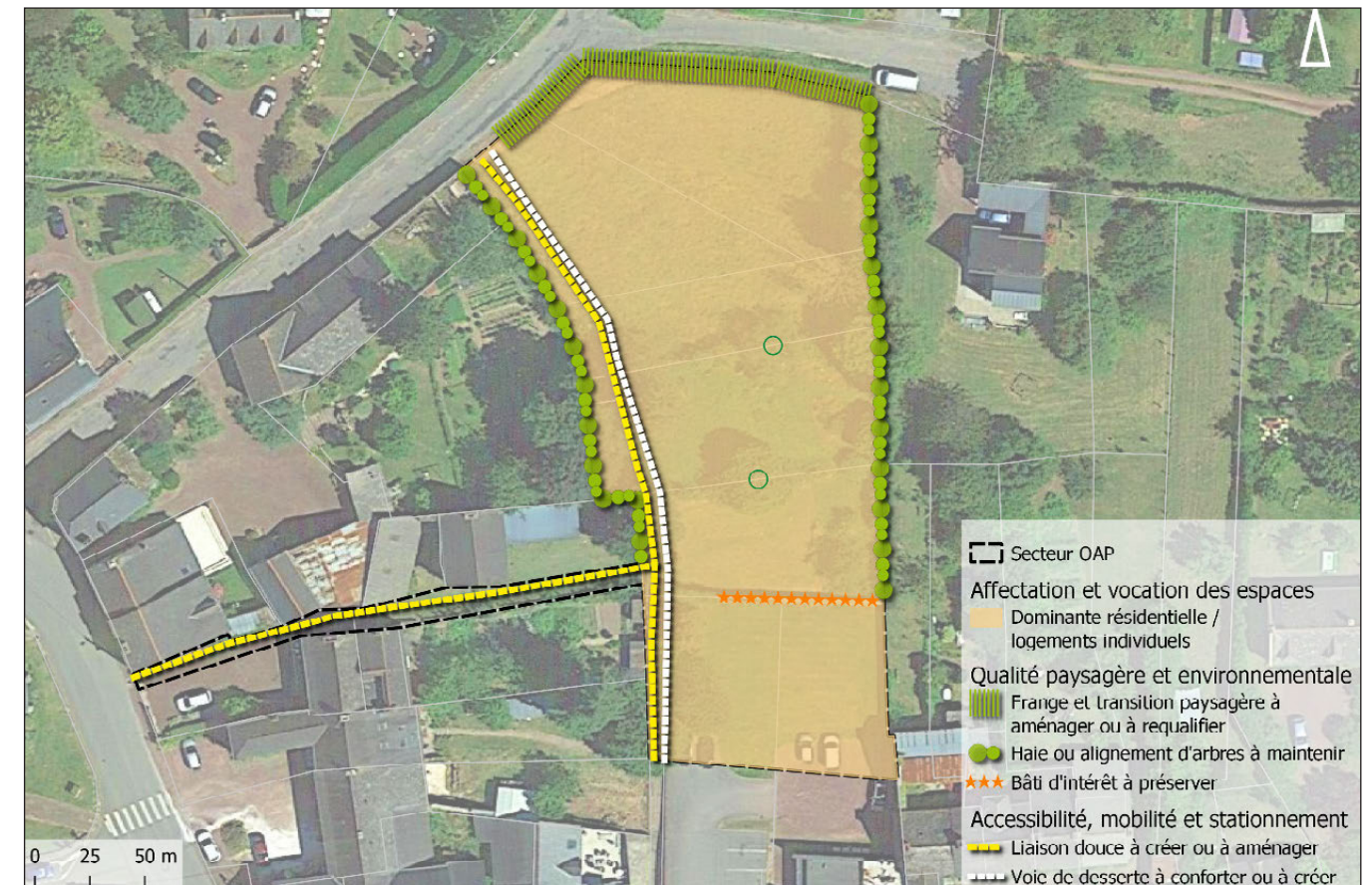


PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

24 juin 2025

Commune de Concoret

Plan Local d'Urbanisme
Elaboration

Pièce 4 - OAP

24 juin 2025

K.urbain - DM.Eau

Note liminaire

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) associées au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Josselin. Elles sont définies selon le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. Pièce n°2 : PADD) et d'après les résultats du Rapport de Présentation (Cf. Pièce n°1). Ces orientations, opposables aux tiers, sont définies aux titres des articles L.151-6 et L.151-7, ainsi que des articles R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- *Les besoins en matière de stationnement ;*
- *La desserte par les transports en commun ;*
- *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Nota : Les surfaces exprimées dans ce document sont des estimations approchées sur la base du plan cadastral informatisé (PCI) mis à jour pour juillet 2023.

Sommaire

Note liminaire..... 4

I. OAP THÉMATIQUES 9

A.Mobilités 10

1. Enjeux..... 10

2. Objectifs 10

3. Principes..... 11

B. Patrimoine bâti..... 12

1. Enjeux..... 12

2. Objectifs 12

3. Principes..... 13

C. Trame « verte et bleue »..... 14

1. Enjeux..... 14

2. Objectifs 15

3. Principes..... 16

4. Précisions concernant la trame noire ou les conditions d'éclairage urbain 18

D.Transitions urbaines..... 20

1. Enjeux..... 20

2. Objectifs 20

3. Principes..... 21

II. OAP SECTORIELLES 23

A. Plan de localisation des secteurs avec OAP 24

B. Lecture de la légende 24

1. Secteur d'OAP 24

2. Affectation et vocation des espaces 24

3. Qualité paysagère et environnementale 25

4. Accessibilité, mobilité et stationnement 25

C. Secteur 1 : Bourg 26

1. Contexte 26

2. Orientation d'aménagement 26

D. Secteur 2 : Extension urbaine 28

1. Contexte 28

2. Orientation d'aménagement 28

E. Secteur 3 : CPIE 30

1. Contexte 30

2. Orientation d'aménagement 30

CHAPITRE I - OAP
THÉMATIQUES

A. Mobilités

1. Enjeux

L'enjeu de cette OAP est d'accompagner le développement de la pratique des mobilités douces au sein du territoire. Il s'agit de mettre en cohérence le développement de la commune, l'aménagement urbain et les déplacements dans un souci de meilleur partage de l'espace, de qualité du cadre de vie, de prise en compte de l'environnement et de la santé publique.

Plus précisément, il s'agit d'engager une transition des mobilités dites d'itinérances, de tourisme et de loisirs vers des mobilités utilitaires ou fonctionnelles pour des usages du quotidien.

Pour un territoire rural tel que la commune de Concoret, fortement dépendant de la voiture individuelle, cette orientation s'adresse plus particulièrement, mais pas uniquement, à l'échelle des courtes distances, des projets urbains ou d'infrastructures.

2. Objectifs

La présente OAP répond aux objectifs communautaires suivants :

- **Favoriser et encourager la pratique du vélo** en poursuivant l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire, en facilitant son insertion dans la diversité modale, son usage et le stationnement ;
- **Faciliter les déplacements piétons sur le territoire**, à la fois pour l'itinérance ou le tourisme, mais également pour le quotidien, à l'échelle des centralités et des projets urbains.

Cette OAP fait écho aux objectifs du PADD visant le développement de l'intermodalité :

 **Favoriser le recours aux modes doux en veillant à la convivialité des aménagements et à leur qualité paysagère et environnementale :**

- En tant que participation à la qualité de vie et au sentiment de sécurité ;
- En tant que facteurs d'attractivité communale.

 **Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant :**

- Les transports en commun, notamment le transport à la demande zonal porté par Ploërmel Communauté qui permet un accès des habitants aux bassins de vie et d'emploi ;
- Les modes de déplacements doux, notamment aux pôles générateurs de déplacements : favoriser l'implantation de stationnements pour vélos (Mairie, écoles, cimetière, etc.) et de services vélo (parkings fermés, borne d'outils, etc.).

 **Renforcer les liens entre la Commune et les pôles limitrophes à l'échelle des bassins de vie et d'emploi :**

- En s'appuyant sur les réseaux de transports publics existants sur les communes limitrophes d'Ille-et-Vilaine.

 **Apaiser la circulation autour des pôles générateurs de mobilité, notamment :**

- Sécuriser les entrées et sorties à proximité des écoles ;
- Conforter l'accès aux équipements de proximité, services et commerces.

 **Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie :**

- Sécuriser et assurer une continuité des cheminements doux :
 - Dans le bourg ;
 - Vers et depuis le bourg : sécuriser les liaisons douces entre les villages, les hameaux et le bourg

Pour réaliser ces objectifs, la commune a identifié 3 leviers :

- **En termes d'aménagement :** Créer les conditions favorables à la pratique quotidienne des modes actifs grâce à des aménagements adéquats (continuité des itinéraires [vélos et piétons], stationnements vélos, sécurité des usagers, réduction de la vitesse automobile, etc.) ;
- **En termes de communication :** Promouvoir les mobilités actives auprès de la population par des actions de sensibilisation ;
- **En termes de services :** Accompagner les nouvelles pratiques de mobilité durable par le développement de services associés (ateliers mobiles, etc.).



Fig. 1 : Exemples de revêtements perméables

3. Principes

a. Généralités

- Dans chaque projet urbain ou d'infrastructure, une réflexion sera portée en amont de sa mise en œuvre à la place accordée aux mobilités douces afin de s'assurer qu'à chaque étape celui-ci puisse répondre aux préoccupations des usagers ;
- Aux abords des arrêts de car, les aménagements en faveur des piétons seront renforcés par un travail particulier en termes de sécurisation de l'espace public ;
- Dans l'ensemble des zones AU, un effort est attendu sur la constitution d'axes transversaux dédiés aux modes doux permettant la traversée de la zone ;
- Un stationnement qualitatif à repenser pour diversifier les déplacements ;
- Optimiser et sécuriser l'accès des véhicules aux espaces de stationnement privé (notamment dans le positionnement par rapport aux autres aménagements routiers, par exemple les carrefours) ;
- Les entrées de bourg devront traiter les traversées piétonnes de manière sécurisée.

b. Stationnement

- En cas de nouveaux aménagements de stationnement des voitures, il est recommandé d'avoir recours à un revêtement de sol végétalisé, par exemple des pavés joints gazon, des dalles alvéolées ou du gravier.
- La signalétique est un élément clef : en effet, elle permet d'accroître la sécurité, et permet de simplifier les déplacements.

c. Projet urbain

Il s'agit de veiller à ce que le projet urbain ou d'infrastructure :

- Participe à une interconnexion urbaine en assurant la continuité des cheminements avec le réseau existant et en en créant de nouveaux, en lien avec commerces, équipements et services présents sur la commune, ou en termes d'ouverture vers l'extérieur.
- Complète le réseau cyclable et piétonnier existant dans le bourg, ou autour du bourg, en profitant d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de voiries pour opérer un réaménagement viaire qualitatif intégrant le partage de la voie et la pratique de modes actifs (vélo, marche).
- Au-delà la vocation touristique et de loisirs, s'interroge sur le caractère utilitaire des liaisons douces proposées pour les déplacements du quotidien, notamment les déplacements domicile/travail, entre les pôles ruraux, les villages et les hameaux, et les pôles d'équilibre et de centralité et de proximité.
- Participe à la mise en place des aménagements nécessaires au stationnement des vélos sur l'espace public ou des bornes de recharge des véhicules électriques en répondant aux besoins des usagers : l'offre doit être visible (à proximité des équipements à desservir), accessible et adaptée à la durée du stationnement ou du rechargement.

B. Patrimoine bâti

1. Enjeux

L'enjeu de cette OAP est de préserver les patrimoines concoretois et d'anticiper la densification du bâti en enveloppe urbaine, en accompagnant l'initiative privée. Cette démarche a pour but de permettre :

- *L'évolution des bâtis, sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture ;*
- *De garder une certaine homogénéité du bâti, particulièrement dans le centre-bourg ;*
- *Réaliser des projets d'aménagement ou de restauration dans le respect de la qualité architecturale historique ;*
- *De maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation.*

Concoret présente une qualité du patrimoine bâti, en particulier dans le bourg, qui est principalement constitué de constructions traditionnelles, souvent des maisons mitoyennes. La commune compte également de nombreux éléments de petit patrimoine. On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle, mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- *L'habitat ;*
- *Tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir, etc.) ;*
- *Toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin, ferme, etc.) ;*
- *Toute édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire, etc.).*

Le PADD identifie le patrimoine comme un élément majeur de la qualité du cadre de vie du territoire :



Appuyer le développement territorial par la préservation et la mise en valeur de la richesse et de la diversité du patrimoine concoretois :

- *Patrimoine paysager (étang, chêne à Guillotin, Point-Clos, etc.) ;*
- *Petit patrimoine (fontaines, fours, lavoirs, puits, croix, etc.) ;*
- *Patrimoine immatériel (godinette, légendes, contes populaires, culture gallèse, etc.) ;*
- *Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, Village étoilé, BRUDED ;*
- *Forêt de Brocéliande*

Cette OAP régit les règles à suivre pour la préservation du patrimoine concoretois. Un Cahier de Recommandations et de Prescriptions Architecturales et Paysagères est aussi annexé au règlement écrit afin de guider au mieux les projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement en invitant à prendre en compte et à respecter cet héritage local qui participe à l'identité de la commune et au cadre de vie.

Aucun changement de destination n'a été identifié sur le territoire : aucun principe ne sera abordé à ce sujet.

2. Objectifs

Cette intention contribue à atteindre les 4 objectifs suivants :

- **D'un point de vue économique :** *il devient possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la commune, sans maîtrise foncière, en permettant aux propriétaires de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible. De plus, maintenir la qualité du patrimoine bâti assurera l'attractivité touristique de la commune.*
- **D'un point de vue environnemental :** *Les constructions anciennes abritent souvent la biodiversité (notamment les murets). De plus, il devient possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à l'étalement urbain neutre tout en maintenant des densités acceptables et adaptées au contexte environnant et sans engendrer de pression foncière, permettant de répondre chaque année à une partie des besoins en logements.*
- **D'un point de vue social :** *en faisant appel aux entreprises locales de construction, économiques et créatrices d'emplois.*
- **D'un point de vue urbain et fonctionnel :** *en encourageant et guidant les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates, on évite par exemple la systématisation du découpage parcellaire en drapeau qui crée des chemins d'accès impactant la longueur et le coût des réseaux et infrastructures, multiplie le nombre de sorties sur les voies ou de dépôts de poubelles, occasionne une gêne pour les piétons et PMR, participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, etc.*

3. Principes

a. Généralités

- Une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant est primordiale.
- Les bâtis doivent être restaurés selon le contexte urbain et patrimonial du secteur.
- Le petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli, sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité. Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. La restitution de l'édifice dans son format originel n'est pas obligatoire : en effet, les éléments du petit patrimoine présentent souvent des éléments manquants, et un manque d'information sur ces édifices empêche une restitution des éléments conformément aux dispositions originelles.
- Toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite, sauf exception liée aux caractéristiques particulières du terrain d'assiette, telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ou les paysages.
- Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots. L'intention est d'éviter, autant que possible, la division en drapeau.

b. Recommandations

Enfin, le projet tiendra compte des mêmes principes généraux développés pour les OAP sectorielles, notamment en ce qui concerne les principes suivants :

• Utilisation de matériaux locaux :

La volonté communale est d'assurer l'insertion des projets avec le tissu urbain existant. Le projet doit prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel il s'inscrit. Il doit assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

• Réflexion sur l'orientation du bâti, une stratégie bioclimatique :

La stratégie bioclimatique se traduit par l'utilisation des éléments favorables du climat afin d'optimiser notamment le confort thermique à l'intérieur d'un bâtiment en utilisant le moins de technologies et d'énergies possible.

• Implantation des constructions :

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments, tels que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis, etc.). Ainsi, chaque projet individuel ou collectif doit veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

• Traitement des limites de propriété :

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites, qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Elles sont la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien les penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti, mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants (cf. Règlement écrit).

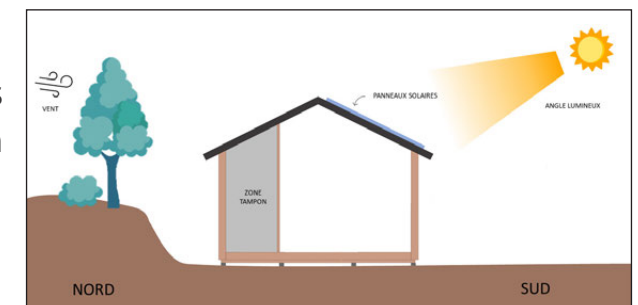


Fig. 4 : Principe d'une stratégie bioclimatique

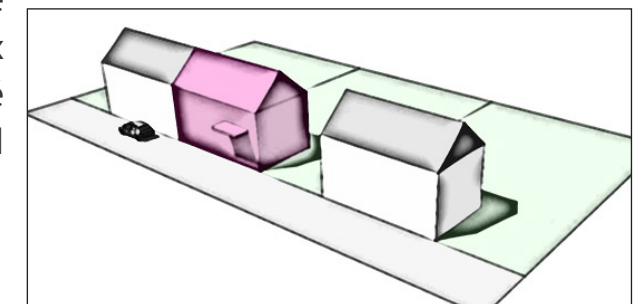


Fig. 3 : Exemple d'implantation dans la continuité du bâti



Fig. 2 : Exemples de traitements des limites parcellaires

C. Trame « verte et bleue »

1. Enjeux

L'enjeu de cette OAP est de préserver la biodiversité, non seulement pour le maintien de la qualité du cadre de vie, mais aussi des biens et services qu'elle fournit : production d'oxygène, cycle de l'eau, fourniture de matières premières (alimentation, énergie, etc.). L'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines (fragmentation et destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à l'agriculture intensive, au développement des infrastructures de transport, aux pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole, etc.).

La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques participent à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et de la nature en ville.

L'OAP «TVB» a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune de Concoret.

Rappel du PADD :



Préserver et développer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent :
 - Vallées ouvertes et prairies associées ;
 - Cours d'eau et leurs abords, milieux humides et aquatiques (mares, étangs, zones humides et leurs zones tampons), ripisylves (végétation des rives) ;
 - Boisements ;
 - Landes ;
 - Complexes bocagers des milieux agricoles, pour leurs rôles écologiques (biodiversité), hydrauliques, sociaux et paysagers.



Mettre en valeur les paysages en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire et à son attractivité :

- Préserver les arbres et haies remarquables, ainsi que les éléments bocagers ;
- Veiller à l'intégration et la préservation des essences locales dans les projets d'aménagement.



Préserver les fonctionnalités paysagères, écologiques et patrimoniales des jardins :

- Veiller à la distanciation du bâti, des extensions et des annexes par rapport aux arbres, haies, éléments bocagers et patrimoniaux lors des futurs aménagements ;
- Définir une trame jardin traversant le bourg.

Qu'est-ce qu'une continuité écologique ?

Tout au long de leur vie, les animaux ont besoin de se déplacer pour se nourrir, se reposer, se reproduire ou encore conquérir de nouveaux territoires. Les plantes, elles aussi, se propagent par leur pollen ou leurs graines.

Les espaces naturels remarquables d'un territoire où la biodiversité est particulièrement riche constituent les cœurs de nature ou réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques assurent la liaison fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité pour favoriser les déplacements de la faune et de la flore sauvage. L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques forment les continuités écologiques.

Quelques définitions :

- **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante
- **Les corridors écologiques** assurent des continuités entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

2. Objectifs

Les objectifs à l'échelle du territoire :

La préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques permettent de renforcer les fonctions et services rendus par ces éléments :

- **Une fonction hydrologique** : Les zones humides et les haies contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Elles ont un effet épurateur jouant à la fois le rôle de filtre physique (rétention des matières et éléments toxiques en suspension, etc.) et de filtre biologique. Elles régulent les régimes hydrologiques comme des éponges en « absorbant » momentanément l'excès d'eau de pluie pour le restituer progressivement lors des périodes de sécheresse.
- **Une ressource en eau** : Grâce à leurs fonctions hydrologiques, les zones humides remplissent un rôle vital en participant à l'alimentation en eau potable pour la consommation humaine et aux besoins liés aux activités agricoles et industrielles. Les haies participent à l'épuration de l'eau potable, notamment dans les périmètres de captages d'eau.
- **La prévention des risques naturels** : Leurs fonctions hydrologiques contribuent également à la prévention contre les inondations. Inversement, leur rôle de réservoir permet de limiter l'intensité des effets de sécheresse prononcée. Les haies, selon leur implantation parallèle à la pente, freinent le ruissèlement, les inondations et l'érosion des sols.
- **Une fonction biologique** : Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces animales et végétales qui y sont inféodées, les fonctions essentielles à la vie des organismes (alimentation, reproduction, refuge, etc.), tandis que les bosquets et les haies peuvent constituer des zones de nourrissage, de nidification, de refuge, etc.

- **La production de ressources biologiques** : La forte productivité biologique qui caractérise les zones humides, forestières et bocagères est à l'origine d'une importante production agricole (herbage, pâturage, etc.) et agroforestière (bois de chauffe...).
- **Des valeurs culturelles et touristiques** : Les zones humides, agricoles, forestières et bocagères font partie du patrimoine paysager et culturel. Elles sont le support d'activités touristiques ou récréatives socialement et économiquement importantes et constituent un pôle d'attraction recherché par les habitants du territoire, mais aussi les touristes.
- **Des valeurs éducatives, scientifiques et patrimoniales** : Les manifestations biologiques variées sur l'ensemble de ces espaces constituent un excellent support pédagogique pour faire prendre conscience de la diversité, de la dynamique et du fonctionnement des écosystèmes.

Les objectifs à l'échelle des espaces urbanisés :

À l'échelle du bourg, la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques permettent d'apporter aux habitants des fonctions récréatives (espaces de loisirs et détente, déplacements doux, etc.) et des ambiances paysagères contribuant à l'identité des quartiers et la qualité du cadre de vie. Elle favorise une urbanisation ouverte sur les principaux éléments paysagers structurants en lien avec les territoires agricoles et naturels en lisière.

Elle permet notamment de :

- **Préserver les services rendus par la nature** : Maintenir la biodiversité et le bon fonctionnement des écosystèmes en préservant ou revalorisant les continuités écologiques et en améliorant la gestion du cycle de l'eau ou des déchets verts ;
- **Valoriser l'espace urbain** : Améliorer le confort et le cadre de vie des habitants, mettre la nature au service d'un urbanisme plus humain qui combine la nécessaire densification avec la mixité de l'habitat dans un ensemble cohérent. La valorisation patrimoniale de la nature contribue à l'attractivité de l'image culturelle et touristique.

3. Principes

a. Généralités

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

Sont concernés par l'application des dispositions générales du règlement écrit :

- Les haies aux fonctions écologiques et hydrauliques ;
- Les landes ;
- Les zones humides ;
- Les grands jardins au sein du bourg et reconnus ENAF¹ par le MOS² breton.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

b. Recommandations

Objectifs	Exemples d'actions
Préserver et valoriser les espaces naturels existants et les espaces propices à la biodiversité	Protéger et restaurer les mares et les zones humides en évitant les remblais et dépôts de déchets Maintenir les prairies bocagères
Tisser un ensemble d'espaces verts publics favorisant la perméabilité écologique du bourg	Convertir certains espaces engazonnés en prairies pâturées ou fauchées Soutenir les projets de jardins collectifs (jardins familiaux, partagés...), de verdissement de l'espace public, de fleurissement des pieds de façades Encourager la gestion alternative des eaux pluviales, la réalisation de bassins de rétention paysagers Réduire les surfaces imperméabilisées dans l'aménagement des cheminements doux
Urbaniser en favorisant la conservation des éléments naturels existants	Maintenir et restaurer le réseau de haies et de talus existants en favorisant la continuité arborée Préserver et créer des fossés et des noues pour assurer les continuités aquatiques
Restaurer les milieux naturels dégradés	Entretenir et reconstruire les haies bocagères et les ripisylves (végétation arborée bordant les cours d'eau), notamment entre le bourg, Vaugriot et Brangelin. Restaurer certains espaces dégradés (végétalisation de talus, de berges...)

1 Espace Naturel, Agricole et Forestier
2 Mode d'Occupation des Sols

Objectifs	Exemples d'actions
Compléter et diversifier le réseau végétal	Favoriser la stratification de la végétalisation ou la constitution de lisières denses, épaisses et diversifiées entre milieu urbain et naturel ou agricole Favoriser les liens paysagers entre espaces publics et privés, encourager les aménagements paysagers favorables à la biodiversité. Varier les espèces afin notamment de limiter la dispersion de maladies si une des espèces est touchée. Cela permet également de diversifier les sources de nourriture, la palette de couleurs (feuillage, fruits, fleurs), et de diminuer le risque potentiel d'allergie (le risque d'allergie est d'autant plus fort que la plante est abondante).
Mettre en œuvre une gestion favorable à la biodiversité	Pratiquer une fauche tardive des bords de route pour permettre le développement de la faune et de la flore Maintenir certains arbres sénescents ou morts qui abritent une flore et une faune variée (insectes, oiseaux...)
Associer et sensibiliser les citoyens à la biodiversité	Encourager des modes constructifs favorables à la biodiversité, au bio-climatisme, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à la non-artificialisation des sols (toitures et façades végétales, pleine-terre, végétalisation... cf. Coefficient de Biotope dans le Cahier de Recommandation et de Prescriptions Architecturales et Paysagères) Privilégier les haies champêtres composées d'essences variées aux haies mono spécifiques Rappel : Une liste d'espèces végétales figure dans le Cahier de Recommandations et de Prescriptions Architecturales et Paysagères précisant les espèces intéressantes pour la biodiversité à recommander, et les espèces invasives à proscrire.

Nota : la trame jardins

- Dans un objectif de perméabilité de l'espace urbain, une trame jardin est mise en place dans le bourg, permettant d'amoindrir la rupture de la Trame Verte au niveau du bourg.

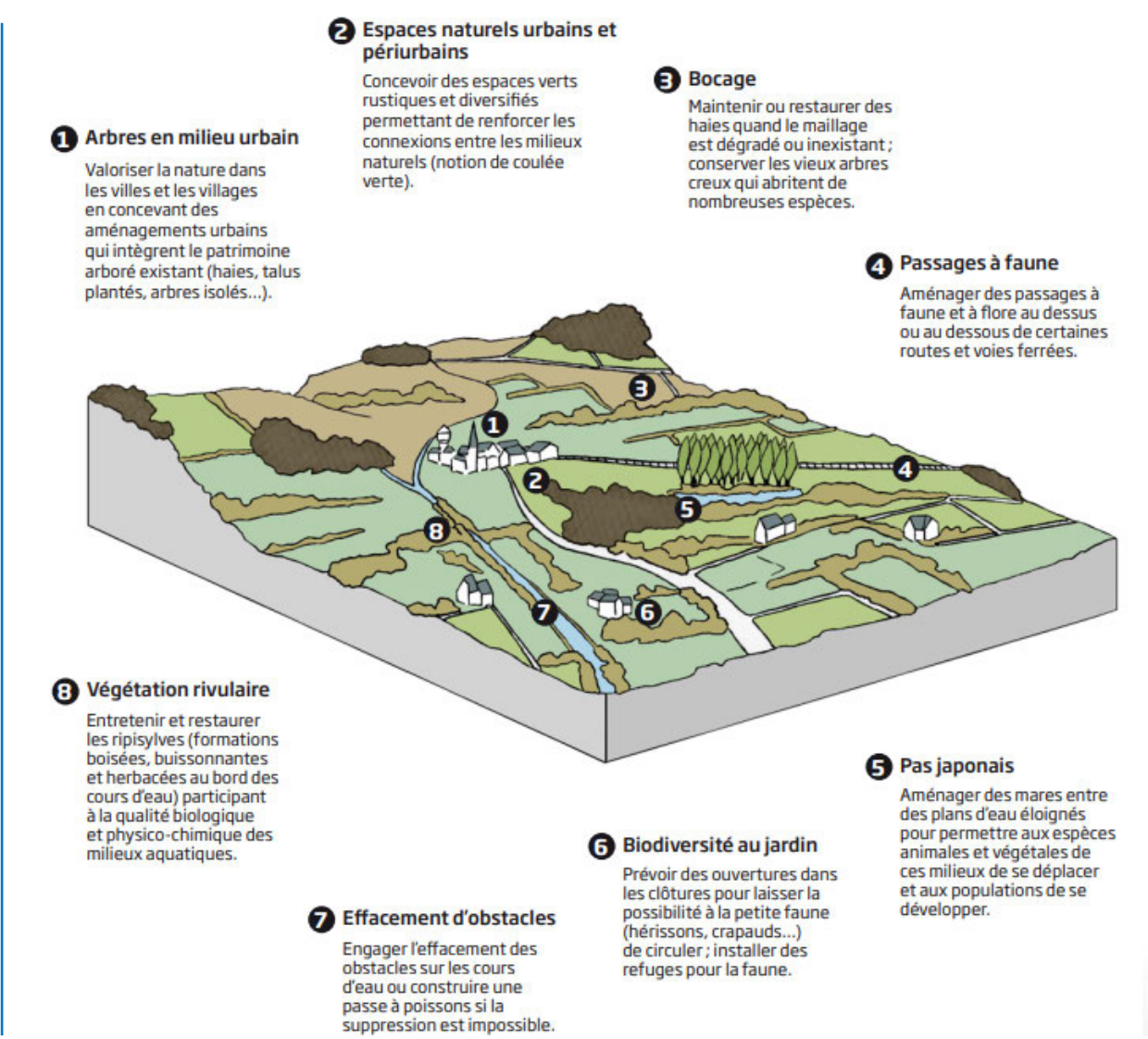


Fig. 7 : Illustrations des principes de la mise en valeur des continuités écologiques, à titre d'exemples.

4. Précisions concernant la trame noire ou les conditions d'éclairage urbain

a. Généralités

La pollution lumineuse est générée par la présence anormale et gênante de lumière artificielle, qui interfère sur la biodiversité nocturne, la santé humaine et réduit les possibilités d'observation du ciel étoilé.

Plus précisément, en milieu urbain, l'éclairage public ainsi que les activités humaines (travail de nuit, loisirs festifs, etc.) sont source de perturbations pour les espèces nocturnes. L'éclairage nocturne peut :

- perturber le déplacement de certaines espèces, par exemple les chauves-souris ;
- entraîner une fragmentation par attraction (insectes attirés par la lumière) ou par répulsion (amphibiens ne traversent pas les zones éclairées).

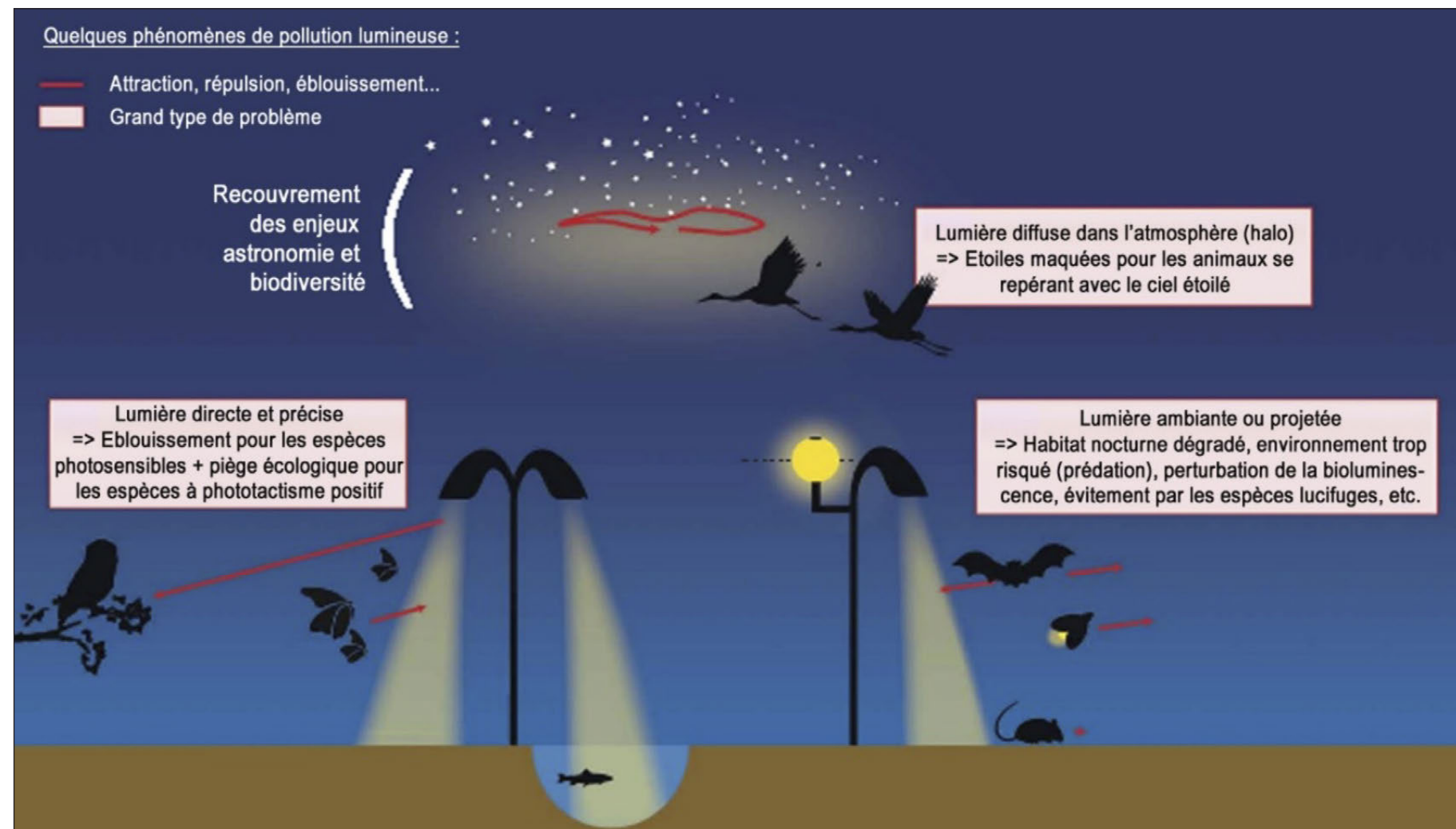


Fig. 10 : Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant (source : Romain Sordello - OFB - 2017)

En outre, l'éclairage public représente en moyenne 40 % de la dépense d'électricité d'une commune.

L'éclairage nocturne est donc un sujet transversal à l'interface des enjeux de santé humaine, de consommation énergétique et de biodiversité.

La trame noire consiste à préserver les continuités écologiques nocturnes en réduisant la pollution lumineuse. Il convient donc de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé, et notamment celui des espaces extérieurs.



Fig. 12 : Effraie des clochers (*Tyto alba*), chouette effraie ou dame blanche (ill. R. Tuinstra)



Fig. 11 : Grand paon de nuit (*Saturnia pyri*)

La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse en faveur de la biodiversité vise à favoriser la visibilité du ciel et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage. La sécurité et le confort des activités humaines nocturnes doivent être accordés avec la préservation de la trame noire.

Plusieurs mesures permettent de réduire l'impact de l'éclairage artificiel sur la trame noire, que ce soit sur l'espace public ou sur des terrains privés, dans l'existant ou dans le cadre de projets à venir.



Fig. 15 : Eclairage ciblé sur la façade d'un bâtiment (src. DMEAU / Yris)

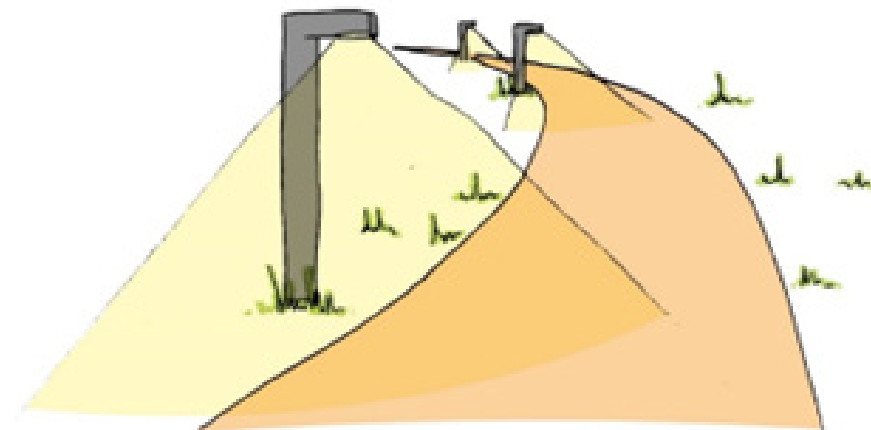


Fig. 13 : Bornes lumineuses avec détection de mouvement (src. DMEAU / Yris)

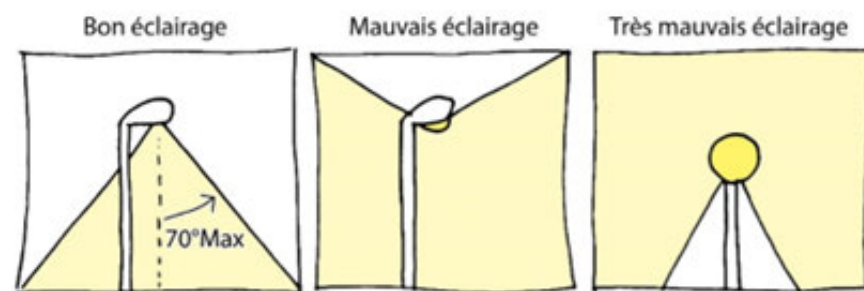


Fig. 14 : Exemples d'orientations de l'éclairage (src. DMEAU / Yris)

b. Recommandations

⇒ **Mener une réflexion sur le type d'éclairage des opérations d'aménagement de façon à être respectueux de la trame noire et adopter des éclairages respectueux de la faune nocturne :**

- **Localisation : réduire l'emprise des zones éclairées :**
 - Éviter d'éclairer les franges urbanisées proches d'espaces naturels ou bien adapter les éclairages.
 - N'éclairer qu'un côté des voies.
 - Éclairer les cheminements doux par des points lumineux bas de types bornes (balisage).
- **Période : agir sur la durée et la période d'éclairage en l'adaptant aux usages, même si la commune pratique déjà l'extinction totale ou partielle, de son éclairage public :**
 - Pratiquer le plus possible l'extinction en cœur de nuit, par l'utilisation d'horloges astronomiques, de programmeurs ou de détecteurs de mouvements
 - Gérer l'éclairage en fonction des saisons et de la période de la semaine suivant la fréquentation des lieux.
 - Limiter la mise en lumière des sites patrimoniaux aux événements ponctuels et exceptionnels (journées du patrimoine, festivités culturelles, week-end, etc.).
 - Remplacer les éclairages fixes et continus par des dispositifs passifs réfléchissants ou photoluminescents (peintures, catadioptriques, etc.).
- **Orientation : privilégier les éclairages orientés vers les surfaces à éclairer et non vers le ciel (éclairage vers le sol, vers des façades urbaines, etc.).**
- **Intensité / puissance : diminuer l'intensité lumineuse des éclairages publics et choisir des éclairages non éblouissants.**
- **Couleur/type de lumière : privilégier les LED customisées ou les lumières à vapeur de sodium**
- **Hauteur / distance : chercher le meilleur compromis entre hauteur de mâts et distance intermâts pour limiter les éclairages résiduels.**

⇒ **Sensibiliser les acteurs locaux à la trame noire : la prise en compte de la trame noire à l'échelle du territoire passe également par la sensibilisation des acteurs locaux à cette thématique.**

Les acteurs concernés par cette thématique sont :

- **La collectivité :** pour la gestion de l'éclairage du centre-ville, des parcs, des voiries.
- **Les entreprises :** pour la gestion de l'éclairage publicitaire, des vitrines et des bureaux.
- **Les habitants :** pour la gestion de l'éclairage résidentiel.

Plusieurs types de canaux de diffusion des informations relatives à la trame noire peuvent être utilisés de manière privilégiée, notamment en exposant les résultats obtenus :

- La communication, notamment via les revues communales et intercommunales.
- Le site internet de la commune, notamment sur les préconisations pour un éclairage public de qualité respectueux de l'environnement nocturne.

D. Transitions urbaines

1. Enjeux

L'enjeu de cette OAP sont :

- De préserver le paysage en apportant une réflexion sur l'espace en limite d'urbanisation : entrées de bourg et transition entre des milieux urbains, à urbaniser et les milieux naturels et agricoles. Ces espaces de transition présentent une certaine épaisseur et devront faire l'objet d'une réflexion spécifique, le but étant de faire de la limite un lien ;
- De préserver le caractère naturel et agricole de la commune

L'OAP « Transition » intervient sur les franges urbaines, les entrées de bourg, l'intérêt paysager mais aussi les chemins existant sur le tour de bourg.

Rappel du PADD :



Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :

- Veiller à l'intégration des silhouettes du bourg depuis les points de vue ;
- Préserver et valoriser les points de vue, notamment vers la forêt ;
- Retrouver ou préserver des vues sur le grand paysage depuis le camping, l'ancien foyer logement et la rue Renan Le Cunff, comme identifié par le plan de développement communal ;



Améliorer la qualité du traitement des entrées de bourg et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.

- Mettre en valeur les paysages en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire et à son attractivité ;
- Préserver les arbres et haies remarquables, ainsi que les éléments bocagers ;
- Veiller à l'intégration et la préservation des essences locales dans les projets d'aménagement.



Améliorer la qualité urbaine et paysagère :

- Des espaces publics du bourg, afin de renforcer leur attractivité ;
- Des entrées de bourg, en favorisant les essences et matériaux locaux.

2. Objectifs

La présente OAP répond aux objectifs suivants :

- **Conserver les limites durables des franges urbaines**, qui assurent par définition, une limite entre la zone « anthropisée » et les espaces « vides » ;
- **Conserver et développer les cheminements existants autour du bourg**, qui offrent de continuité entre espaces publics et privés ;
- **Préserver et valoriser la qualité paysagère ;**
- **Revaloriser et sécuriser les entrées de bourg**, qui offrent un premier aperçu du territoire dans ces vastes compositions : paysage naturel et bâti s'entremêlent dans un jeu d'échelles et de plans.

3. Principes

a. Généralités

- Les franges urbaines existantes seront préservées ;
- Les nouveaux projets d'aménagement veilleront à renforcer les franges urbaines par :
 - La création d'une frange paysagère ;
 - La création de cheminements reliés au maillage existant ;
- Les franges urbaines permettent d'éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents ;
- Les chemins situés autour du bourg seront préservés, ceux-ci ayant une valeur esthétique et pratique. En effet, ils permettent de profiter des atouts de la zone urbanisée, ait également des points de vues, et du paysage environnant ;
- Les points de vue depuis le bourg seront préservés ;
- Les espaces de transition devront contribuer à la perméabilité écologique ;
- Penser la continuité des chemins dsc ??? autour et dans le bourg

b. Recommandations

L'espace de transition entre les zones agricoles ou naturelles et les zones urbanisées ont un intérêt paysager, mais permettent également de faciliter la circulation des espèces. De plus, cela diminue les nuisances potentielles produites sur l'espace agricole.

Travailler l'aspect qualitatif des entrées de bourg au travers de l'aménagement, de la structure urbaine et de la signalétique.

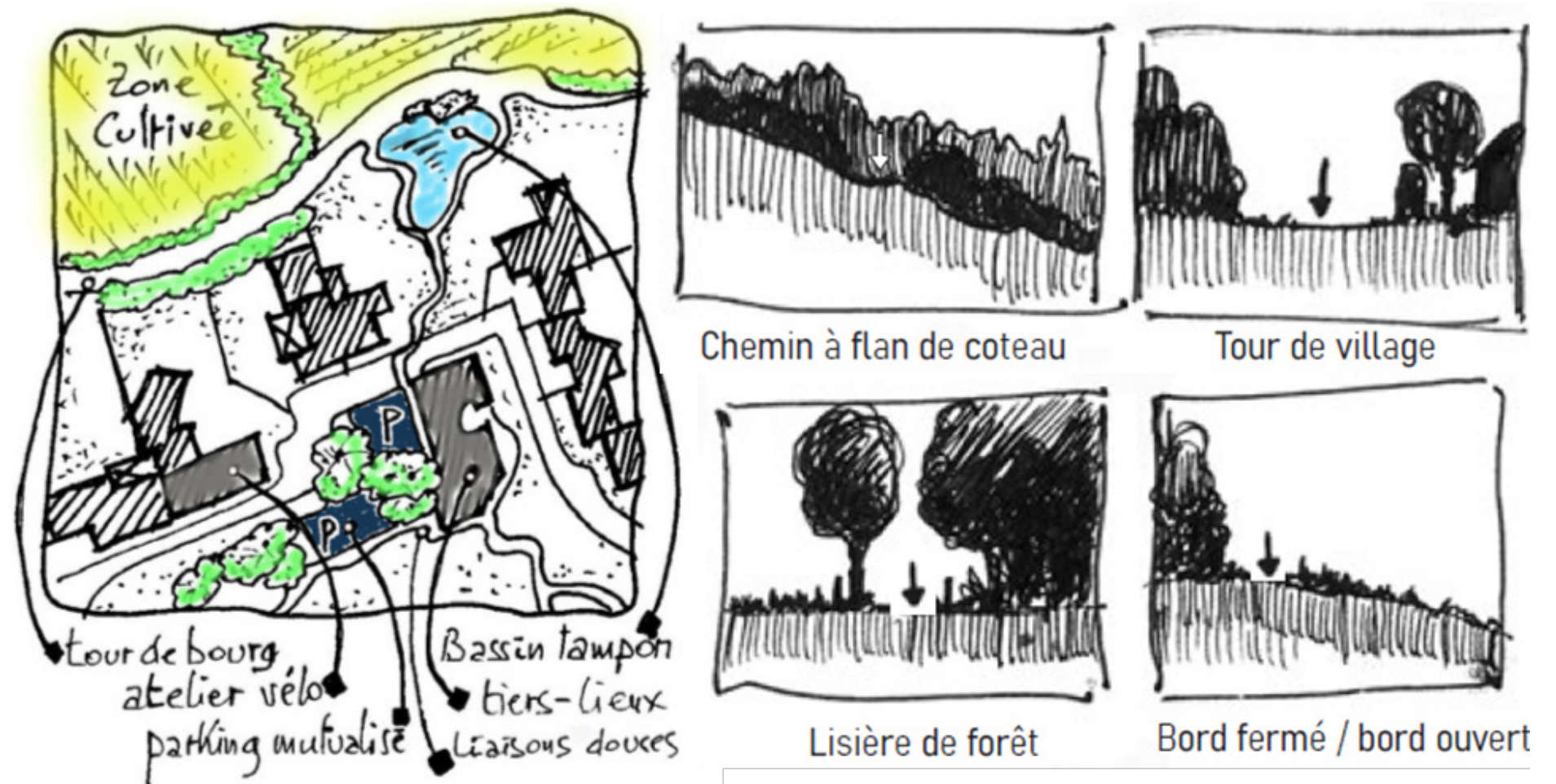


Fig. 18 : Exemple de franges urbaines

CHAPITRE II - OAP
SECTORIELLES

A. Plan de localisation des secteurs avec OAP

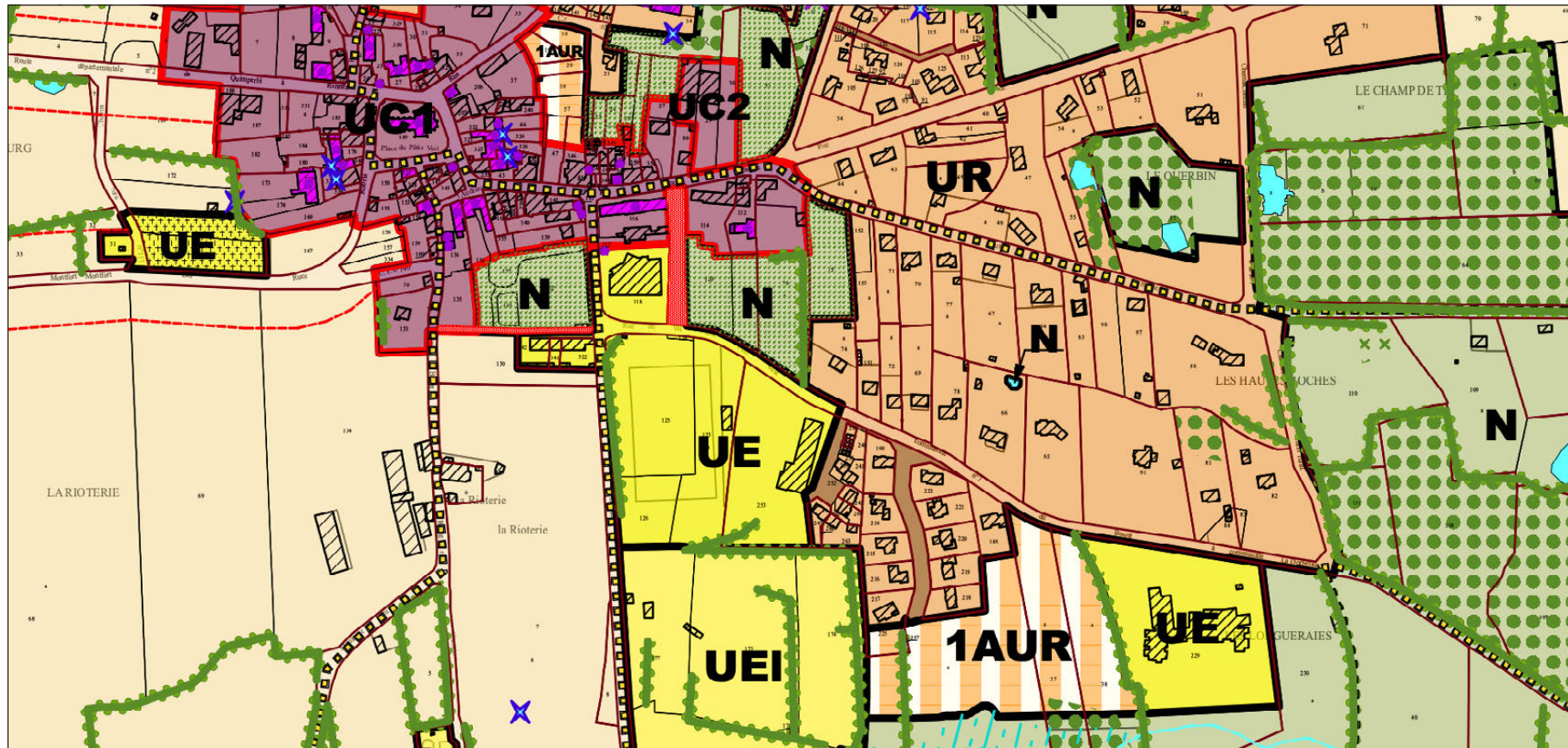


Fig. 19 : Extrait du règlement graphique

B. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

1. Secteur d'OAP

Les secteurs dans lesquels s'appliquent une OAP sont repérés au plan du règlement graphique. Ils sont clairement délimités par une ligne pointillée noire sur les schémas de principe illustrés ci-après.

2. Affectation et vocation des espaces

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante d'équipements publics
- Dominante naturelle ou paysagère

Les affectations et vocations dominantes existantes, ou futures, à conforter ou à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation en respect du règlement littéral. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.

3. Qualité paysagère et environnementale

 Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

 Haie ou alignement d'arbres à maintenir

★★★ Bâti d'intérêt à préserver

En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).

Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.

4. Accessibilité, mobilité et stationnement

 Liaison douce à créer ou à aménager

 Voie de desserte à conforter ou à créer

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.
- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

C. Secteur 1 : Bourg

1. Contexte

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- *Constitue une dent creuse ;*
- *Présence de haies en périphérie ;*
- *Foncier communal.*

Dénomination de la zone :	1AUR
Vocation dominante du secteur :	Résidentielle de type logements individuels sociaux
Surface brute :	0,3386 ha
Densité minimum préconisée	13 logements/ha
Nombre de logements minimum :	5 logements
Surface ENAF consommée d'après (MOS breton) :	0,1612 ha

2. Orientation d'aménagement

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du bâti existant, le zone se trouvant au cœur du bourg.

Les principales orientations visent à :

- *Créer un accès rue Chanoine Mauny ;*
- *Permettre une traversée piétonne de la zone en créant un autre accès Place du Pâtis Vert ;*
- *Préserver et mettre en valeur les arbres présents à l'intérieur du site ;*
- *Préserver les haies présentes en périphérie*
- *Création d'une frange paysagère aux Nord du site pour favoriser son intégration paysagère, permettant une continuité avec la trame jardin, se trouvant de part et d'autre du linéaire en périphérie au Nord du site ;*
- *Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes.*

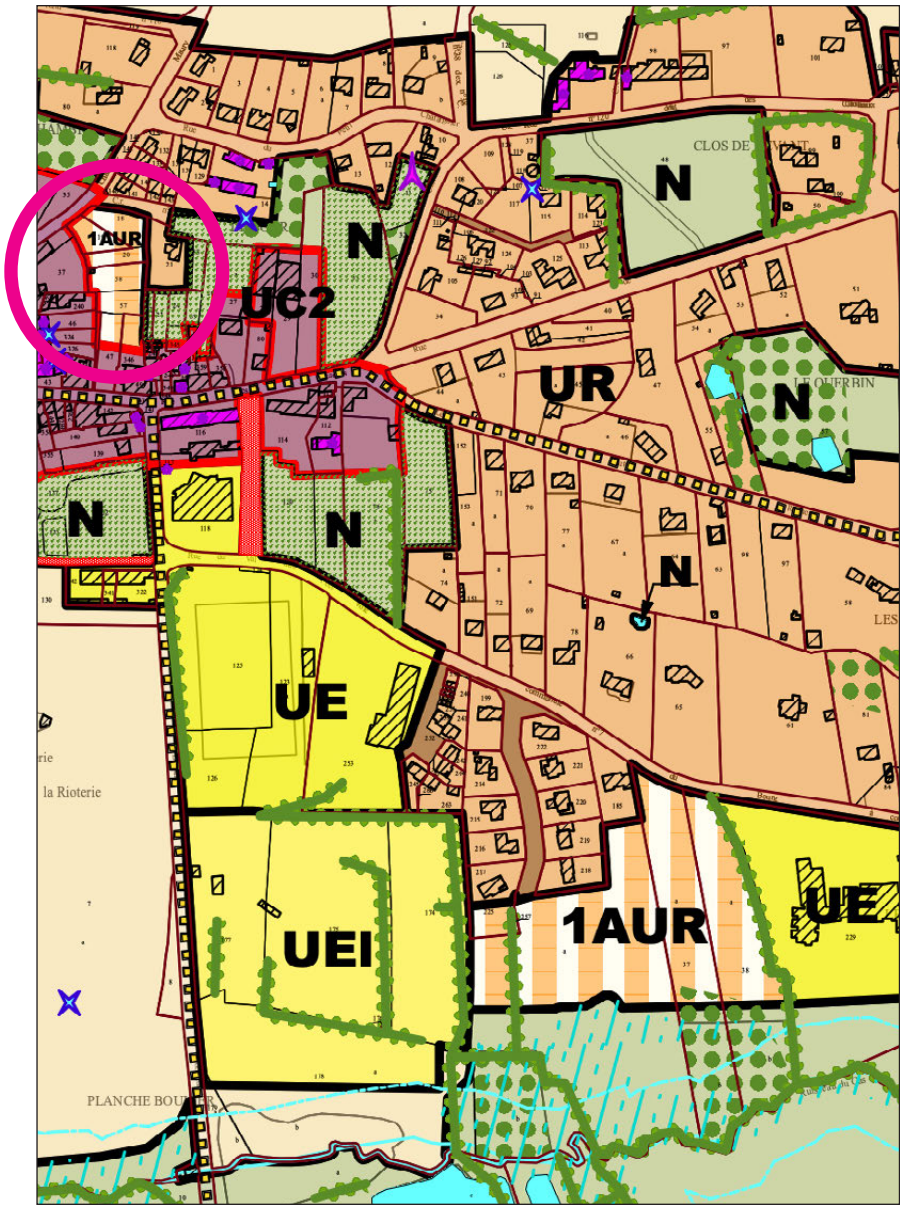


Fig. 20 : Extrait du règlement graphique



D. Secteur 2 : Extension urbaine

1. Contexte

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Site en extension de l'enveloppe urbaine, au Sud du bourg ;
- Présence de haies en périphérie et au cœur du site;
- Foncier communal.

Dénomination de la zone :	1AUR
Vocation dominante du secteur :	Résidentielle de type logements individuels
Surface brute :	1,9349 ha
Densité minimum préconisée	13 logements/ha
Nombre de logements minimum :	26 logements
Surface ENAF consommée d'après (MOS breton) :	1,8801 ha

2. Orientation d'aménagement

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site en continuité du bâti existant.

Les principales orientations visent à :

- Créer un accès rue du Val aux Fées ;
- Permettre une continuité de l'impasse située au Nord-Ouest du site, afin de permettre un déboucher de la voirie rue du Val aux Fées ;
- Permettre une traversée piétonne de la zone, en créant un cheminement notamment au Sud, contribuant à la valorisation de l'espace transition, en enrichissant également le maillage des chemins piétons autour du bourg ;
- Création d'une la frange paysagère au Sud du site afin de favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ;
- Veiller à l'intégration urbaine du projet vis-à-vis des habitations existantes.
- Préserver la haie présente à l'intérieur du site (seuls les accès aux futures habitations pourront la modifier) ;
- Préserver les haies présentes en périphérie.

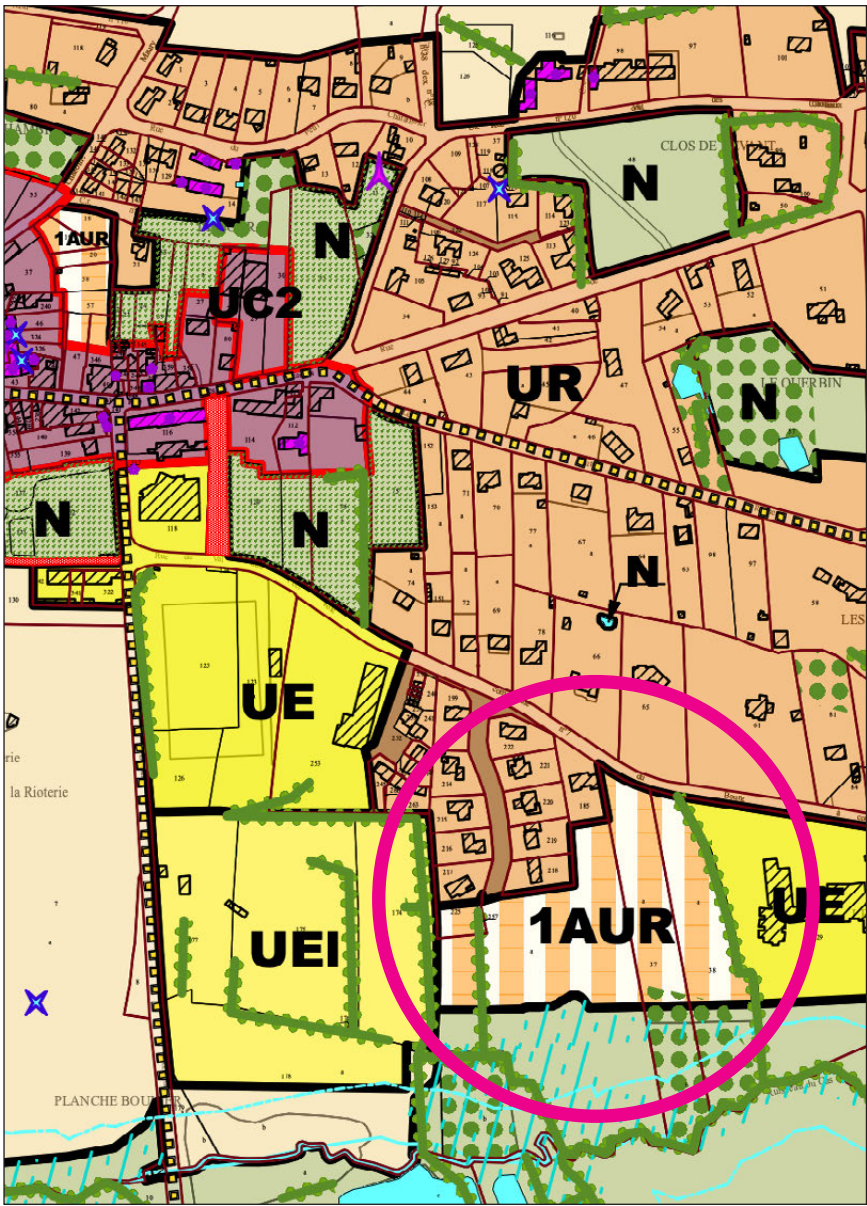
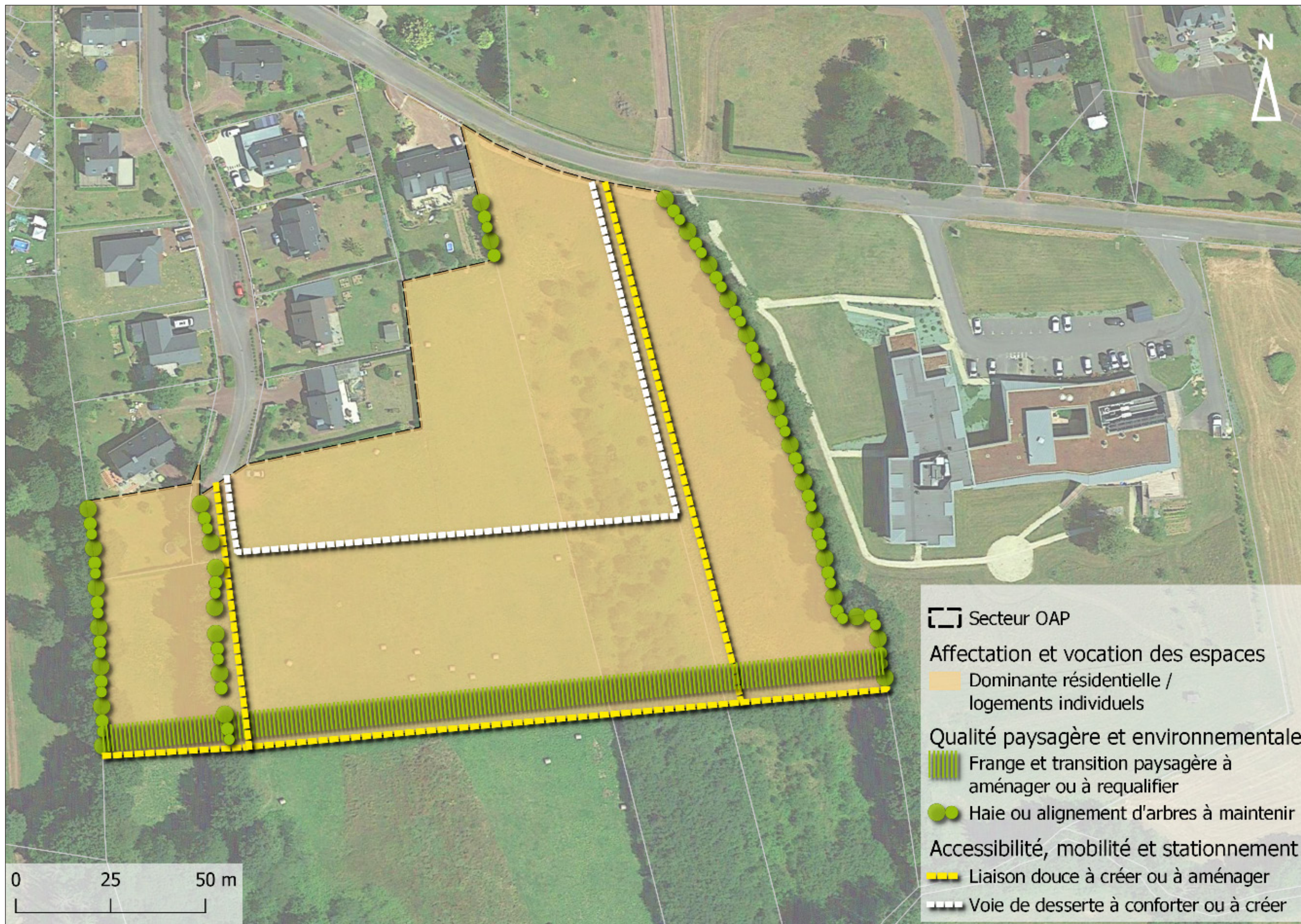


Fig. 21 : Extrait du règlement graphique



E. Secteur 3 : CPIE

1. Contexte

Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site :

- Site au sein de l'enveloppe urbaine, au Sud du bourg ;
- Présence de haies en périphérie du site;
- Bâtiment accueillant initialement le foyer logement (résidence autonomie), destiné à accueillir les locaux de la CPIE ;
- Foncier communal.

Dénomination de la zone :	UE
Vocation dominante du secteur :	Equipements publics
Surface brute :	0,88 ha
Densité minimum préconisée	Sans objet
Nombre de logements minimum :	Sans objet
Surface ENAF consommée d'après (MOS breton) :	0 ha

2. Orientation d'aménagement

L'OAP a pour vocation de créer les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent du site.

Les principales orientations visent à :

- Améliorer la traversée piétonne de la zone, permettant un accès au camping du Val aux Fées (situé au Sud de la zone) ;
- Création d'une la frange paysagère aux pourtours du site pour favoriser son intégration paysagère, et la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ;
- Préserver au mieux la végétation présente sur le site ;
- Le secteur à dominante naturelle accueillera le jardin de la CPIE.

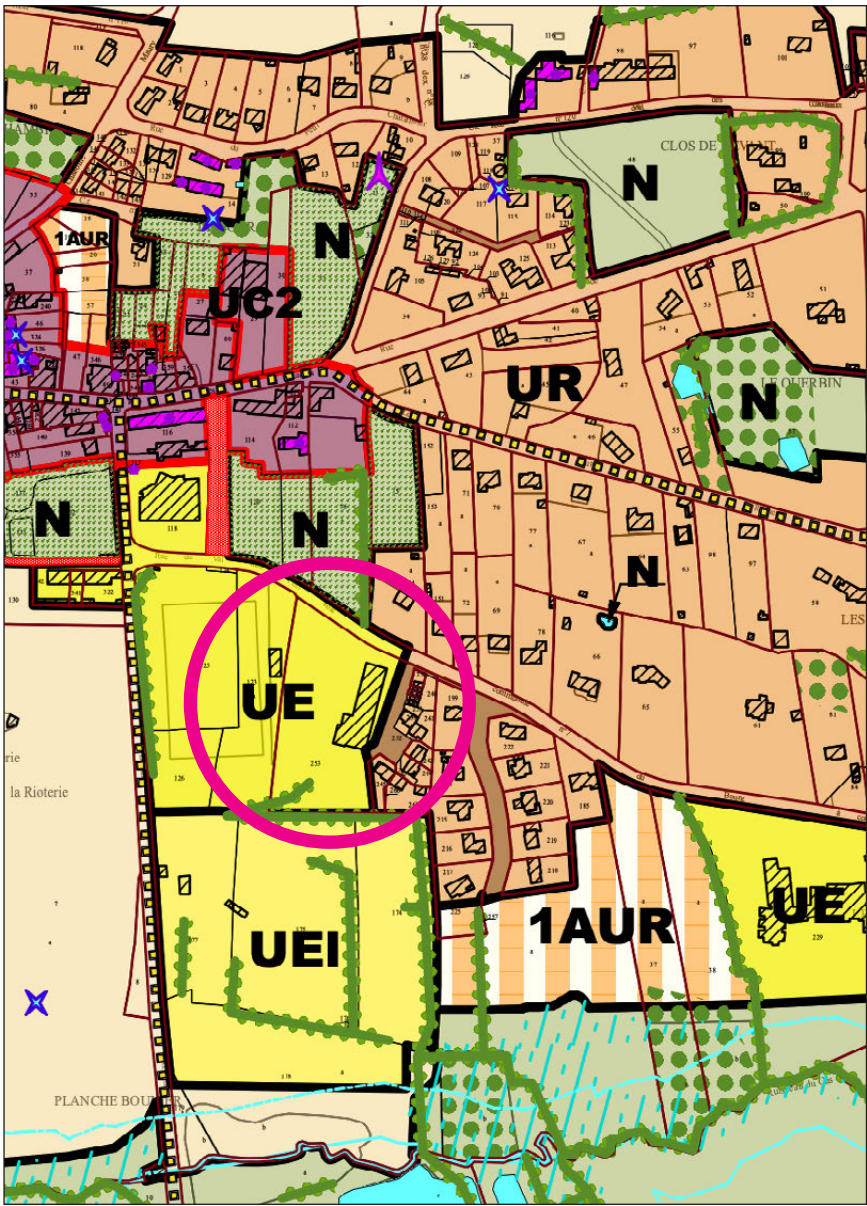
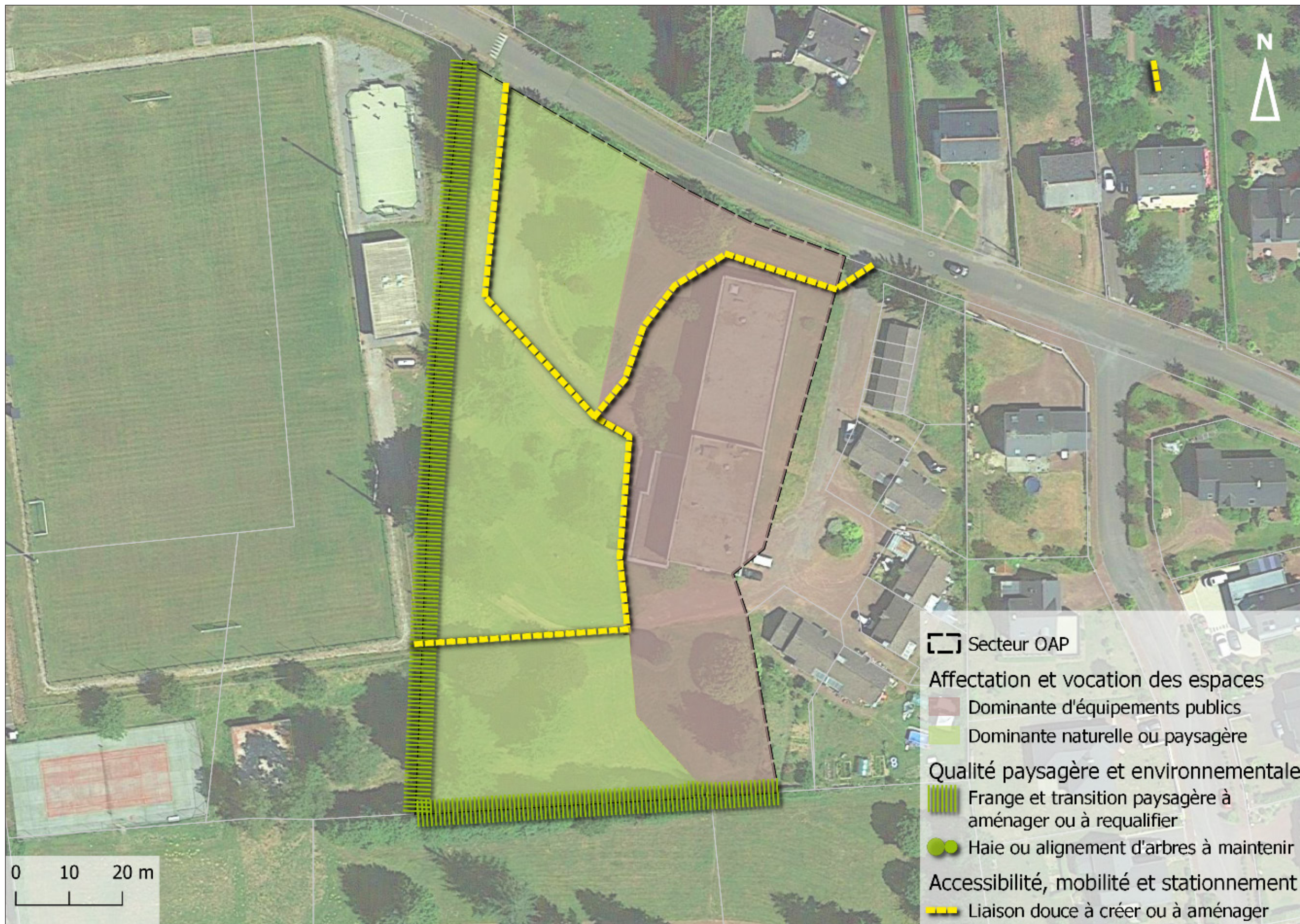


Fig. 22 : Extrait du règlement graphique





ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Concoret / K.urbain - DM.Eau

