

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION
2. PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
3. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT ÉCRIT
4. ANNEXES

>> 5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Mairie de Inzinzac-Lochrist
Place Charles de Gaulle
56650 INZINZAC-LOCHRIST

Téléphone: 02 97 85 30 30
Télécopie: 02 97 85 30 40
www.inzinzac-lochrist.fr

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04/11/2019
Modifié le 09/06/2023

Le Maire,
Armelle NICOLAS



CADRE JURIDIQUE

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement graphique et le règlement écrit, les OAP se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures ni de montage financier ne soient connues.

Par application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP. Elles sont donc opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et elles permettent de traduire les orientations du PADD par des choix d'aménagement permettant une mise en œuvre concrète de ces orientations sur le terrain. Ainsi, les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'OAP définie sur le secteur concerné, lorsque celle-ci existe.

OAP THÉMATIQUE NATURE en VILLE

CARTE des OAP SECTORIELLES

OAP1. l'ancien EHPAD & le SOUS-BOIS

OAP2. les FORGES de LOCHRIST

OAP3. Ambroise CROIZAT
& le parc de la MÈDIATHÈQUE

OAP4. PENQUESTEN

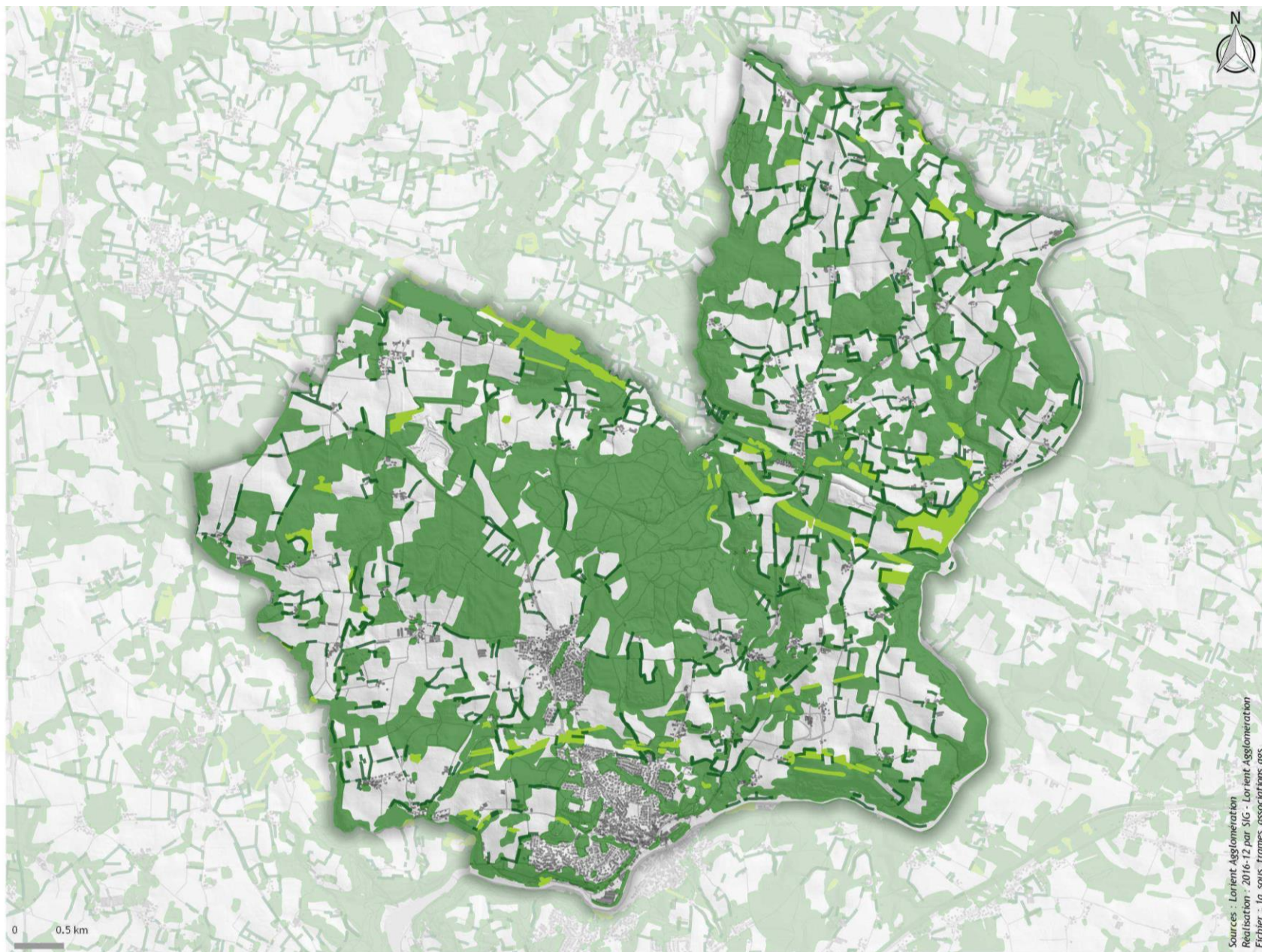
OAP5. la PLAINE du GORÉE

OAP6. les abords du parc de KERPRAT

OAP7. le BUNZ

OAP8. le secteur sud de PEN ER PRAT

A/ Carte de la Trame Verte de Inzinzac-Lochrist



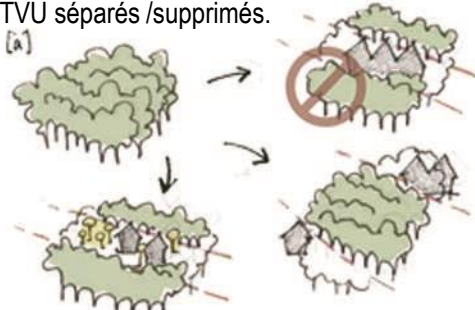
Sources : Lorient Agglomération
Réalisation : 2016-12 par SIG - Lorient Agglomération
Fichier : Ia_sous_trames_associations.gis

Mode d'emploi : P = Prescription ; R = Recommandation

B/ Principes applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme

→ Au contact de la TV Urbaine

(P) Ne pas scinder /supprimer la TVU sans compenser : préférer élaguer ses abords, ou proposer des aménagements paysagers permettant de reconstituer les espaces de TVU séparés /supprimés.



(P) Prolonger /relier la TVU dans les projets



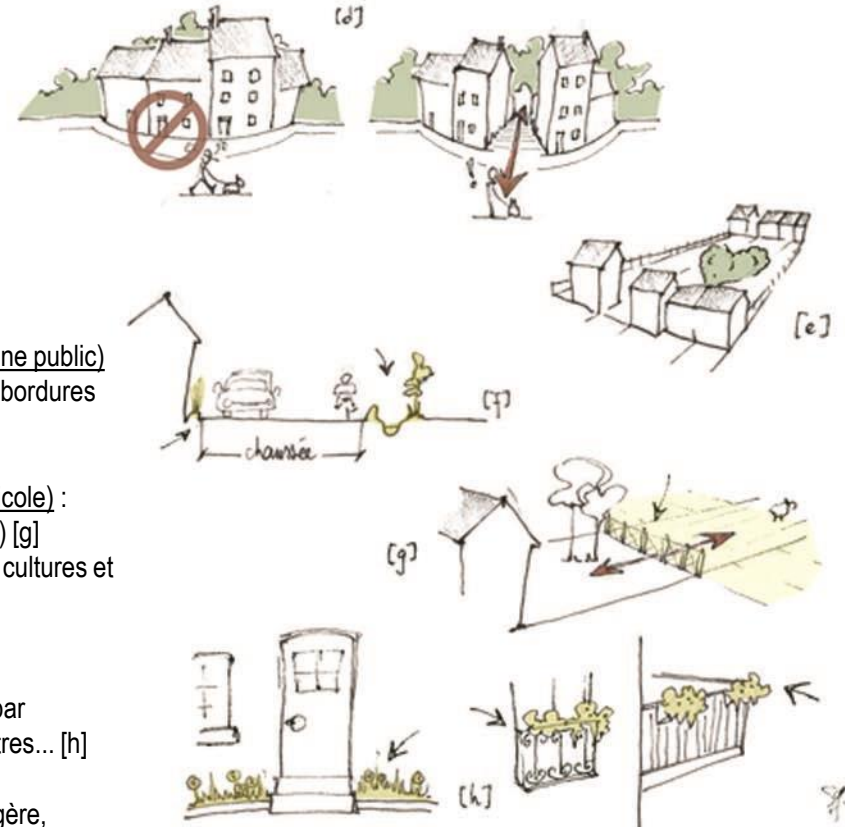
(P) Mettre en place des clôtures perméables pour la petite faune OU assurer la clôture par des plantations multi-strates qui préservent l'intimité, diversifient la flore et renforcent la TVU



→ Sur tout le territoire

Organiser le bâti et les aménagements de façon à :

- (R) conserver les éléments naturels existants
- (P) créer des ouvertures visuelles sur les espaces verts [d]
- (P) prolonger la TVU dans les projets [b]
- (R) préserver les cœurs d'îlots verts [e]



(R) Composer les lisières avec l'espace public (routes, domaine public) en créant des espaces de transition (noues, pieds de mur ou bordures plantées... [f]

Composer les lisières avec l'espace agricole (zone agricole) :

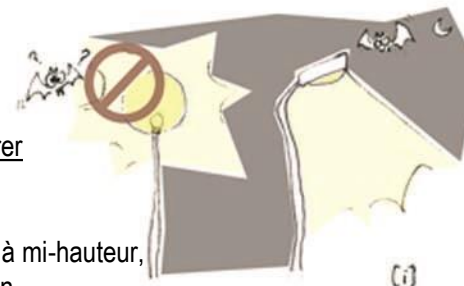
- (P) mettre en place des clôtures ouvertes (potelets, grillage...) [g]
- (R) s'appuyer sur le bocage (haies, talus...) pour protéger les cultures et freiner le ruissellement de l'eau.

(P) Apporter des éléments ponctuels de nature : végétaliser par exemple les murs ou pieds de mur, balcons, rebords de fenêtres... [h]

(P) Créer des espaces libres de qualité (fonctionnelle, paysagère, environnementale) ; Se référer aux articles G7 Biodiversité & espaces libres (et complémentaires) du règlement écrit

Réduire la pollution lumineuse en :

- (P) choisissant des réverbères dirigés vers le sol [i]
- (R) ciblant uniquement les zones pertinentes à éclairer
- (R) réduisant les temps de fonctionnement
- (R) préférant les ampoules jaunes
- (R) évitant les éclairages au sol au profit de poteaux à mi-hauteur, réfléchissant et équipés de systèmes d'auto-détection



Pour les plantations :

- (P) proscrire les espèces invasives*
- (R) éviter les espèces allergènes
- (R) choisir des espèces locales

* la liste des espèces invasives se trouve en annexe du règlement écrit











CARTE des OAP SECTORIELLES



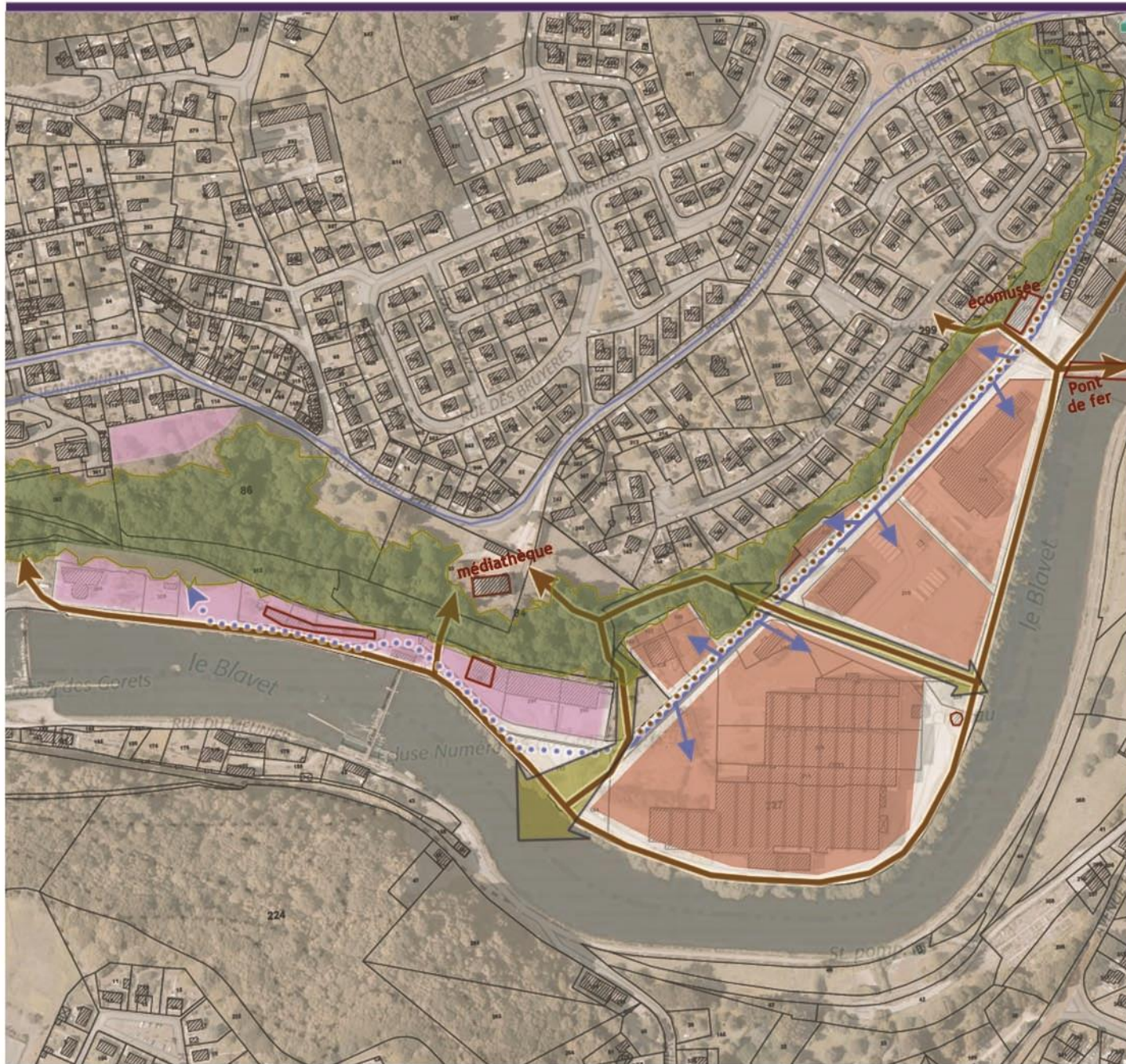
- 1** l'ancien EHPAD & le sous-bois
- 2** les Forges
- 3** Ambroise Croizat & le parc de la médiathèque
- 4** Penquesten
- 5** la plaine du Gorée
- 6** les abords du parc de Kerprat
- 7** le Bunz
- 8** le secteur sud de Pen er Prat

OAP1. l'ancien EHPAD & le SOUS-BOIS



-  principes d'accès VL principaux
-  des parkings mutualisés et/ou visiteurs aux abords des voies existantes, qui limitent l'impact de la voiture au coeur des sites
-  principe de cheminements doux
-  des espaces publics paysagers et naturels, accessibles via le maillage doux, et utilisables par tous
- le site de l'EHPAD
-  habitat intermédiaire à collectif (env. 40 logements)
-  habitat individuel à intermédiaire (env. 15 logements)
- les abords de la résidence du Sous-bois
-  maintenir l'ambiance "sous-bois" en préservant un large écrin boisé entre la résidence existante et les futures constructions
-  habitat intermédiaire à individuel groupé, entièrement articulé à la trame verte (env. 10 logements)
-  favoriser la compacité du bâti et les implantation optimisant les apports solaires
-  intégrer un bassin de rétention des eaux pluviales participant de l'aménagement paysager des lieux

Programmation	Enjeux - Orientations
<p>20% de logements sociaux, et 20% de logements en accession à prix encadré</p> <p><u>Site de l'EHPAD</u> Emprise : 1,1 ha Densité minimale attendue : 50 logements/ha Soit environ 55 logements</p> <p><u>Abords du Sous-bois</u> Emprise : 0,4 ha Densité minimale attendue : 25 logements/ha Soit environ 10 logements</p> <p>Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.</p>	<p><u>Le site de l'ancien EHPAD, un lieu de renouvellement majeur à Lochrist</u></p> <p>Les projets ménagent des accès depuis la rue de Lann Blenn mais aussi depuis la rue A. Croizat, afin de ne pas desservir par une unique voie en impasse un futur quartier de plus de 50 logements. Le site présente une topographie atypique dans laquelle les projets doivent s'intégrer.</p> <p><u>Les abords de la résidence du Sous-bois, un cadre de vie à préserver :</u></p> <p>L'écrin boisé qui entoure et protège la résidence existante des nuisances doit être maintenu, en particulier sur ses côtés ouest et sud. Les opérations d'aménagement s'articulent avec la trame verte ; un diagnostic préalable doit justifier les arbres ou massifs qui seraient supprimés sur la bande sud du site. Dans le but de consommer le moins d'espace au sol, les opérations prennent des typologies compactes de type habitat intermédiaire (voire individuel groupé).</p> <p>De manière générale, Un cheminement doux continu relie les nouveaux espaces habités entre eux et à la rue de Lann Blenn vers l'arrêt de transports collectifs. Ce cheminement est ponctué d'espaces publics paysagers permettant des usages pour les enfants comme pour les adultes (jeux, sport,...) Aux entrées de deux sites, des parkings mutualisés pour les habitants et /ou les visiteurs limitent l'impact de la voiture au cœur des opérations. Les venelles ou voies carrossables créées bénéficient d'un revêtement de sol qui reflète leur caractère apaisé (pas d'enrobé noir).</p>



paysage & patrimoine :

Pont de fer

restaurer le pont de fer, support de cheminements entre Langroix et Lochrist

patrimoine remarquable à valoriser

mettre en scène le point de vue remarquable

maintenir une grande percée continue de nature boisée

des corridors de nature pour accompagner les cheminements et créer la lisière entre habitat et activités

destinations :



secteurs à dominante activités avec possibilité d'équipements



secteur à dominante habitat

déplacements :



principe de cheminement principal le long du Blavet, préservant la végétation présente sur la berge



principe de cheminement secondaire le long de la voie



principe de voie VL



principe de voie partagée



ménager des zones de rencontre, matérialisées par un traitement de sol qualitatif, au carrefour des véhicules et des piétons/cycles


<p>Vigilance : arrêté de biotope du 28/08/17</p>	<p>Enjeux - Orientations</p>
<p>Les aménagements et occupations du sol sur le site doivent respecter les prescriptions de l'arrêté de biotope « Anciennes Forges d'Inzinac-Lochrist » du 28 août 2017, notamment : ne pas détruire ou obstruer les accès utilisés par les chauves-souris, aucun éclairage au niveau des entrées utilisées par les chauves-souris, etc.</p>	<p><u>Le site des Forges, un site majeur par son patrimoine</u></p> <p>Elément emblématique du patrimoine, le pont de fer doit être restauré afin de faciliter la liaison piétonne et cyclable entre Lochrist et Langroix (en commune d'Hennebont). De manière générale, les éléments repérés au schéma doivent être préservés, mis en valeur et intégrés dans les aménagements. Le patrimoine naturel prend la forme du Blavet, mais aussi de la grande percée verte entre les Forges et le quartier de la Montagne. Cette grande percée verte doit être préservée. En outre, les corridors tracés au schéma, support de mobilités douces, doivent aussi contribuer à la présence de la nature sur le site et seront plantés et paysagés.</p> <p><u>Le site des Forges, une double ambition de réappropriation</u></p> <p>Le site principal des Forges (partie est) doit pouvoir accueillir de manière compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des activités économiques - des équipements publics tirant parti des atouts du lieu <p>La partie ouest du site conserve sa vocation dominante.</p> <p><u>Le site des Forges, des enjeux en matière de déplacements</u></p> <p>De manière générale, Un cheminement doux continu relie les cheminements existants et crée les aménagements nécessaires, notamment entre la médiathèque, les anciens laminoirs, le cœur de Lochrist, le pont de fer. Un cheminement principal longe le Blavet ; son aménagement le rend praticable par tous, tout en préservant la végétation présente sur la berge. Un cheminement secondaire matérialisé au sol double la voirie qui dessert le site. Des zones de rencontres sont matérialisées par un traitement de sol spécifique aux éventuelles intersections entre des continuités piétonnes et la voirie.</p>


Ambroise Croizat



 habitat
(densité minimale de 25 logements/ha)


 intégrer une forte contrainte de topographie dans les logiques d'aménagement et d'implantation pour minimiser les mouvements de terrain au strict nécessaire (extraits indicatifs)


 connecter l'urbanisation au maillage doux existant

 principes d'accès et desserte

Ambroise Croizat :

 ménager une continuité verte depuis l'espace agro-naturel (ouest) jusqu'au bout du vallon de Kerprat (vers l'est)

 principe de venelle partagée avec traitement de sol qualitatif (bouclage VL à sens unique)

 créer/conservé un talus /massif planté en transition avec la route et l'espace agro-naturel

programmation : 30 à 35 logements

Le parc de la médiathèque Diderot :

 ménager une grande continuité verte, support de cheminements entre la Montagne, les Forges et le centre de Lochrist

 principe d'accès VL

 des implantations groupées qui maximisent les espaces de jardins au sud, en transition avec les boisements


programmation : 5 à 10 logements


le parc de la médiathèque Diderot


Enjeux - Orientations	
Programmation	<p><u>Densifier deux grandes parcelles rue Ambroise Croizat, en intégrant la topographie et la trame verte :</u></p> <p>Les voies de desserte permettent de réaliser un bouclage en se piquant sur la rue A. Croizat. Partagées, leur largeur est limitée à 5m. Le découpage parcellaire et l'agencement du bâti permettent de profiter au mieux de la topographie (organisation en terrasses). Au sud de l'emprise, une large bande boisée préservée ménage une continuité de la trame verte depuis les espaces agro-naturels à l'ouest jusqu'au vallon de Kerprat qui s'insère dans Lochrist à l'ouest.</p> <p><u>Urbaniser un site en promontoire sans défigurer le parc de nature qui s'étend de la rue Gabriel Péri jusqu'au site des Forges :</u></p> <p>L'opération organise des constructions groupées ou mitoyennes. Le découpage parcellaire et l'agencement du bâti permettent de profiter au mieux de la topographie, des apports solaires passifs et des vues permises vers le sud (organisation en terrasses).</p> <p>De manière générale, Les opérations doivent ménager des cheminements doux qui se connectent au maillage existant, soit vers Kerprat, soit vers la médiathèque et les Forges. Les voies carrossables créées bénéficient d'un revêtement de sol qui reflète leur caractère apaisé (pas d'enrobé noir).</p>
<p>Densité minimale attendue : 25 logements/ha 20% de logements sociaux, et 20% de logements en accession à prix encadré</p> <p><u>Ambroise Croizat</u> Emprise : environ 1,2 ha Soit 30 à 35 logements Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.</p> <p><u>Parc de la Médiathèque</u> Emprise : environ 0,25 ha Soit environ 5 à 10 logements Opération d'ensemble obligatoire sur chaque emprise</p>	


OAP4. PENQUESTEN




 habitat individuel à intermédiaire
emprise nord-est : 20 à 25 logements
emprise centrale : 12 à 15 logements
emprise sud : 12 à 15 logements

 principe d'accès /bouclage par une voie partagée avec traitement de sol qualitatif

 principe de cheminement doux vers le bourg et le GR341 (ouest du bourg)

 haies /talus à préserver et intégrer dans l'aménagement


 ménager la transition avec l'espace agricole sous la forme de strate arbustive paysagère

 structurer les voies par des constructions groupées

Enjeux - Orientations	
Programmation	<p>De manière générale, sur les 3 emprises,</p> <p>Les opérations contribuent à intégrer la nature dans le village de Penquesten, et créent la transition paysagère avec l'espace agro-naturel par des talus ou strates plantées d'arbustifs dessinées au schéma ; ces strates sont aménagées sur des parties d'espace public et non des jardins privatifs. En outre le bocage existant en partie nord-est est préservé et intégré aux opérations (clôture entre des jardins, support de cheminement doux...)</p> <p>Les voies repérées au schéma sont bordées de constructions groupées (mitoyennes par exemple). Les voies carrossables créées bénéficient d'un revêtement de sol qui reflète leur caractère apaisé (pas d'enrobé noir).</p> <p>Les opérations intègrent des cheminements doux permettant de rejoindre l'école, le centre du bourg de Penquesten ou encore l'itinéraire modifié du GR341 depuis le site de l'ancienne école privée (emprise centrale).</p> <p>Sur l'emprise nord, l'opération d'aménagement définit des typologies de logements et, le cas échéant, des superficie de lots habitables non similaires.</p> <p>Enfin, dans l'optique de préserver l'identité villageoise qui démarque Penquesten d'Inzinzac ou de Lochrist,</p> <p>Les volumes principaux représentent au moins 60% de l'emprise au sol des constructions et doivent présenter une toiture à deux pans de pente comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux éventuels volumes secondaires (annexes) : ceux-ci peuvent prolonger un volume principal par le pignon, en marquant un décrochage de faîtage, ou être d'inspiration plus contemporaine.</p>
<p>Emprise totale /comptable nord-est : 1ha /0,8ha 20 à 25 logements Emprise centrale : 0,33 ha 12 à 15 logements Emprise sud : 0,65 ha 12 à 15 logements</p> <p>Densité minimale attendue : 25 logements/ha Soit 44 à 55 logements au total 20% de logements sociaux, et 20% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Opération d'ensemble obligatoire sur chaque emprise</p>	



 s'appuyer sur la Trame Verte pour recréer une coupure naturelle traversée seulement par la voie liant Inzinzac à Lochrist.

 principe de continuité verte

 principe de cheminements doux s'appuyant sur le maillage existant pour lier Inzinzac et Lochrist en passant par la plaine de loisirs

 principe d'accès VL
- à la plaine de loisirs
- aux secteurs à urbaniser pour de l'habitat

 intégrer les contraintes liées aux lignes RTE

La plaine de loisirs au sein de la Trame Verte :

 développer les aménagements légers (terrains, pistes, gradins...)

 créer un équipement à la fois visible depuis la route et niché dans la Trame Verte

 maintenir un espace de parking paysagé et en matériaux drainants

Le futur secteur d'habitat :

 (densité minimale de 25 logements/ha) soit 15 à 20 logements

Programmation	Enjeux - Orientations
<p>Emprise habitat au nord : 0,7 ha 15 à 20 logements</p> <p>Densité minimale attendue : 25 logements/ha Soit 17 à 20 logements au total 20% de logements sociaux, et 20% de logements en accession à prix encadré</p> <p>Opération d'ensemble obligatoire</p>	<p><u>La plaine de loisirs au sein de la Trame Verte :</u></p> <p>Le secteur identifié au schéma doit permettre de développer, en transition entre Inzinzac et Lochrist :</p> <ul style="list-style-type: none">- La trame verte qui se déploie d'est en ouest- Des aménagements d'intérêt collectif dédiés au sport et aux loisirs, dont un équipement construit à proximité de la route reliant Inzinzac à Lochrist- Des cheminements doux s'appuyant sur le maillage existant et permettant de rejoindre Inzinzac et Lochrist à pied ou en vélo en passant par le Gorée <p><u>Un futur secteur d'habitat qui complète l'espace aggloméré d'Inzinzac :</u></p> <p>Sur cette emprise, Les opérations ménagent une connexion avec le maillage doux général. L'aménagement définit des typologies de logements et, le cas échéant, des superficies de lots habitables non similaires. Les voies carrossables créées bénéficient d'un revêtement de sol qui reflète leur caractère apaisé (pas d'enrobé noir). Des talus ou strates plantées d'arbustifs créent la transition avec l'espace agro-naturel qui borde chaque emprise.</p>

OAP6. les abords du parc de KERPRAT



-  s'intégrer dans le vallon de Kerprat en plantant les abords des projets
-  implantation d'un bâti aux couleurs et matériaux sobres pour le paysage, sur 1 niveau au maximum afin de conserver des vues entre les habitations et le parc
-  espace de stationnement mutualisé et paysager
-  ménager un parvis /une placette caractérisé.e par un revêtement de sol qualitatif
-  valoriser des points d'entrée dans le parc
-  transformateur existant (indicatif)
-  fontaine (indicatif)

PROGRAMMATION : maison de santé



intégrer le linéaire arboré existant au projet

PROGRAMMATION : équipement pédagogique

principe d'accès



Aménagement :

préservation d'une bande verte périphérique de 10m à partir des bois existants

maintien du fourré/friche en espace naturel commun de loisirs

principe de cheminements actifs à connecter entre :
- la piste cyclable route du Temple
- l'arrêt de bus sur la D145
- la plaine sportive du Gorée

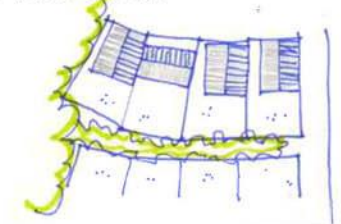
principe d'accès VL puis de voie de desserte partagée et végétalisée

localisation préférentielle d'un bassin de gestion des eaux pluviales

Programmation :

70 à 75 logements au total
- habitat en domicile partagé
- habitat individuel dense à petit collectif

Principe d'aménagement des îlots :
créer, hors lots cessibles, des frontières naturelles matérialisées par une trame de talus arborés qui prolonge et ramifie la grande trame verte du site



Enjeux - Orientations

Environnement, mobilités et cadre de vie

L'écrin boisé et humide qui entoure le site doit être préservé et participer du cadre de vie du futur quartier. Pour ce faire :

- une bande périphérique d'environ 10m à partir du tronc des derniers arbres doit être maintenue hors lots cessibles ;
- la trame verte doit se ramifier à l'échelle des îlots aménagés, en prenant la forme de talus arborés, créés en dehors des lots cessibles.

L'espace en fourré/friche localisé au sud du site doit être conservé en espace naturel commun pouvant être supports de loisirs ; l'aménagement, si nécessaire, d'un bassin de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, à l'endroit marqué sur le schéma, devra conduire à gérer ensemble le fourré/friche et le bassin comme un espace naturel ouvert et d'un seul tenant.

L'aménagement du site doit intégrer des cheminements actifs vers la piste cyclable sur la route du Temple (nord du site), vers l'arrêt de bus sur le RD145 (est) et vers la plaine sportive du Gorée (sud) ; ces cheminements doivent être continus et reliés entre eux, ainsi qu'avec les voies de desserte internes aux îlots et avec les espaces communs ;

L'accès VL se fait par le nord du site, dans la continuité de la voirie créée dans le quartier *Pen er Prat 1* ; cette desserte « principale » est traitée en voirie partagée, avec un revêtement de sol traduisant la priorité aux modes actifs, et végétalisée de façon à ramifier encore la sous-trame verte du site. Les voies s'accrochant à cet axe pour accéder aux habitations n'excèdent pas 4m de large au total.

Aménagement et formes bâties

Le **découpage et la forme des parcelles** doivent permettre de minimiser les effets d'ombres portées entre constructions voisines, tout en maximisant les espaces de jardin d'un seul tenant et bien exposés. En particulier, on recherchera des formes de parcelles beaucoup plus longue que larges.

Les **accroches sur une limite de parcelle** doivent être systématisées pour maîtriser l'impact de chaque construction sur sa voisine.

Les éventuelles **emprises constructibles** vont chercher les limites nord et est des parcelles dès que possible pour maximiser les jardins à l'ouest et au sud. Ces emprises doivent être suffisamment restreintes pour ne pas multiplier les possibilités que les constructions voisines se portent préjudice entre elles.

Programmation

Emprise zone 1AU : environ 3 hectares

Densité attendue : minimum 25 logements /hectare

Nombre de logements à réaliser : environ 75

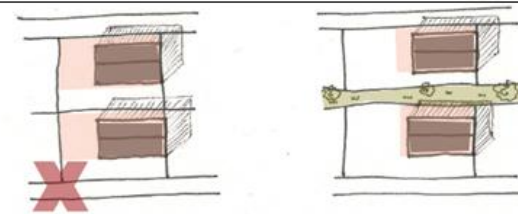
Part de logements sociaux : 20% soit 15 logements minimum

Part de logements en accession à prix encadré : 20% soit 15 minimum

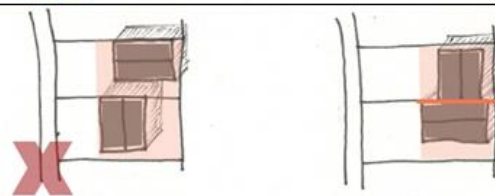
Les procédures d'aménagement doivent être adaptées aux enjeux de l'OAP et appropriées à la taille du périmètre de l'OAP ou, le cas échéant, des îlots identifiés dans l'OAP.

Autres prescriptions relatives à l'aménagement :

Supprimer les agencements de parcelles qui génèrent des ombres portées inévitables sur les meilleurs espaces de jardin de voisins.



Restreindre les zones d'implantation et définir des accroches obligatoires, en particulier quand l'orientation des lots présage des situations préjudiciables entre voisins.



Supprimer les bandes résiduelles de jardin mal exposées et inconstructibles, pour augmenter l'espace de jardin réellement profitable.

