

# De nouveaux outils de protection



Notre plan local d'urbanisme (PLU) s'enrichit à partir de janvier de deux nouveaux outils qui permettront de mieux préserver la nature en ville : le coefficient de biotope et les cœurs d'îlots verts.



## OUTIL N°1

### Un coefficient de biotope mis en place

Le Conseil municipal du 21 décembre a validé la modification du plan local d'urbanisme pour la mise en place d'un « coefficient de biotope par surface » (CBS) à compter de janvier. Pour chaque nouvelle opération d'urbanisme (de l'extension de la maison individuelle jusqu'au programme immobilier) et sur tout le territoire (hors zones d'activités), un pourcentage de pleine terre pourra désormais être exigé, des dispositifs intermédiaires (plantations sur dalle ou sur toiture) étant également prévus dans le cadre de cette première mise en place à Lorient. Objectifs ? Garantir un pourcentage de végétalisation dans les opérations d'aménagement alors que, jusqu'à présent, la majorité des parcelles de la ville étaient constructibles à 100 %. Le coefficient de biotope ainsi établi dans notre plan local d'urba-

nisme permet de s'assurer de la qualité environnementale du projet au regard de l'intégration paysagère, de la préservation de la biodiversité, ou encore de la bonne infiltration des eaux pluviales dans le sol. Le concept du coefficient de biotope a d'abord été forgé par la Ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Il a ensuite été adopté par plusieurs villes en France. ✎

**Pratique** Pour vos projets liés à l'habitat (rénovation, extension, construction ou aménagement de terrain), pensez à l'Espace info habitat : des instructeurs vous expliquent les règles d'urbanisme et vous conseillent sur les procédures administratives et la présentation de votre dossier.  
**N° vert 0 800 100 601**  
**conseillers-habitat@agglom-lorient.fr**

### Un diagnostic sur la nature en ville

Il est devenu indispensable d'imperméabiliser le moins possible le territoire et de préserver les espaces de nature, voire même de leur donner davantage de place lorsque c'est possible. Pour mieux connaître ces espaces, une étude « Paysage et nature en ville » a été menée en 2021 : 464 espaces de nature de plus de 500 m<sup>2</sup> ont été recensés, totalisant 279 hectares, soit 16 % de la superficie totale de la ville. Un coin d'herbe au pied d'un immeuble, un fond de vallon humide avec une végétation exubérante, un parc urbain arboré et fleuri, les dernières terres agricoles...

La nature revêt de multiples visages à Lorient ! Ces espaces ont été caractérisés et qualifiés selon plusieurs critères (écologie/biodiversité, valeur d'usage par le public, accessibilité, paysage, climat). La nature remplit en effet des rôles multiples : un rôle social (c'est là que l'on se rencontre, que l'on joue, que l'on pique-nique...), mais également un rôle climatique, avec une atténuation des températures l'été : la différence de température entre un espace minéral et un espace naturel peut aller jusqu'à 7 ou 8 degrés. Elle est également indispensable à l'infiltration des eaux pluviales et à la biodiversité.



## OUTIL N°2

# Dix-huit cœurs d'îlots verts à préserver

**L**es cœurs d'îlots sont des coins de nature et des réservoirs de biodiversité... qui sont bien cachés ! Des ensembles de terrains privés le plus souvent, dont on ne distingue rien ou presque depuis la rue, et qui forment pourtant des continuités arborées, des corridors verts, des ensembles de jardins contigus à l'arrière des habitations, des petites « oasis » vertes, des enclaves végétales... L'étude « Paysage et nature en ville » (voir encadré page ci-contre) a permis de recenser près de 90 cœurs d'îlots verts à Lorient, dont dix-huit particulièrement remarquables. Leurs intérêts sont multiples : un bon état de conservation, un bon potentiel pour la biodiversité, une bonne capacité à infiltrer les eaux pluviales et à assurer le confort thermique des habitants, une qualité paysagère et une valeur patrimoniale. Autant d'intérêts justifiant qu'ils soient protégés contre toute urbanisation ou artificialisation de sols. « La notion de cœur d'îlot est difficile à cerner, explique Jean-Pierre Ferrand, conseil en environnement, qui a mené l'étude avec « Territoires en mouvement » et Bruno Pérera, conseil en développement durable. *Il existe en effet diverses variantes de cette forme apparemment simple. La forme de base peut être définie comme un ensemble de jardins contigus occupant l'arrière d'habitations implantées le long des rues, souvent en ordre continu. Mais il existe aussi des formes atypiques.* »

### Code de l'urbanisme

Le PLU caractérise donc désormais ces dix-huit cœurs d'îlots, principalement dans les secteurs de Merville/Nouvelle-Ville et Kerentrech (voir carte ci-contre), ce qui les protège de futures artificialisations éventuelles comme le permet le Code de l'urbanisme. Avant la modification du PLU intervenue en décembre, seule la notion de « trame verte » était inscrite dans nos documents d'urbanisme, mais pour une portée davantage pédagogique que réglementaire. Aujourd'hui, la reconnaissance des premiers cœurs d'îlots constitue une assise juridique permettant de s'opposer à la délivrance d'un permis de construire.

**Pratique** Plus d'infos sur [www.lorient.bzh/plu](http://www.lorient.bzh/plu)

Ci-dessous la carte des principaux cœurs d'îlots faisant l'objet d'une protection particulière dans le PLU.



Scannez ce QR Code pour accéder à la carte détaillée des cœurs d'îlots