

étroites

- Epilobium adenocaulon Hausskn. ; Epilobium ciliatum Raf. - Epilobe cilié
- Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier - Berce du Caucase
- Impatiens balfouri Hook.f- Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- Lindernia dubia (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- Lobularia maritima (L.) Desv. - Alysson maritime
- Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- Petasites fragrans (Vill.) C.Presl Petasites pyrenaicus (L.) G.López - Pétasite odorant
- Petasites hybridus (L.) P.Gaertn. ; B.Mey. & Scherb. subsp. Hybridus - Pétasite officinal
- Pyracantha coccinea M.Roem. - Buisson ardent
- Robinia pseudoacacia L. - Robinier faux-acacia
- Rosa rugosa Thunb. - Rosier rugueux
- Senecio inaequidens DC. - Sénéçon du Cap
- Yucca gloriosa L. - Yucca glorieux

TITRE 19 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Un secteur est concerné par une servitude d'attente de projet : une partie du secteur gare, en complément du secteur de veille foncière d'AQTA.

TITRE 20 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

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 :
CBS = surface éco-aménagée/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.

- **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.



- **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.

- **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 se multiplie par 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 = $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

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 surfaces 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 constructions 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 (21/09/2022). Dans le cas de projets successifs, les règles du CBS s'appliquent. Ce seuil est relevé à 40m² d'emprise au sol en zone Ui.

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 territoriale 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 prioritairement 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