

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LE PADD DE LA COMMUNE SE COMPOSE DES 4 GRANDS AXES SUIVANTS :

- ▶ AXE N°1 : DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE, CONTRIBUANT À RALENTIR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
- ▶ AXE N°2 : PROTÉGER ET VALORISER NOS PATRIMOINES, ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX RISQUES ET AU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE
- ▶ AXE N°3 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COMPATIBILITÉ AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE
- ▶ AXE N°4 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES MOBILITÉS, INTRA ET INTERCOMMUNALES

1

OBJECTIF 1. DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS AFIN D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX MÉNAGES POUR UNE NOUVELLE POPULATION RAJEUNIE ET PLUS DE MIXITÉ SOCIALE

OBJECTIF 2. PÉRENNISER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS À DESTINATION DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

OBJECTIF 3. CONCILIER DENSITÉ ET CADRE DE VIE

OBJECTIF 4. INSCRIRE UN PROJET URBAIN ÉCONOME EN FONCIER

2

OBJECTIF 1. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ, PRÉSERVER ET RESTAURER LES TRAMES NATURELLES (LA TRAME VERTE ET BLEUE, LA TRAME NOIRE, ...)

OBJECTIF 2. PROTÉGER LES PAYSAGES ET ACCOMPAGNER LEURS ÉVOLUTIONS

OBJECTIF 3. VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PERMETTRE SON ÉVOLUTION

OBJECTIF 4. VALORISER LE PATRIMOINE MÉGALITHIQUE

OBJECTIF 5. PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT PROTECTEUR DE LA RESSOURCE EN EAU

OBJECTIF 6. LIMITER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET FACILITER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

OBJECTIF 7. CONCOURIR À LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ ET À LA QUALITÉ DE L'AIR PAR TOUS LES MOYENS ADAPTÉS

OBJECTIF 8. ANTICIPER LES RISQUES NATURELS ET NUISANCES, LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET DES POPULATIONS ACTUELLES ET À VENIR

3

OBJECTIF 1. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE, FACILITER SON ÉVOLUTION

OBJECTIF 2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ CONCHYLICOLE, FACILITER SON ÉVOLUTION

OBJECTIF 3. PÉRENNISER UN SOCLE DE COMMERCES DE PROXIMITÉ ET CONFORTER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG

OBJECTIF 4. NE PAS ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL HORS DU BOURG

OBJECTIF 5. S'APPUYER SUR LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE POUR CONSERVER UN HÉBERGEMENT MARCHAND COMPATIBLE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

OBJECTIF 6. VALORISER LES ZONES D'ACTIVITÉS SANS PRÉVOIR LEURS EXTENSIONS

OBJECTIF 7. PRÉSERVER LES ACTIVITÉS EXISTANTES ISOLÉES SUR LE TERRITOIRE

OBJECTIF 8. CONFORTER LE PÔLE UNIVERSITAIRE ET DE FORMATION PROFESSIONNELLE OUEST À BOTQUELEN

OBJECTIF 9. S'APPUYER SUR LA FIBRE ET L'INTERNET HAUT DÉBIT POUR FAVORISER LA CRÉATION OU L'OCCUPATION D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE

OBJECTIF 1. PROMOUVOIR LES MODES DE DÉPLACEMENT DOUX

OBJECTIF 2. DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ ET LES MODES DE TRANSPORTS COLLECTIFS EN LIEN AVEC GMVA

OBJECTIF 3. PROMOUVOIR LE PARTAGE DE LA VOITURE ET LES ALTERNATIVES À SON USAGE INDIVIDUEL

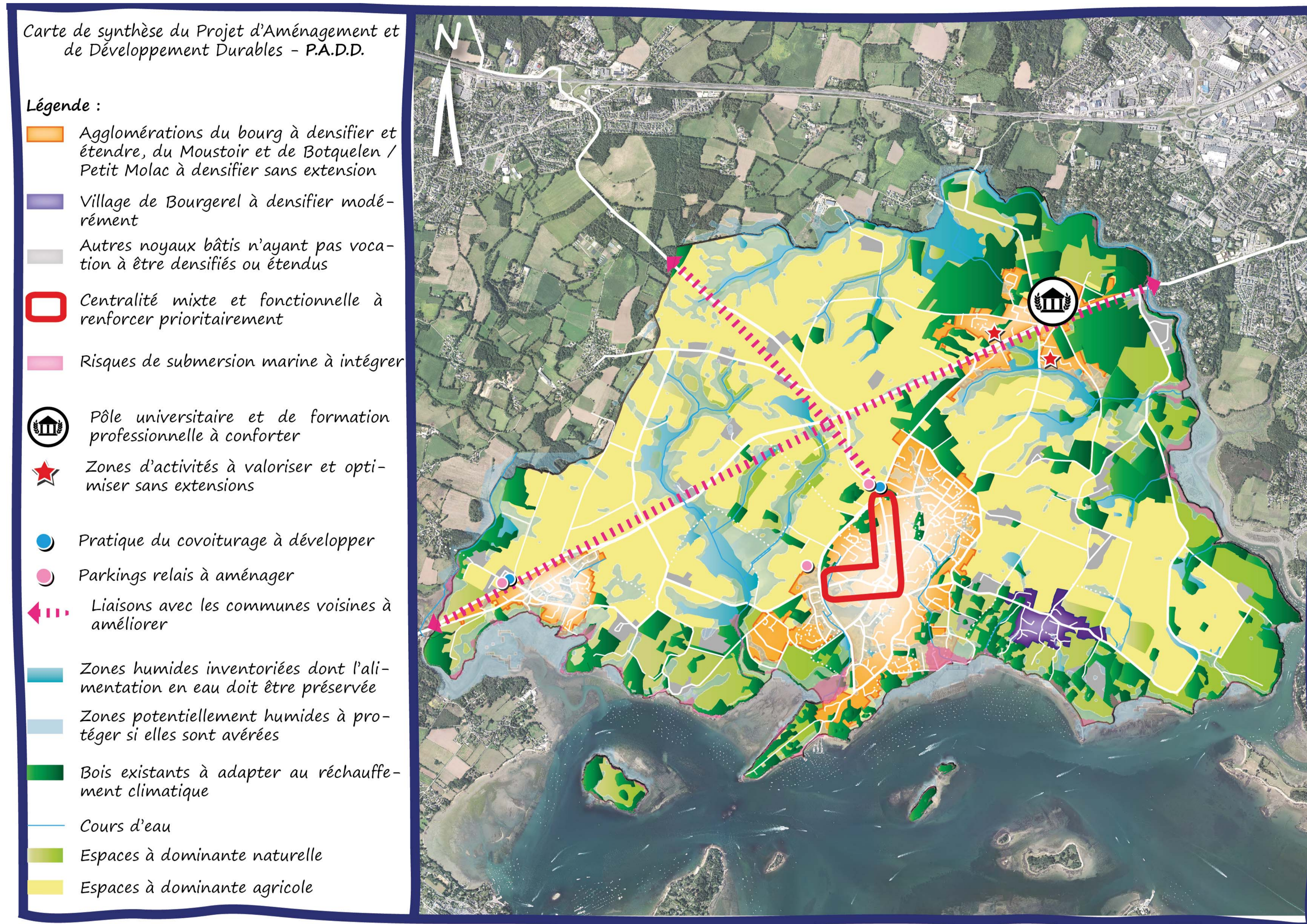
OBJECTIF 4. DÉPORTER LES FLUX DE STATIONNEMENTS TOURISTIQUES HORS DU CENTRE-VILLE ET DES POINTS D'INTÉRÊT

OBJECTIF 5. MAINTENIR L'OFFRE DE STATIONNEMENTS EN CENTRALITÉ

4

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

De l'échelle communale...



...à celle du bourg!

QUELQUES ÉLÉMENTS CHIFFRÉS

► **Taux de Croissance Annuel Moyen de la population des ménages : 0,87% par an**, pour une **progression de la population d'environ 575 habitants en 11 ans** (population totale estimée à 6310 habitants en 2035)

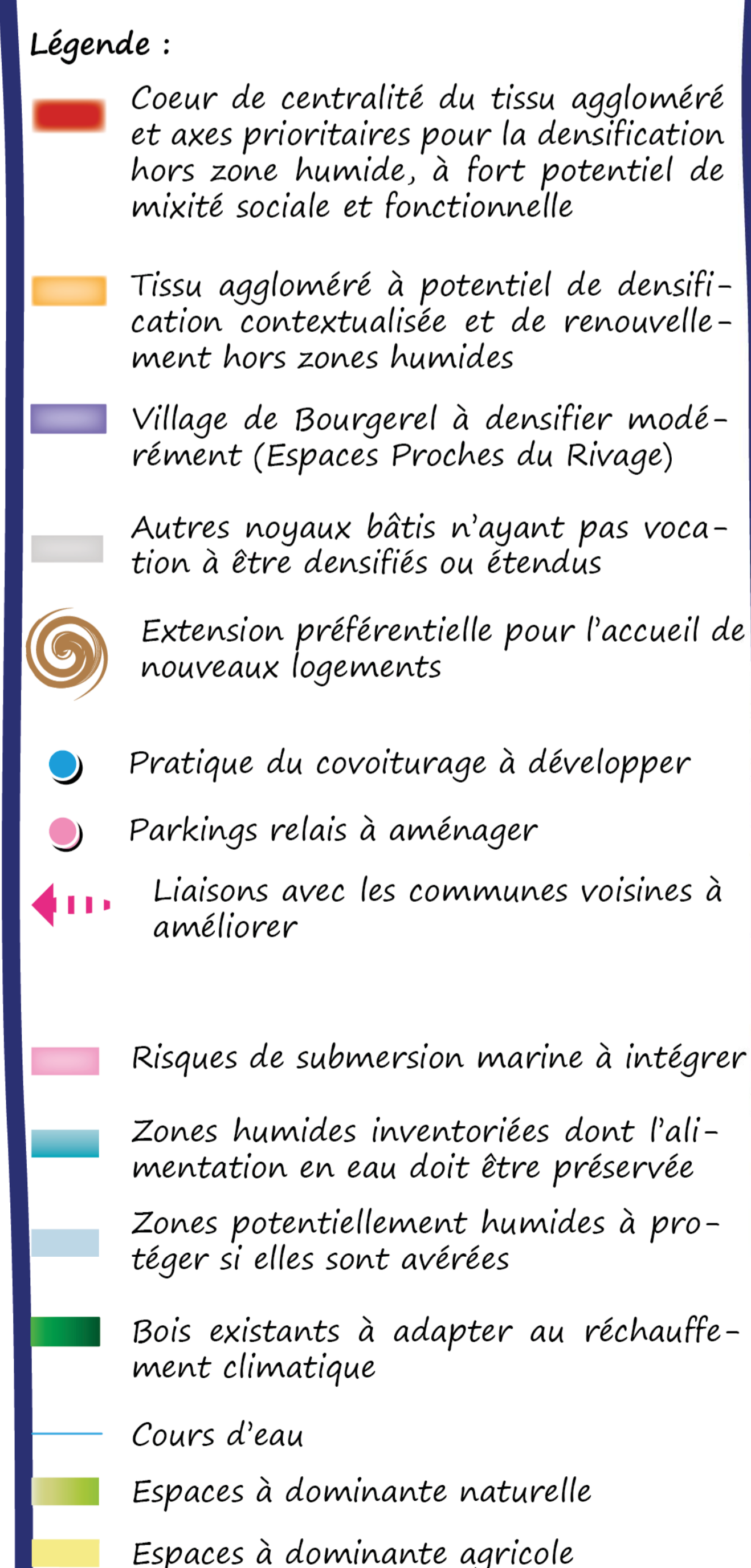
► **Réduction de la taille des ménages (dessalement) : - 0,59 % par an (rythme de dessalement identique à celui de la période 2015-2021, plus faible que celui de la période 2010-2015)**, pour une taille de ménage estimée à horizon du PLU à 1,85 (pour mémoire, elle était de 2,02 en 2021)

► **Part des Résidences principales dans la production neuve : 81,4%** (+95 logements)

► **Part des Résidences secondaires dans la production neuve : 11,7%** (+73 logements)

► **Part des Logements Vacants dans la production neuve : 6,7%** (+42 logements)

Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - P.A.D.D.
Zoom bourg

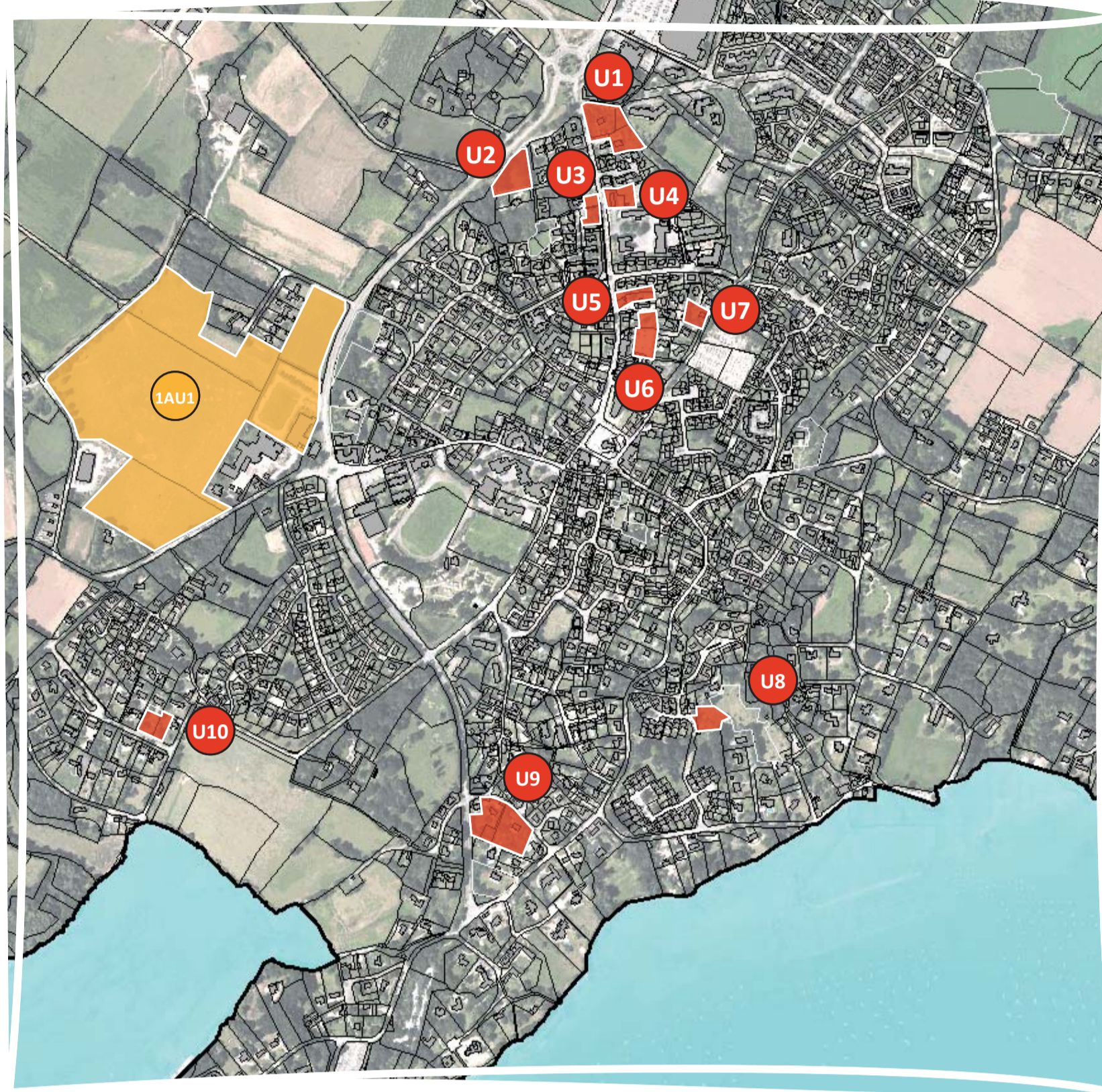


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – O.A.P.

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles portent spécifiquement sur certains secteurs identifiés au règlement graphique. Les cartes ci-dessous localisent les secteurs concernés (secteurs supérieurs à 900m²).

CENTRE-VILLE



- U1 OAP n°1 – 0,62ha
- U2 OAP n°2 – 0,36ha
- U3 OAP n°3 – 0,14ha
- U4 OAP n°4 – 0,20ha
- U5 OAP n°5 – 0,18ha
- U6 OAP n°6 – 0,29ha
- U7 OAP n°7 – 0,16ha
- U8 OAP n°8 – 0,21ha
- U9 OAP n°9 – 0,76ha
- U10 OAP n°10 – 0,25ha
- 1AU OAP n°19 – 7ha

MOUSTOIR



- U11 OAP n°11 – 0,32ha
- U12 OAP n°12 – 0,53ha

BOURGEREL



- U13 OAP n°13 – 0,13ha
- U14 OAP n°14 – 0,24ha
- U15 OAP n°15 – 0,19ha
- U16 OAP n°16 – 0,15ha
- U17 OAP n°17 – 0,11ha
- U18 OAP n°18 – 0,35ha

UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La commune définit des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour certains secteurs U (Urbanisés), c'est à dire pour les grandes dents creuses et les secteurs de renouvellement urbain, ainsi que pour la zone 1AU de Hent Bihan, seul secteur en extension. Les secteurs couverts par des OAP devront faire l'objet d'**opérations d'ensemble**. Cela signifie que pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra porter sur **au moins 80% du foncier** du secteur. Pour certains secteurs, plusieurs tranches ont été définies. Dans ce cas, il pourra y avoir une opération par tranche ou une opération sur la totalité du secteur.

PAS D'OBLIGATION DE FAIRE

La mise en place d'une OAP sur un secteur **n'impose pas** au propriétaire de ce secteur de le bâtir ou de le céder à un promoteur. Le propriétaire peut tout à fait **conserver son terrain en l'état**. L'obligation qui lui est faite est de **respecter les obligations et le programme définis dans l'OAP dans le cas où il souhaite urbaniser son terrain**.

L'OAP FACILITATRICE DES PROJETS

Un des intérêts de l'OAP est de **prévoir le désenclavement de parcelle** sans accès direct à la voirie. Dès lors l'OAP facilite l'urbanisation de tous les terrains, sans laisser de reliquat. Par ailleurs, il est fréquent qu'un secteur couvert par une OAP soit constitué de parcelles appartenant à différents propriétaires. L'OAP permet aux propriétaires de **s'associer** pour réaliser le programme indiqué dans celle-ci, **sans obligation de recourir à un promoteur**.

UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Chaque secteur devra respecter dans son programme de construction la densité à atteindre indiquée dans les OAP. Ainsi les OAP permettent de **garantir l'optimisation de chaque secteur** au regard de son emplacement, tout en garantissant **l'insertion du projet dans son environnement**. Elles permettent également de faciliter pour la commune l'atteinte de son objectif d'accueil de population et de production de logements neufs.

Pour les secteurs concernés, les **densités** retenues dans les OAP sont variables selon les secteurs, en fonction de leur localisation, de la topographie et du relief du site, de la contrainte de gestion des eaux pluviales, de la possibilité d'une maîtrise foncière publique, de la sensibilité paysagère, ... Les densités oscillent entre 15 et 50 logements à l'hectare.

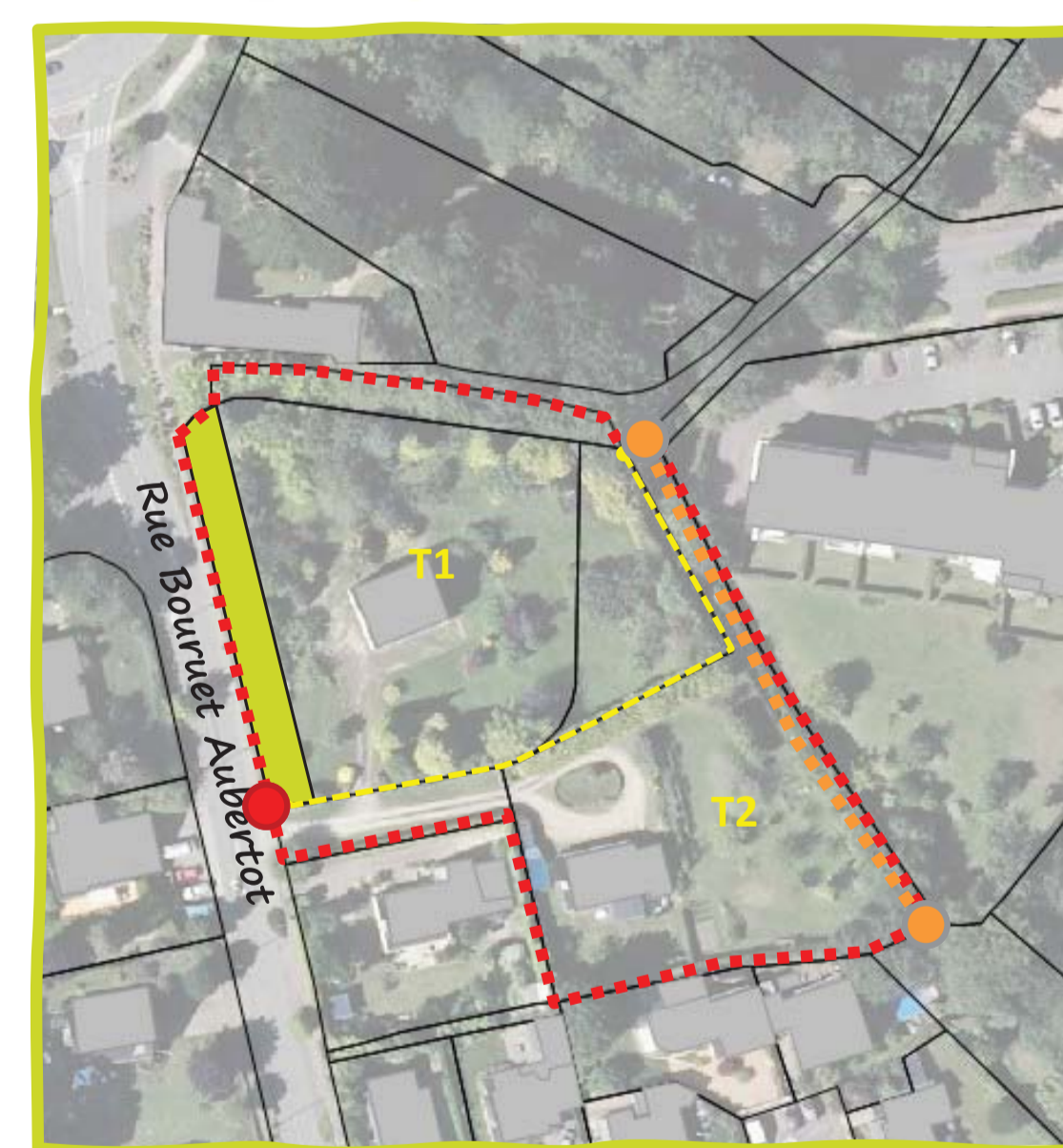
DES DISPOSITIONS PLUS SPÉCIFIQUES

Pour tous les secteurs concernés, des **règles ont été définies a minima** concernant la gestion des accès et de la desserte. Pour certains secteurs, des dispositions plus précises sont indiquées, comme les liaisons douces à réaliser, les haies à préserver ou à créer, les gabarits, le type de bâtiment à réaliser, ...

L'OAP la plus détaillée est celle relative à l'aménagement de Hent Bihan, qui retraduit des études de conception d'un projet d'aménagement menés entre la procédure de DPMEC - Déclaration de Projet valant Mise En compatibilité du PLU approuvée en décembre 2022 et celle de modification simplifiée du PLU (2025).

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE

OAP n°1 – 0,62 ha



- Accès obligatoire ● Accès piéton uniquement
- Cheminement doux à créer
- ▬ Espace végétalisé à aménager

Aménagement :

- ▶ Cette opération étant appelée à constituer une nouvelle entrée de ville, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre à l'opération, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- ▶ Un seul accès véhicule autorisé en double sens au niveau de l'accès préexistant. Aucun accès direct n'est autorisé en complément depuis la rue Bouruet Aubertot.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en deux tranches.
- ▶ Un espace végétalisé d'une largeur de 3 à 5m sera aménagé en T1 le long de la rue Bouruet Aubertot. Il devra permettre une perception depuis la rue des pieds des bâtiments qui seront réalisés en retrait, en ménageant une transition qualitative entre espace public et espace privé. Cet espace ne pourra pas accueillir de stationnement.
- ▶ Un front bâti continu est attendu le long de l'espace végétalisé

Programme de construction :

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :
- ▶ Densité de 50 logts/ha
 - ▶ Gabarit attendu en R+1+C

Déplacements doux :

- ▶ Un maillage de cheminement doux entre tranche 1 et tranche 2 est attendu. Un cheminement est à créer au sein de la tranche 2 pour rejoindre le chemin existant au Nord et assurer la jonction avec le parc au Sud-Est.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - O.A.P.

LES OAP THÉMATIQUES

À la différence des OAP sectorielles, les OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire communal, et pas uniquement dans certains secteurs. Elles sont opposables à toute autorisation d'urbanisme, que celle-ci prévoit ou non la création de logements, et le cas échéant quel que soit le nombre de logements créés. Ainsi un simple permis de construire de maison individuelle devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cette OAP expose tout d'abord le contexte, c'est à dire la répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation du sol, et les enjeux en matière de qualité de l'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

Ensuite, elle impose l'obligation de réaliser les aires de stationnement mutualisé ou stationnement visiteur de manière non imperméabilisée, y compris en zone d'activités.

Enfin, elle illustre les bonnes pratiques en matière de stationnement, et de gestion aérienne des eaux pluviales (noues, tranchées drainantes, bassins de rétention des eaux pluviales).

Exemples de noues :



Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :



Revêtements stabilisés et/ou perméables :



Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :

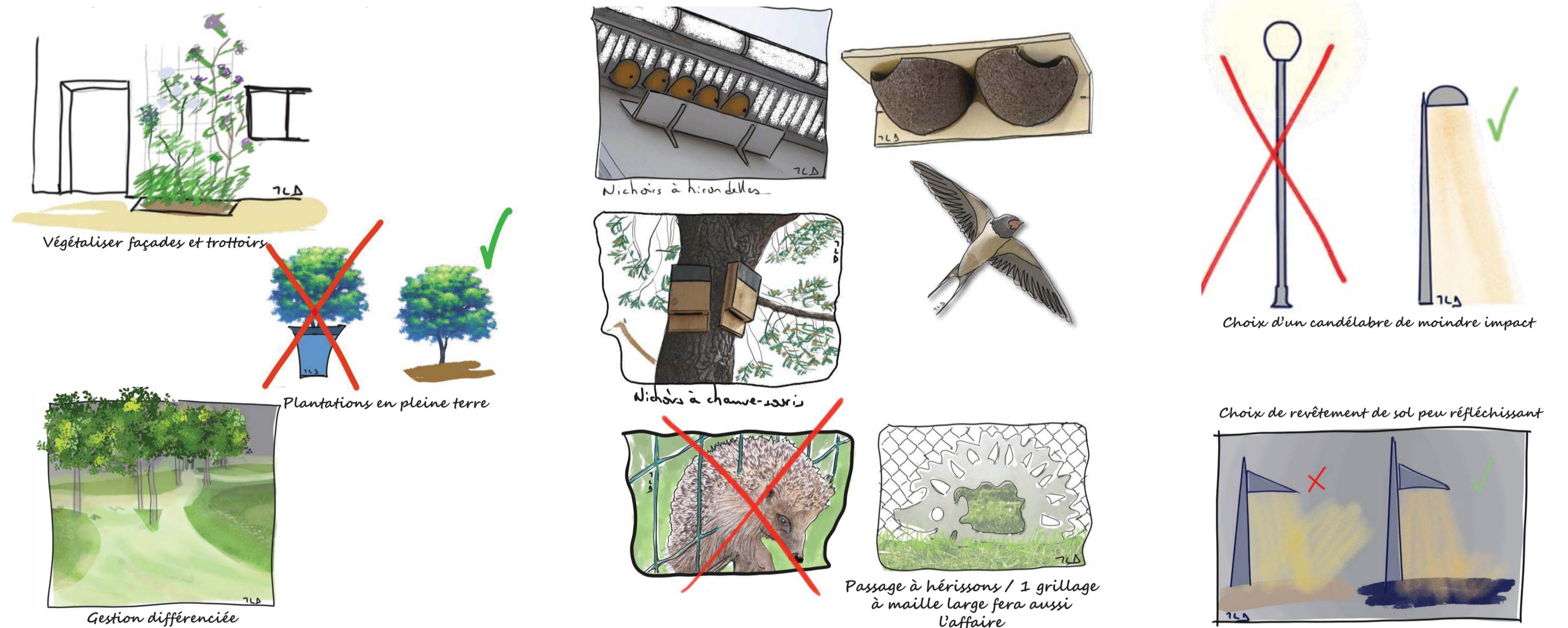


BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

Cette OAP donne tout d'abord une définition de la notion de trame verte et bleue, et présente sa cartographie à l'échelle communale.

Puis elle expose les trois grandes orientations à intégrer, qui se déclinent en principes et objectifs :

- ▶ Des connexions naturelles à assurer
 - Protection et restauration des cours d'eau
 - Gestion de la fréquentation des espaces naturels
- ▶ Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés
 - Renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics
 - Introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement
 - Renforcement du végétal dans les espaces privés
- ▶ Protéger ou renforcer la trame noire

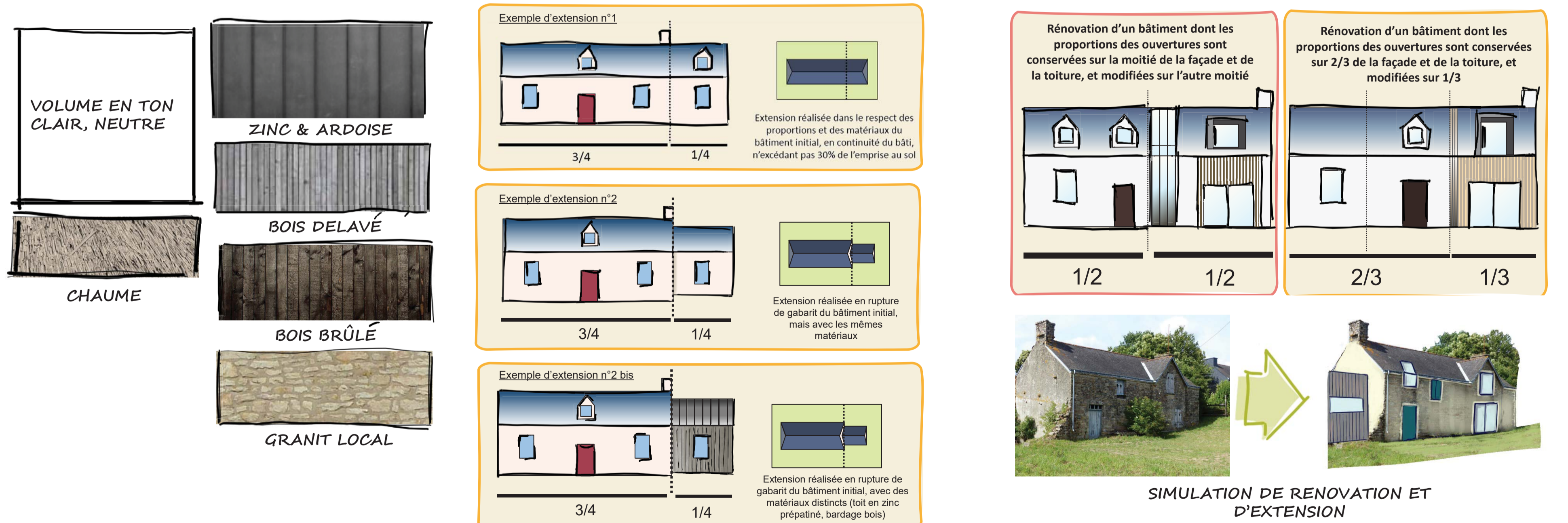


ARCHITECTURE PATRIMONIALE

Cette OAP expose tout d'abord le contexte et l'enjeu de protection du petit patrimoine.

Puis elle pose les règles applicables en matière de restauration et d'extension des bâtiments anciens.

Enfin, elle fixe les règles à suivre pour les constructions neuves qui seraient édifiées à proximité immédiate des constructions patrimoniales.



ENERGIE ET CLIMAT

Cette OAP expose tout d'abord le contexte et l'enjeu de la transition énergétique.

Puis elle pose les orientations en matière de mise en oeuvre d'une conception urbaine et architecturale bioclimatique.

Enfin, elle pose les leviers en matière d'évolution des matériaux à employer dans la conception du bâti et de la production locale d'une énergie renouvelable.

