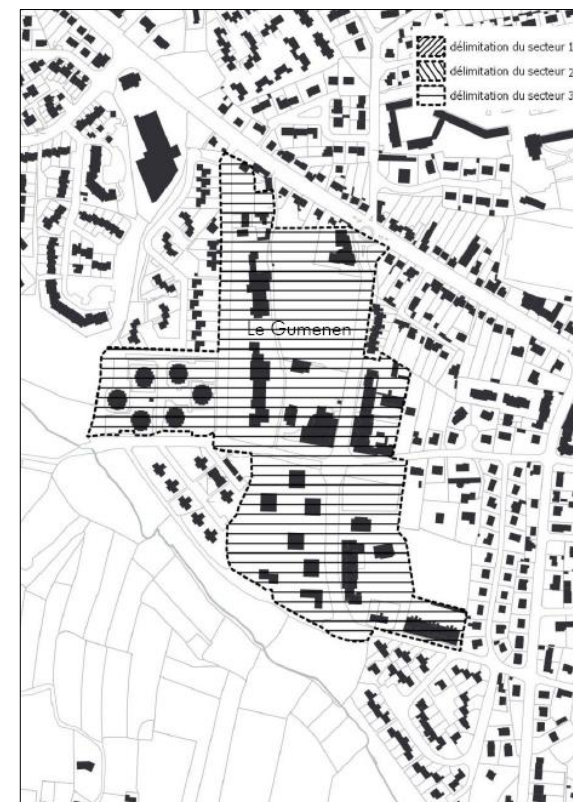
Ci-contre, les illustrations avant modification.



Secteur centre-ville – avant modification



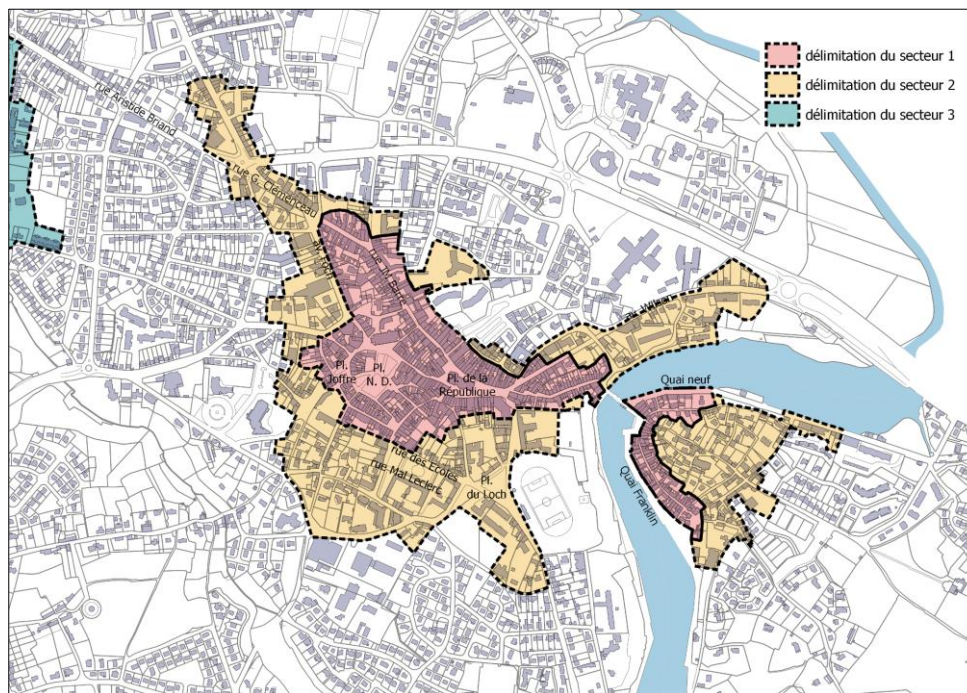
Secteur gare – avant modification



Secteur Gumenen – après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : LISIBILITE DES SECTEURS DE STATIONNEMENT

Ci-contre, les illustrations après modification.



Secteur centre-ville – après modification



Secteur gare – avant modification



Secteur Gumenen – après modification

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : REGLES DE STATIONNEMENT

La ville souhaite assouplir, selon les secteurs et selon les sous-destination de construction, les règles de stationnement.

En effet, ces règles sont parfois peu adaptées au milieu urbain du centre-ville et peuvent être même dans certains cas bloquantes.

La ville souhaite également réduire la place de la voiture dans le centre-ville. Ces modifications y participent.

Les tableaux suivants présentent les ajustement apportés par la procédure.

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir			
	Habitation	Secteurs 1 et 2	Secteur 3	Reste de la commune
	Logements	Logements sociaux	0,5 place pour 1 logement dans un rayon de 500m autour du Pôle d'Echange Multimodal/ 1 place par logement sur le reste du territoire.	
		Collectifs et logements intermédiaires-places pour les logements	1 place par tranche de 60 70m ² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place.	1 place par tranche de 46 50m ² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place.
		Collectifs et logements intermédiaires -Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	Secteur 1 : pas d'obligation de réalisation de stationnements Secteur 2 : 1 place banalisée par tranche de 10 logements.	1 place par tranche de 39 50m ² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place
		Maisons individuelles dans et hors opération d'ensemble-places pour les logements	1 place banalisée par tranche de 10 logements, avec un minimum de 1 place à partir de 5 logements.	1 place banalisée par tranche de 10 logements, avec un minimum de 1 place à partir de 5 logements.
		Maisons individuelles en opération d'ensemble - Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	2 places de stationnement par logement.	2 places de stationnement par logement.
		Résidence seniors	1 place de stationnement pour 3 5 logements.	1 place de stationnement pour 3 logements.
			0,7 place pour 1 logement.	0,7 place pour 1 logement.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : REGLES DE STATIONNEMENT

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir			
Commerces et activités de services		Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3 et reste de la commune
<i>Artisanat et commerces de détail</i>	Commerces de 0 à 50m ² d'espace de vente	Pas de place demandée.	1 place minimum	1 place minimum
	Commerces de 50m ² à 150m ² d'espace de vente	Pas de place demandée.	2 1 places obligatoires	3 2 places obligatoires
	Commerce de plus de 150 m ² de surface de vente	Pas de place demandée.	3 1 places pour 100 m ² de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1500 m ² de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.	3 2 places pour 100 m ² de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1500 m ² de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
<i>Restauration</i>		Pas de place demandée.	1 place pour 40 20m ² de salle de restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
<i>Commerce de gros</i>		Idem secteur 2.	25% de la surface de plancher	30% de la surface de plancher
<i>Hébergement touristique et hôtelier</i>			Pas de place exigée	1 place par chambre
<i>Cinéma</i>			1 place pour 5 places assises.	1 place pour 5 places assises.

destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	En toutes zones autorisant ces destinations	
<i>Industrie</i>	25% de la surface de plancher Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins de l'entreprise Pour les établissements de plus de 1500 m ² de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique	
<i>Entrepôts</i>	25% de la surface de plancher Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins de l'entreprise	
<i>Bureau ne recevant pas de public</i>	60% de la surface de plancher	

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : REGLES DE STATIONNEMENT

La ville souhaite également préciser les modalités de calcul pour le dimensionnement des places de stationnement.

Il est notamment nécessaire de préciser que les dimensions fixées par le règlement écrit sont un minimum.

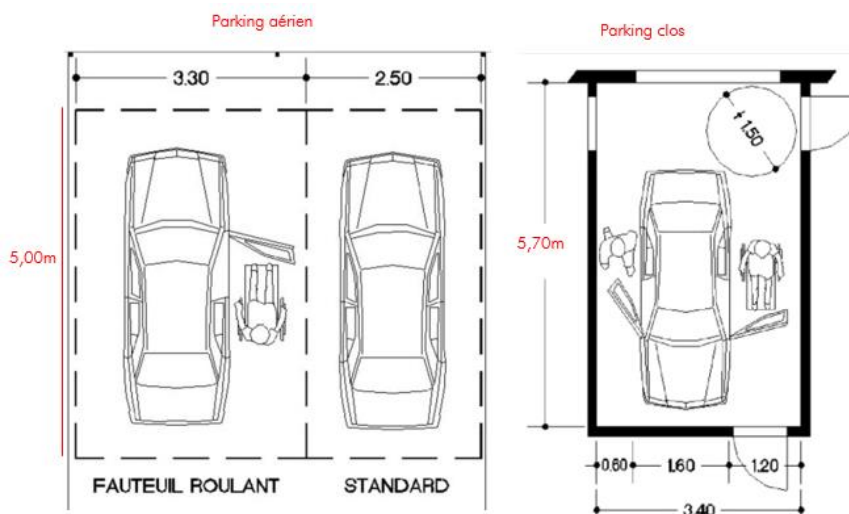
Les dispositions relatives à la réalisation des places de stationnement PMR sont modifiées ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.

Les dimensions données ci-contre sont un minimum.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : BONUS DE CONSTRUCTIBILITE EN EPR

En espaces proches du rivage (EPR), les constructions dont l'emprise au sol est déjà supérieure à au CES fixé par le règlement bénéficient d'un bonus de constructibilité.

En effet, afin de permettre à ces d'habitations d'évoluer, il est possible de réaliser une extension, sous réserve qu'elle représente au maximum 30% de l'emprise au sol de la construction étendue.

Par la présente procédure de modification, la ville souhaite préciser que ce bonus n'est valable qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLU (soit le 27 mars 2018).

Ces modifications concernent les zones Ua, Ub et Uc

Les dispositions relatives à l'emprise des constructions dans les espaces proches du rivage sont modifiées ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

1.3. Coefficient d'emprise au sol :

[...]

En espaces proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise, **une seule fois à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.(27 mars 2018)**

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : MATERIAUX NATURELS POUR LES CLOTURES

La ville souhaite autoriser le recours aux matériaux naturels pour la constitution des clôtures en limite séparatives.

Ces modifications concernent les zones Ua, Ub, Uc, 1AU, A et N.

Les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives sont modifiées ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

2.2.3. Aspect des clôtures en limite séparative :

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.
- De brande ou autre matériaux naturels tels que la chaume, l'osier, etc.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : DIMENSIONNEMENT DES VOIES DE DESSERTE

La ville souhaite préciser que les voies de desserte doivent être suffisamment dimensionnées pour le passage des services de réputation (déchets).

Ces modifications s'appliquent à toutes les zones.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile **et des services de collecte des ordures ménagères** et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie **et des services de collectes des ordures ménagères**.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station- service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : REcul D'IMPLANTATION EN ZONE UBB

La ville souhaite préciser que l'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ubb ne peut être inférieure à 1,40m si la façade concernée ne comporte pas de vues, et 1,90m si la façade concernée comporte des vues.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions en limites séparatives en zone Ubb sont modifiées ainsi (les modifications apparaissent en rouge) :

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

[...]

Implantations par rapport aux limites séparatives

[...]

En secteur Ubb :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,40m pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vues, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vues.

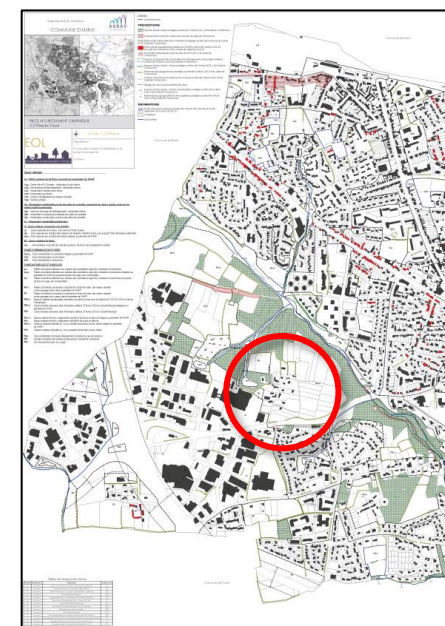
8. TOILETTAGE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Projet : La ville souhaite par la présente procédure de modification ajuster quelques points de réglementation du règlement graphique.

Le tableau ci-contre et les pages suivantes présentent les modifications apportées.

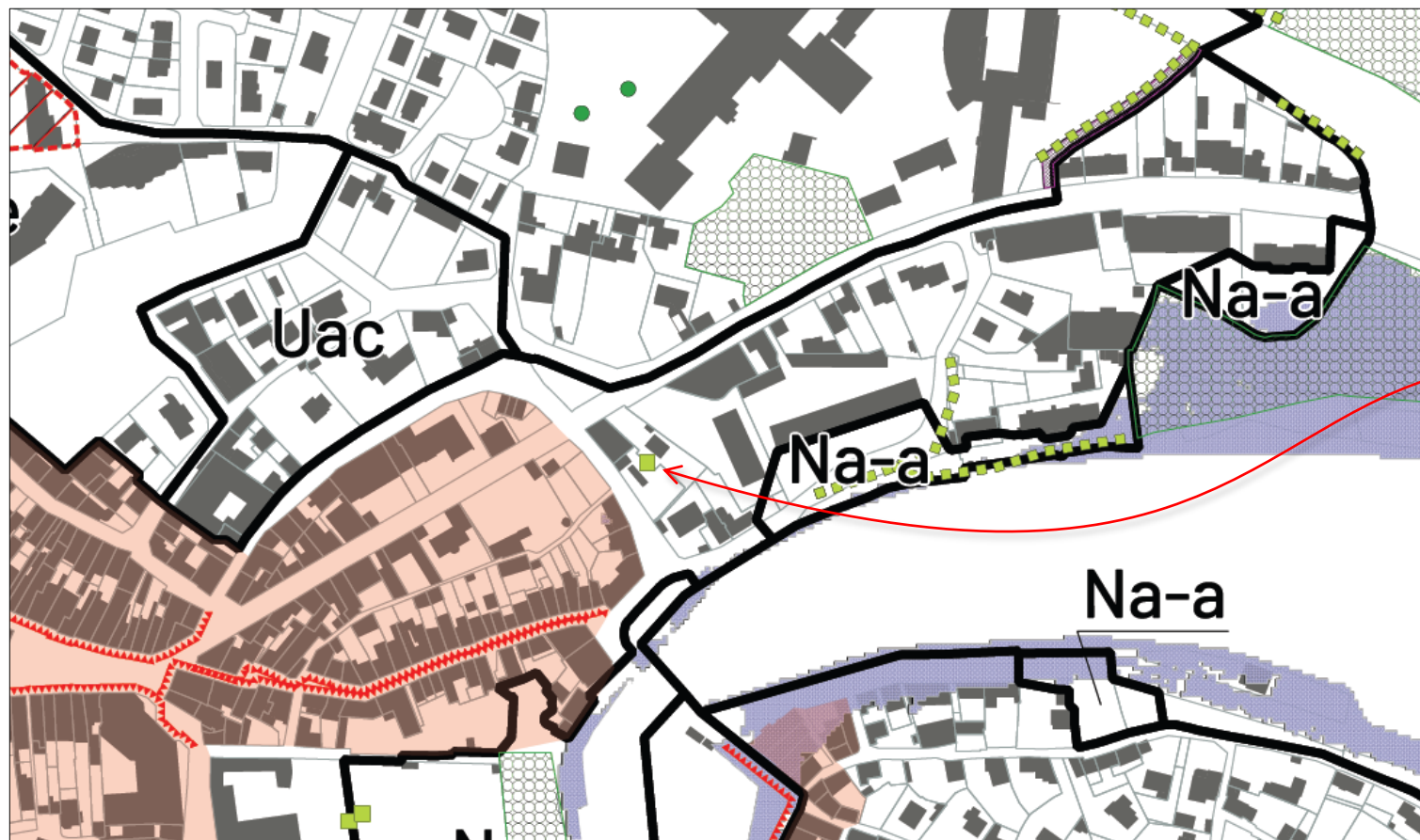
Modifications apportées	Justification
Identification d'un bâtiment agricole susceptible de changer de destination au lieu-dit Keropert	Pour changer la destination d'un bâtiment agricole présentant un intérêt patrimonial ou architectural, ce dernier doit être repéré sur les planches graphiques du règlement du PLU. <i>NB : le fait d'identifier le bâtiment sur les plans ne garantit pas la possibilité de pouvoir réaliser le changement de destination. L'autorisation d'urbanisme nécessaire doit obtenir l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lorsqu'il est en zone N (c'est le cas ici), ou de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsqu'il est en zone A.</i>
Préservation d'un magnolia Avenue Wilson	Le propriétaire de l'arbre souhaite qu'il soit préservé par le Plan Local d'Urbanisme.
Modification d'un bâtiment préservé Avenue Philippe Le Gal	Cette modification constitue une rectification d'erreur matérielle, le PLU approuvé préserve le bâtiment situé au n°117 bis, alors que c'est celui situé au 119 de la rue qui présente un intérêt architectural
Modification du zonage ULa au Bel Air	La parcelle AC0388 (1,2ha) appartient à la ville d'Auray. Elle est classée ULa au PLU au vigueur et donc destinée aux activités sportives et de loisirs. Elle correspond à un ancien terrain de sports. La ville souhaite pouvoir mobiliser ce foncier dans le cadre du renouvellement du quartier du Bel Air. La parcelle AC0388 est donc classée Ubb, comme la zone voisine, par la présente procédure de modification.
Préservation de l'ancienne cantine – Ecole G. Deshayes	Le bâtiment de l'ancienne cantine de l'école Gabriel Deshayes fait partie du périmètre de l'AVAP n'est pas identifié comme bâtiment présentant un intérêt patrimonial. La ville souhaite que ce bâtiment soit préservé et interdit par le biais de la présente modification sa démolition.
Modification des étiquettes dans le secteur du Lycée	Les étiquettes de zonage du PLU en vigueur affichent un zonage Na-a, alors que les terrains concernés sont situés hors AVAP. Il est donc nécessaire de modifier ces étiquettes pour leur attribuer un zonage Na

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : CHANGEMENT DE DESTINATION

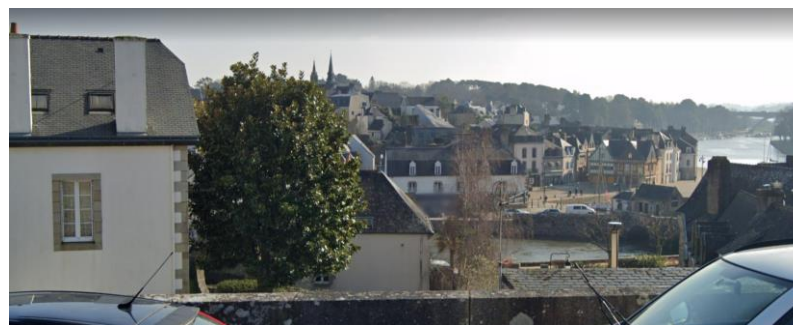
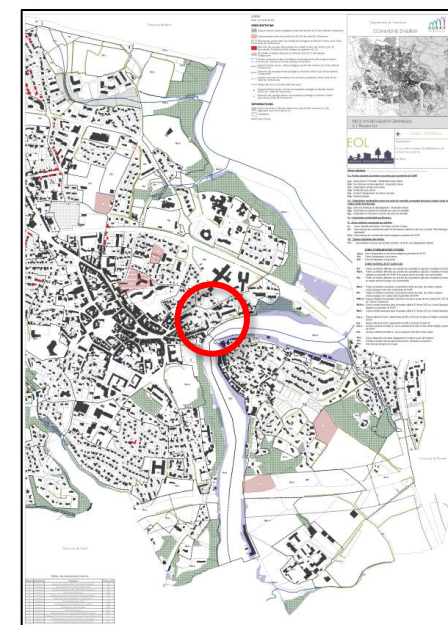


IDENTIFICATION D'UN BÂTIMENT
SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE
DESTINATION

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ARBRE A PRESERVER



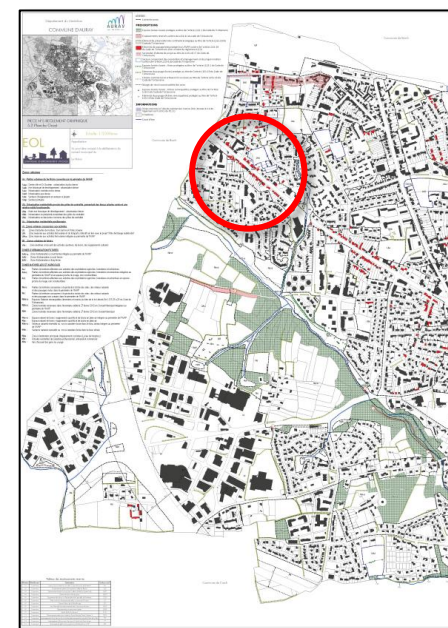
IDENTIFICATION D'UN ÉLÉMENT DU PAYSAGE
À PRÉSERVER



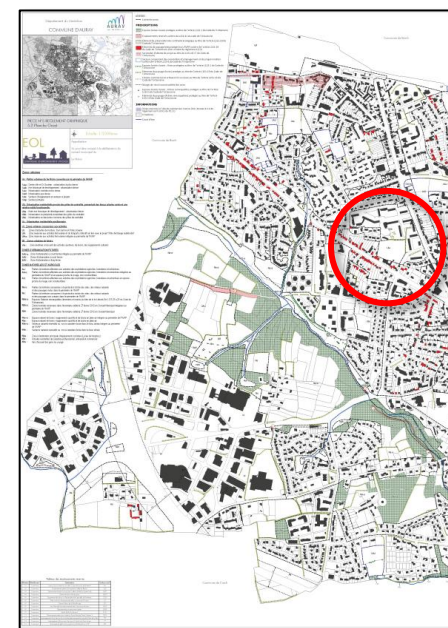
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : BATIMENT A PRESERVER



MODIFICATION DU BÂTIMENT PRÉSERVÉ

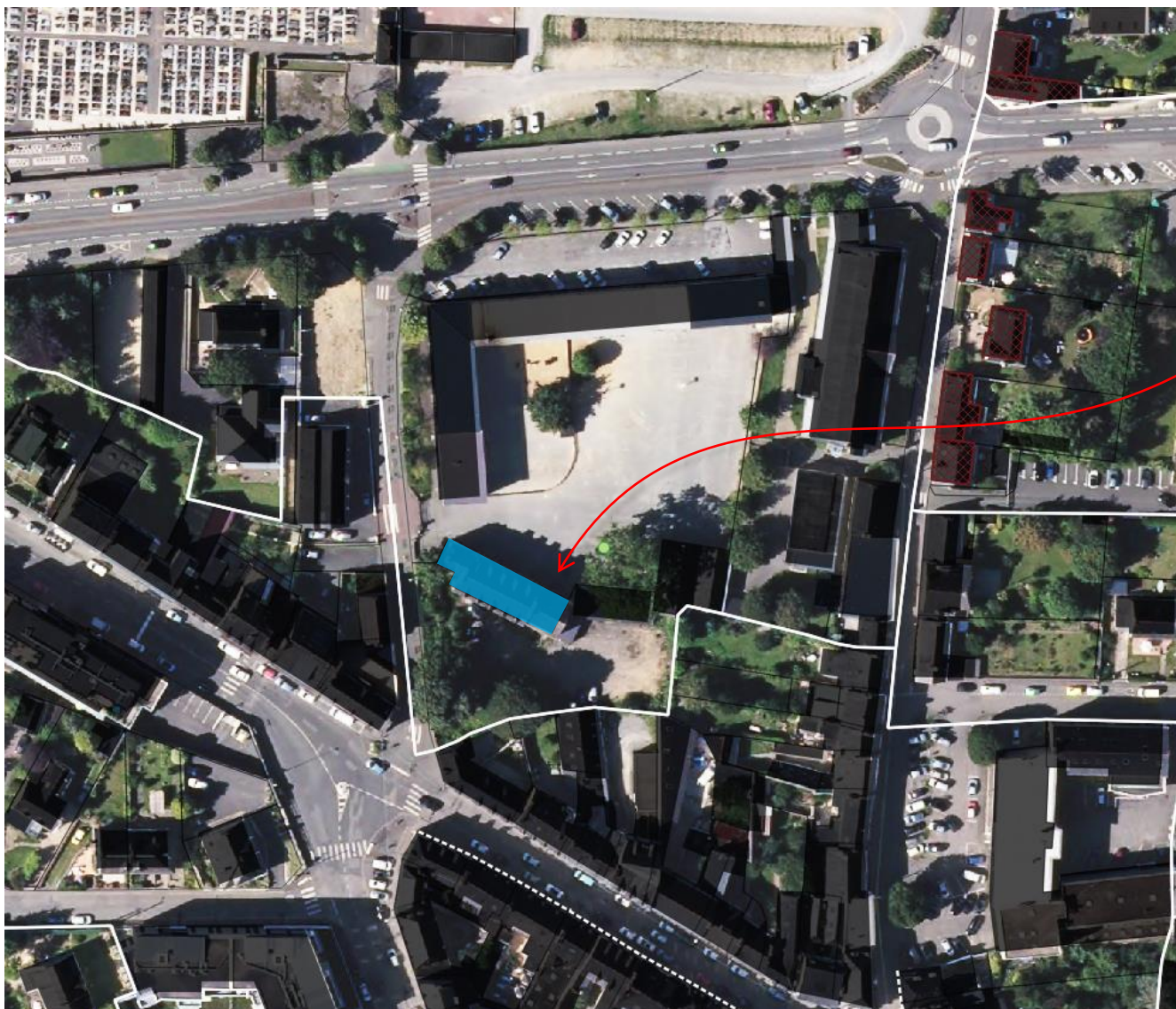


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : QUARTIER DU BEL AIR

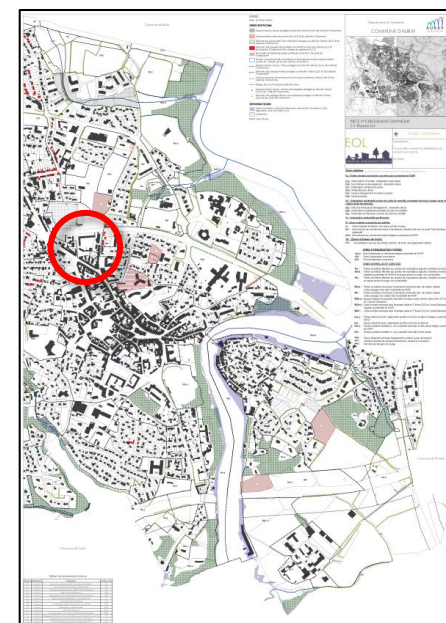


CLASSEMENT UBB DE LA
PARCELLE AC0388

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : BATIMENT A PRESERVER



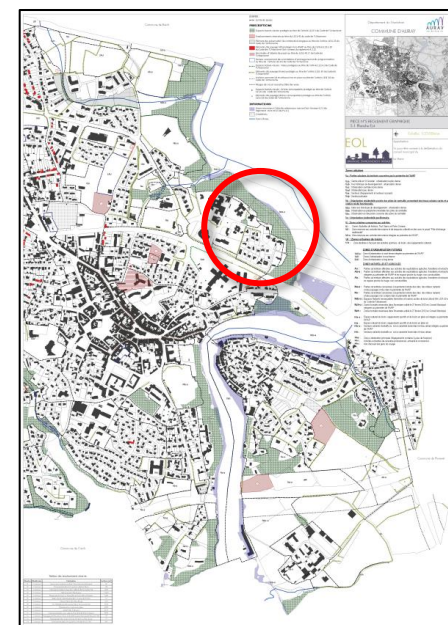
BÂTIMENT REPÉRÉ SUR LES PLANCHES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : INTERDICTION DE DÉMOLIR



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ETIQUETTES DE ZONAGE



MODIFICATION DES ETIQUETTES



9. MISE A JOUR DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ROUTIER

NB : le document est annexé dans sa totalité au présent dossier.



MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées au règlement graphique, au règlement écrit ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation étant nombreuses, ces documents sont annexés en totalité à la présente notice de présentation.

Le tableau page suivante compare les surfaces des zonages du PLU avant et après modification – seule les zones ULa et Ubb sont impactées

TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DES SURFACES

PLU avant modification		PLU après modification	
Uaa	47,5	Uaa	47,5
Uab	26,6	Uab	26,6
Uac	17,2	Uac	17,2
Uad	13,3	Uad	13,3
Uae	17,8	Uae	17,8
Uap	7,9	Uap	7,9
Uba	25,1	Uba	25,1
Ubb	56,2	Ubb	57,4
Ubc	84,6	Ubc	84,6
Uc	56,7	Uc	56,7
Ui	72,2	Ui	72,2
Uif	11,3	Uif	11,3
Uif-a	1,1	Uif-a	1,1
Ula	7,8	Ula	6,6
1AU	8,2	1AU	8,2
1AU-a	0,5	1AU-a	0,5
2AU	9,0	2AU	9,0

+1,2ha

-1,2ha

PLU avant modification		PLU après modification	
Aa	18,4	Aa	18,4
Ab	15,0	Ab	15,0
Ab-a	24,4	Ab-a	24,4
Na	20,4	Na	20,4
Na-a	90,0	Na-a	90,0
Nds-a	56,5	Nds-a	56,5
Nhe	5,3	Nhe	5,3
Nhi	0,6	Nhi	0,6
Nhv	1,2	Nhv	1,2
Nla	2,4	Nla	2,4
Nla-a	8,1	Nla-a	8,1
Nlb	0,9	Nlb	0,9
Nlb-a	0,1	Nlb-a	0,1
Nzh	5,5	Nzh	5,5
Nzh-a	9,2	Nzh-a	9,2

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT : gestion des implantations commerciales	Pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, dans la ZACOM seuil maximum pour limiter l'emprise des bâtiments et l'artificialisation des sols associée.
Mise en compatibilité avec le SAGE GMRE	La mise en compatibilité consiste en l'affichage sur le règlement graphique de l'atlas des zones inondables. Cela n'a pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire, la modification apporte une meilleure information quant aux risques existants sur les terrains concernés.
Modification de la servitude de mixité sociale	Pas d'incidence sur l'environnement. Des incidences positives sur le plan social.
Suppression de la servitude d'attente de projet	Les modifications apportées au PLU permettent le renouvellement urbain d'un site et donc d'une part la limitation de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (les besoins en logement sont satisfaits par la reconstruction de la ville sur la ville) et d'autre part par l'amélioration de la qualité paysagère du site.
Amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les projets	L'ensemble des nouvelles dispositions concourt à réduire l'incidence des projets de construction et d'aménagement sur l'environnement. La trame verte et la bleue et la nature en ville sont mieux préservées, la recherche de performance environnementale et énergétique des constructions mieux affirmée.
Ajustement et création d'OAP sectorielles	Les modifications apportées aux OAP visent d'une part à favoriser la réalisation d'espaces verts communs paysagers et d'autre part à encadrer le renouvellement urbain de certains sites du quartier de la gare. Les incidences sur l'environnement de ces mesures sont positives.
Toilettage du règlement écrit	Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur l'environnement, elles visent principalement à clarifier des rédactions qui pouvaient porter à interprétation.
Toilettage du règlement graphique	Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur l'environnement, elles visent principalement à ajuster certaines dispositions à des projets en cours ou à préserver des éléments du patrimoine architectural ou du patrimoine naturel.
Mise à jour du classement sonore	Pas d'incidence sur l'environnement.