



Révision du Plan Local d'Urbanisme



3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du CM du 18 octobre 2024,
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le
ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



Sommaire

I. Préalable	5
I.1. Rappel de la portée juridique des OAP	6
I.2. Aménagement en opération d'ensemble	7
I.3. Respect du programme de construction	8
I.4. Respect du principe de continuité d'urbanisation	9
I.5. Accessibilité des aménagements piétons	10
I.6. Performance énergétique	11
II. OAP Thématique « Gestion des Eaux pluviales »	13
II.1. Contexte	14
II.2. Le respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales	15
II.3. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur	17
II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement	19
III. OAP Thématique « Biodiversité et Trame Verte & Bleue »	24
III.1. Contexte	25
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue	26
III.3. Des connexions naturelles à assurer	27
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés	29
III.5. Protéger ou renforcer la trame noire	34
IV. OAP Thématique « Architecture patrimoniale »	35
IV.1. Contexte	36
IV.2. Orientations	37
V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles	43
VI. Les OAP sectorielles	45
VI.1. Légende générale	46
VI.2. Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère	48
VI.3. Secteur U1 Kergoh	49
VI.4. Secteur U2 Prat Merneux	51
VI.5. Secteur U3 Entre Locmaria et le Maroc	53
VI.6. Secteur U4 Rue du Maroc	55
VI.7. Secteur AU1 Nord du Bourg	57
VI.8. Secteur AU2 Sud-Est du bourg	59



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le
ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



I. Préalable

I.1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un minimum à produire, sauf pour le secteur d'extension AU1, situé en EPR, pour lequel c'est un objectif. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple visant à illustrer la règle : Sur une OAP, l'application de la densité à la surface conduit à l'obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté, projet compatible avec les OAP.

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

I.2. Aménagement en opération d'ensemble

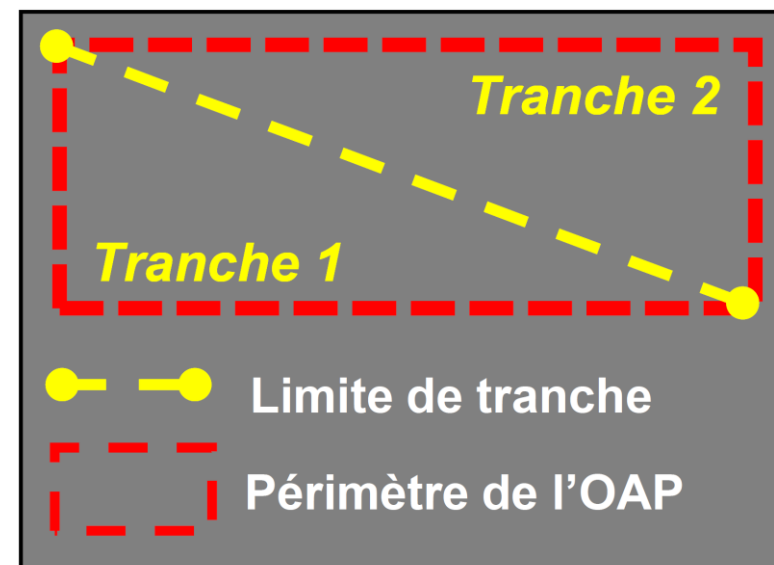
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



Cependant, pourront être autorisés :

- ➡ la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ➡ la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.



I.3. Respect du programme de constructions

Densité

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements).

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Logement social

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux : logements locatifs sociaux et/ou logements en accession aidée à la propriété. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.



I.4. Respect du principe de continuité d'urbanisation

Loi littoral et continuité d'urbanisation

Le code de l'urbanisme expose, à l'article L121-8 que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

En conséquence, au sein des zones AU, **les constructions devront être réalisées en continuité immédiate d'urbanisation**, en partant de l'agglomération pour s'éloigner. Les premières constructions réalisées le seront donc au contact de l'agglomération. Ce principe est à respecter à l'échelle du périmètre, mais aussi par tranches lorsque celles-ci ont été identifiées au sein du PLU.

Sont concernés les secteurs suivants :

- AU1** Nord du bourg – 4,75 ha
- AU2** Sud-Est du bourg – 0,39 ha



I.5. Accessibilité des aménagements piétons

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

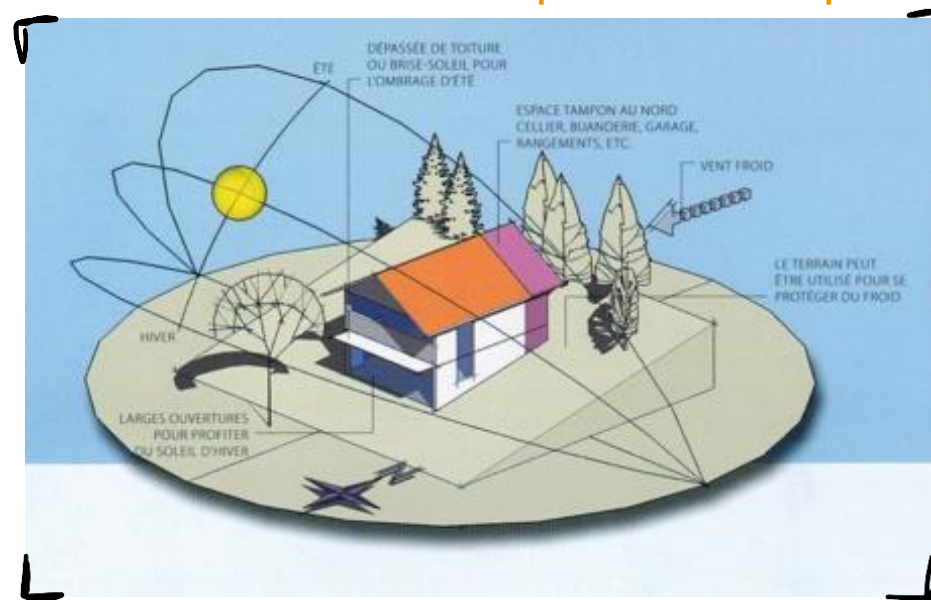
- ➡ La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 1,50m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- ➡ Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- ➡ Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite

I.6. Performance énergétique

Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

La conception de l'aménagement d'ensemble, et la viabilisation conditionnent les possibilités ultérieures d'implantations des constructions. Aussi une réflexion sera menée à l'occasion des permis d'aménager ou permis groupés sur l'impact de l'aménagement sur l'ensoleillement futur des constructions. Cette réflexion devra notamment porter sur l'impact des futures constructions sur les constructions pré-existantes, et retenir les conceptions et implantations minimisant les ombre portées des futures constructions sur les constructions préexistantes.

Orientation solaire et conception bioclimatique



I.6. Performance énergétique

La conception de l'habitat bioclimatique

Les principes

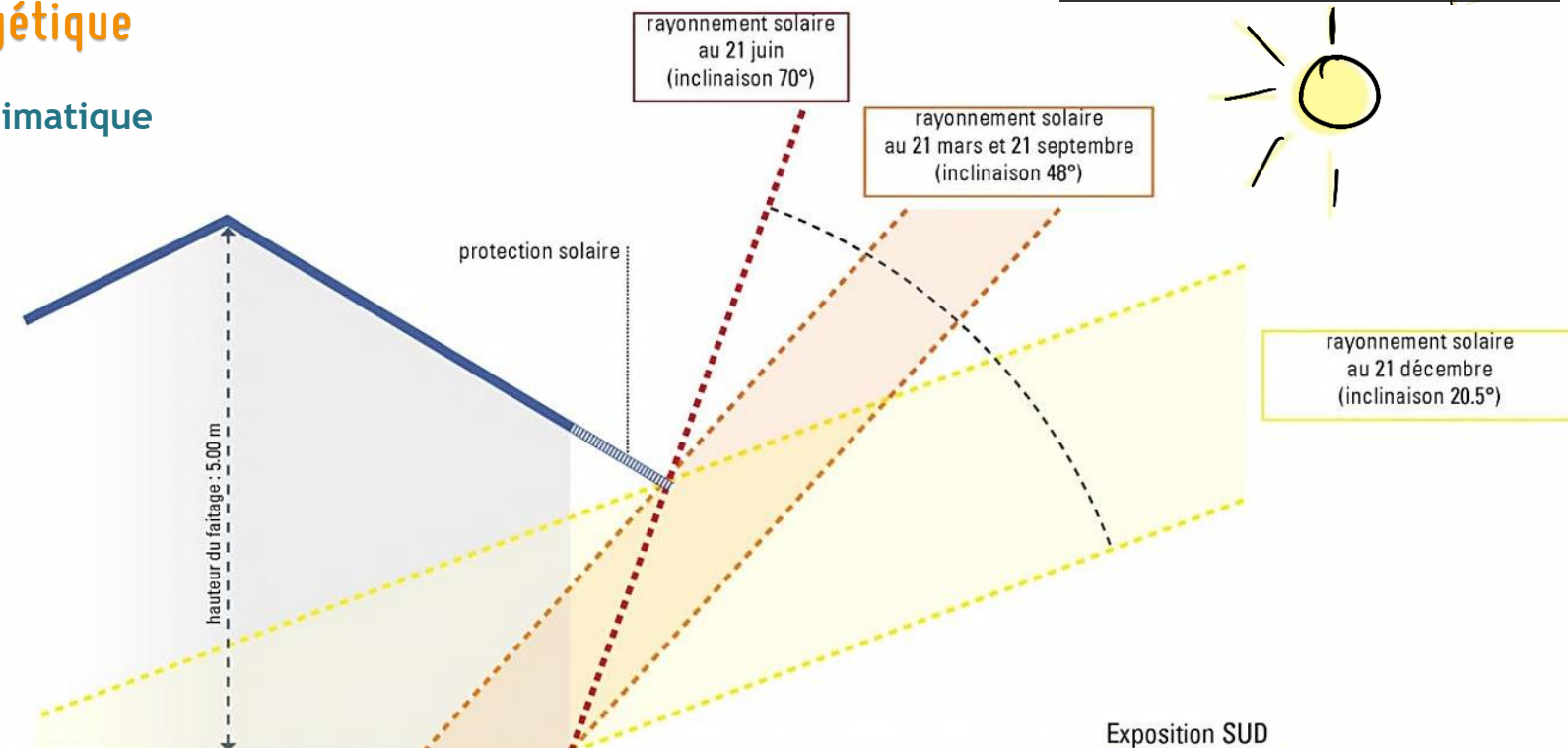
L'usager est au cœur de la conception bioclimatique : en effet, il s'agit de se préoccuper des paramètres qui conditionnent le confort et le bien-être de l'habitant. Au-delà de la conception architecturale, c'est le comportement des occupants qui commande le bon fonctionnement d'une habitation bioclimatique.

L'habitat bioclimatique tire donc parti du climat afin de rapprocher au maximum ses occupants des conditions de confort requises. Sous nos climats tempérés, les variations de l'ensoleillement, du vent et des températures demandent de mettre en œuvre diverses stratégies adaptées aux différentes saisons. En hiver, il importe de profiter des apports solaires et de se protéger du froid (stratégie du chaud) ; en été, il faut se préserver du soleil et parfois, ouvrir son logement aux vents (stratégie du froid). L'habitat bioclimatique s'accorde enfin aux rythmes naturels en tirant le meilleur parti possible de la lumière naturelle et ainsi de la course du soleil.

L'architecture bioclimatique utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur, afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle s'appuie donc sur l'implantation, l'orientation, l'isolation et l'aménagement intérieur des espaces ; il s'agit d'allier l'architecture aux potentialités du climat extérieur.

La conception solaire passive

La performance des systèmes passifs (fenêtre, véranda, serre...) dépend avant tout de la qualité et de la précision de la conception architecturale, notamment en tout premier lieu de l'implantation judicieuse de la construction : elle détermine l'éclairement, les apports solaires, les déperditions, les possibilités d'aération... mais aussi les qualités de l'habitat : les communications, interfaces et dessertes, le cadrage des vues, les interactions avec le voisinage...



Implantation et orientation des ouvertures

Les constructions seront orientées préférentiellement au Sud, et autant que possible traversantes, en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées, afin de bénéficier des apports dits passifs. L'implantation et l'espacement des groupes de constructions devront permettre une ventilation naturelle effective entre chacun des habitats d'une part, et à travers chacun des logements d'autre part.

Formes et volumes

Le logement bioclimatique sera de forme simple et compacte : en effet, plus le volume sera éclaté et plus la consommation énergétique sera élevée, à contrario, un volume compact limitera les déperditions et diminuera les besoins énergétiques. Afin d'améliorer le confort thermique, il est préférable d'opter pour des matériaux à forte inertie thermique qui emmagasineront la chaleur le jour et qui la diffuseront la nuit ou en période froide.

Isolation

L'isolation thermique représente un complément primordial au bon fonctionnement du logement bioclimatique. Placée à l'intérieur de la construction, seul le volume d'air sera chauffé, la structure (les murs et planchers) reste froide. À l'inverse, placée à l'extérieure comme faisant office d'une seconde peau, l'isolation permet de conserver une bonne inertie et supprime les ponts thermiques.

Le confort d'hiver

Au confort d'hiver répond la stratégie du chaud qui consiste à capter la chaleur du rayonnement solaire, la stocker dans la masse, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment.

> *Capter-Stockier-Conserver-Distribuer*

Le confort d'été

Au confort d'été répond la stratégie du froid qui consiste à se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement.

> *Protéger-Minimiser les apports internes-Refroidir les espaces*



II. OAP thématique Gestion des eaux pluviales

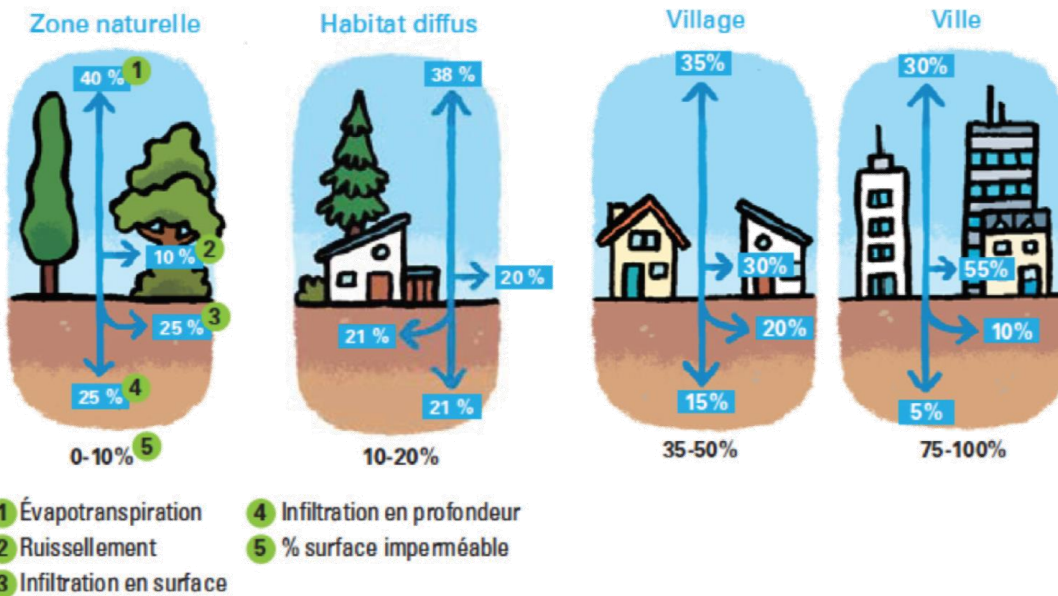
II.1. Contexte

Comprendre la répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation du sol

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltre dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol.

Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation.

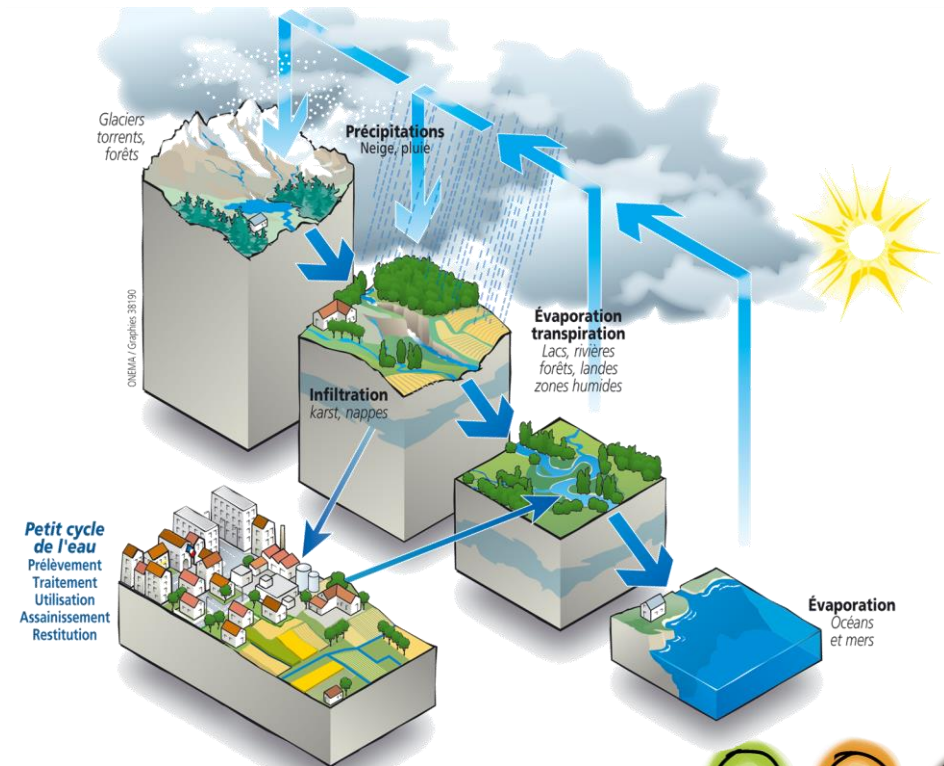
Plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié !



Comprendre les enjeux en matière de qualité de l'eau liés à la gestion des eaux pluviales

L'eau qui ruisselle est collectée dans des fossés ou des réseaux dont l'exutoire est la ria. Plus il y a de ruissellement, plus il y a d'eau à achever sa course dans la ria. Cette eau qui ruisselle se charge des polluants (hydrocarbures, pesticides, ...) qui vont donc in fine se retrouver dans la ria. Or ce milieu naturel d'une grande richesse est fragile, et présente outre les enjeux de biodiversité des enjeux en matière d'usages de loisirs (baignade, pêche à pied, randonnée nautique) et professionnels (conchyliculture).

Il y a donc tout intérêt à privilégier l'infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter la pollution du milieu récepteur, et ainsi préserver la ressource en eau.

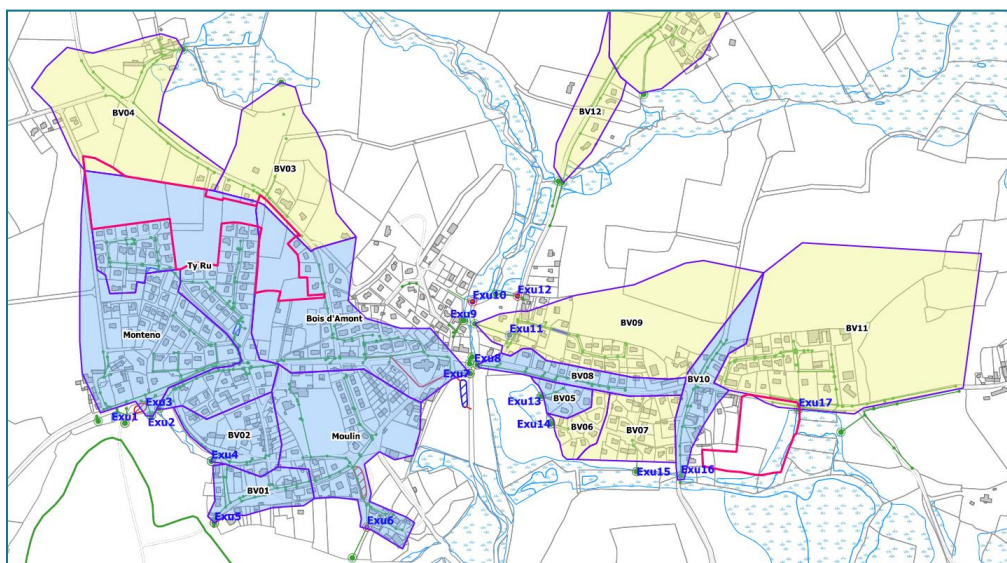


II.2. Le respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales

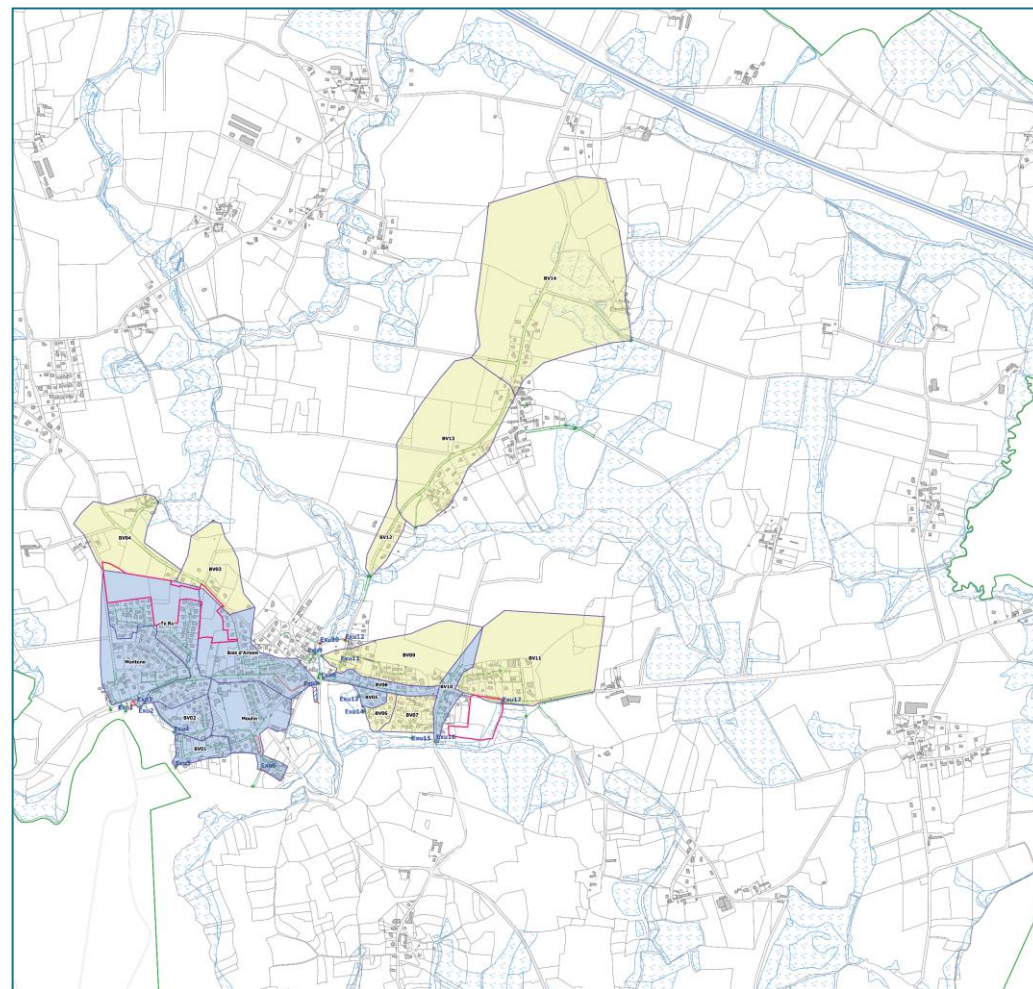
Par délibération du 14 avril 2017, le Conseil Municipal de Nostang a approuvé le plan de zonage d'assainissement du schéma directeur des eaux pluviales. Elle a depuis engagé sa révision en parallèle de la révision du PLU.

D'une manière générale, le zonage prévoit 4 types de zones, en imposant une obligation d'infiltration à la parcelle à l'échelle de l'ensemble du territoire communal :

- Zone soumise à une obligation de rétention à la parcelle pour toute opération représentant une surface imperméabilisée supérieure à 500 m²
- Zone soumise à une obligation de rétention à la parcelle pour toute opération représentant une surface imperméabilisée supérieure à 1000 m²
- Zone soumise à une obligation de rétention à la parcelle pour toute opération représentant une surface imperméabilisée supérieure à 1 ha
- Zone soumise à une obligation d'infiltration des eaux pluviales (ensemble du territoire communal)



Zoom sur le bourg



II.2. Le respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales

☆ INSTRUCTION DES DOSSIERS

- Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, la demande de permis de construire doit préciser le type d'assainissement pluvial retenu conformément au présent zonage (infiltration dans le sol, rétention et rejet régulé, ou rejet direct) :
 - ⤴ dans le cas d'un projet soumis à infiltration dans le sol, le pétitionnaire doit fournir le volume de rétention, la surface d'infiltration, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif d'infiltration,
 - ⤴ dans le cas d'un projet soumis à rétention à la parcelle, le pétitionnaire doit fournir le volume de stockage, la dimension de l'orifice de régulation, un schéma de principe et un plan d'implantation du dispositif de rétention,
 - ⤴ dans le cas d'un projet non soumis à rétention à la parcelle, le pétitionnaire doit fournir un schéma de principe de son branchement pluvial mentionnant le point de rejet au réseau.

Dans tous les cas, les ouvrages devront comporter un accès permettant leur entretien et le contrôle éventuel par les agents de la Collectivité.

☆ VERIFICATION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, un contrôle de réalisation des ouvrages de régulation (volume de stockage, débit de fuite) sera réalisé par l'aménageur à la fin des travaux en présence d'un représentant communal,

Pour les projets d'une superficie inférieure à 1 ha, un contrôle visuel des installations sera réalisé par un représentant communal avant remblaiement des fouilles :

- Zone n°1 : pour les projets représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 500 m²,
- Zone n°2 : pour les projets représentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 1000 m².

C'est la surface imperméabilisée de l'extension et de l'existant qui sera prise en compte pour le calcul de la surface imperméabilisée sur les zones 1 et 2.

☆ ENTRETIEN

Le maître d'ouvrage devra s'engager par écrit sur l'entretien pérenne de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales, au moins une fois par an.



II.3. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisées. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

Solutions à retenir : dalles alvéolées, stabilisé, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

Solutions à proscrire : enrobé, béton, ciment, terre-pierre

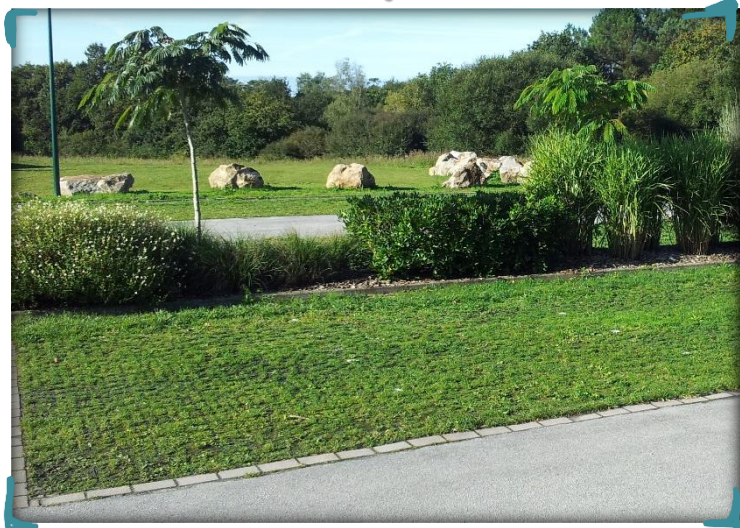
Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer. :

Revêtements stabilisés et/ou perméables :

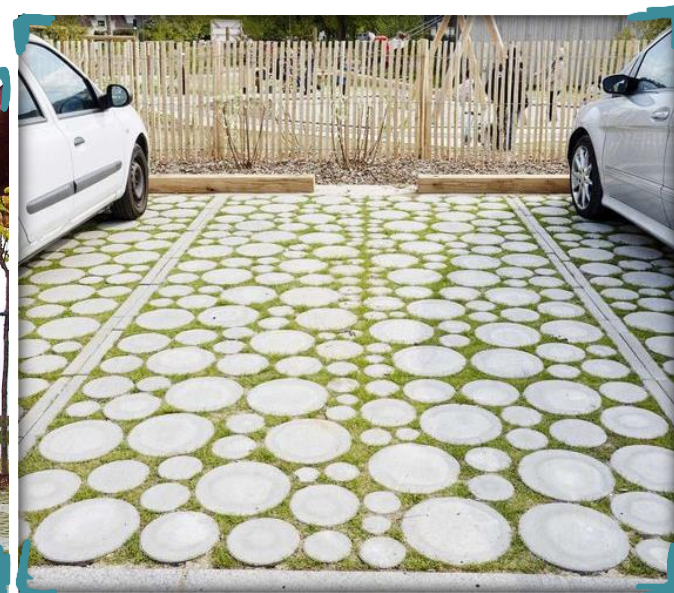


II.3. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :



II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

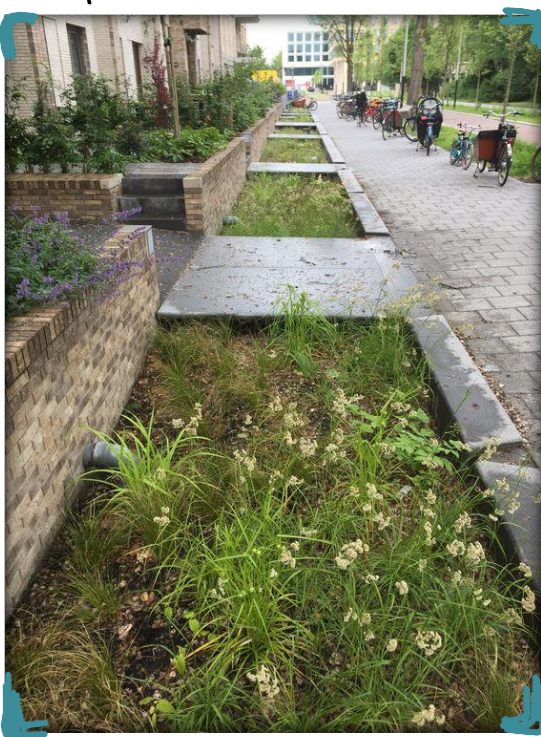
D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs devra être la solution privilégiée.

Solutions à retenir : noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

Solutions à proscrire : réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

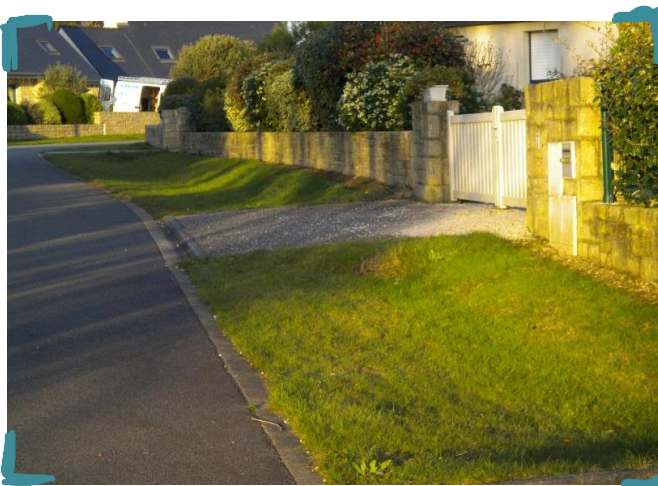
Exemples de noues :





II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de noues (suite) :



II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :





II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés :



II.4. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)



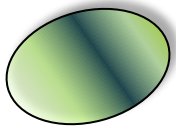


III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte & Bleue

III.1. Contexte

Préserver la biodiversité et la richesse des habitats se traduit par la préservation des échanges et des liens entre les milieux naturels : **c'est la notion de trame Verte et Bleue.**

La trame **Verte** et **Bleue** se compose de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

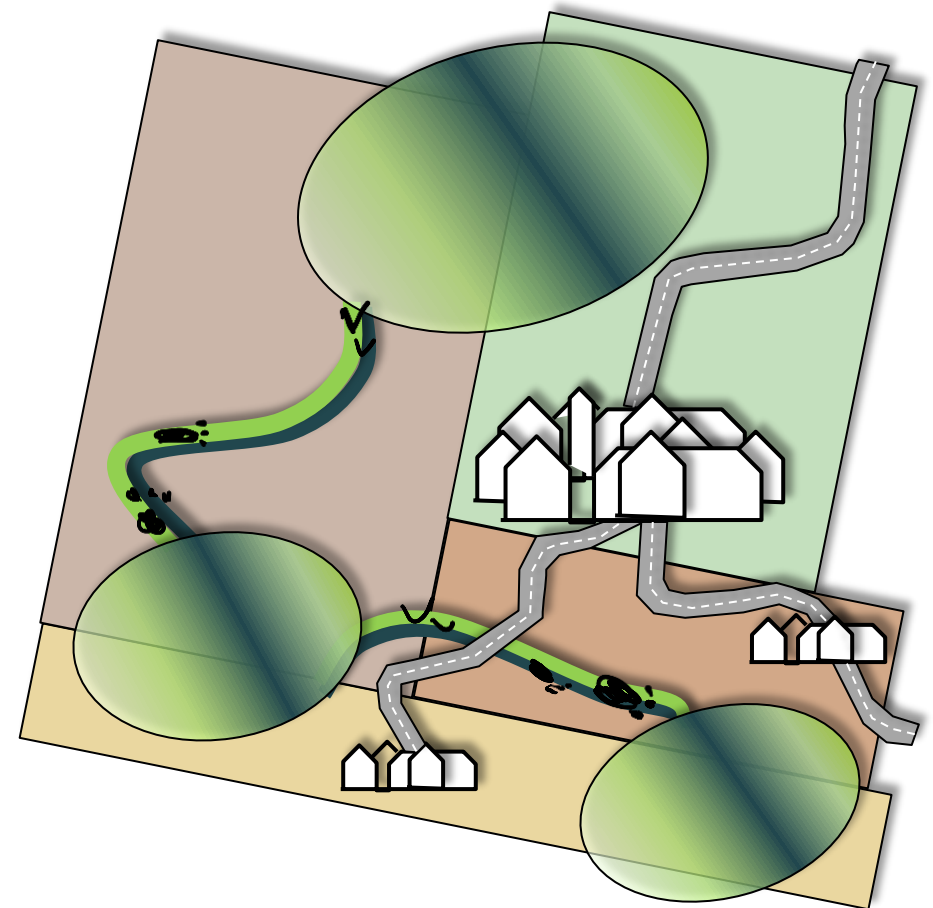


Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante



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.









Le corridor peut correspondre aux besoins de différentes espèces : échange entre les espèces d'oiseaux, les petits mammifères, les insectes, les poissons, batraciens, la flore aquatique,...





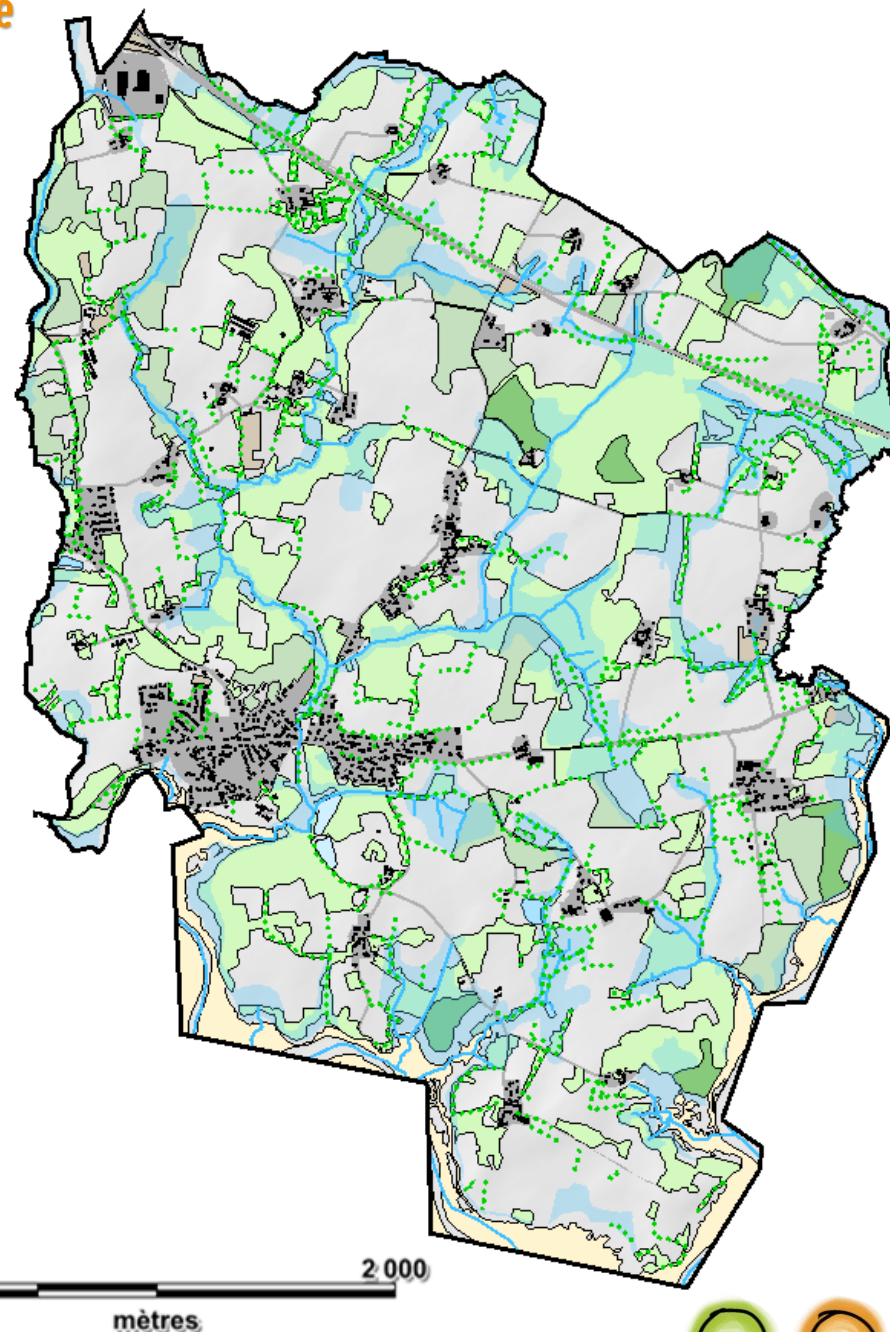
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue

Éléments supports de la trame verte et bleue

-  Limons, sables et vases
-  Surfaces en eau et zones humides
-  Peuplements de feuillus
-  Peuplements de conifères
-  Peuplements mixtes
-  Landes et formations arbustives basses
-  Cours d'eau
-  Haies bocagères

Éléments fragmentants de la trame verte et bleue

-  Noyaux bâtis et infrastructures linéaires



III.3. Des connexions naturelles à assurer

Cette orientation concerne les espaces naturels et agricoles.

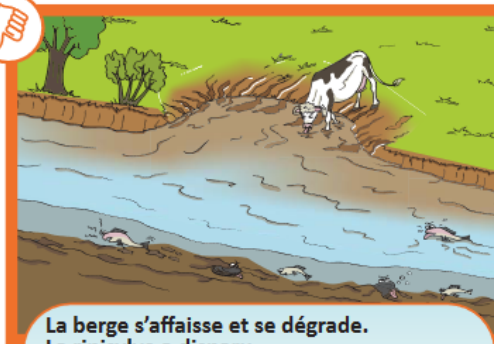
Il s'agit de préserver au mieux les milieux tout en sensibilisant public à leur intérêt, leur fonctionnement, et de rétablir continuités hydriques.

Les principes sont :

- ➡ La protection et la restauration des cours d'eau,
- ➡ La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration des cours d'eau

- ➡ Favoriser la revitalisation et la restauration des cours d'eau et des espaces qui leurs sont associés.
- ➡ Supprimer les seuils et ruptures du lit du cours d'eau : pont-cadre ou dalots à privilégier aux buses
- ➡ Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires de randonnée dans les secteurs non fréquentés par la loutre : création de cheminements doux, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.
- ➡ Prévoir des aménagements empêchant le bétail de s'abreuver directement dans le cours d'eau, limitant ainsi le piétinement des berges. Pour mémoire, l'abreuvement direct du bétail est réglementairement interdit (directive Nitrates).
- ➡ Entretenir de manière proportionnée les berges des cours d'eau, les ripisylves et les méandres, nettoyer les embâcles tout en limitant les impacts sur la faune (dont loutres)

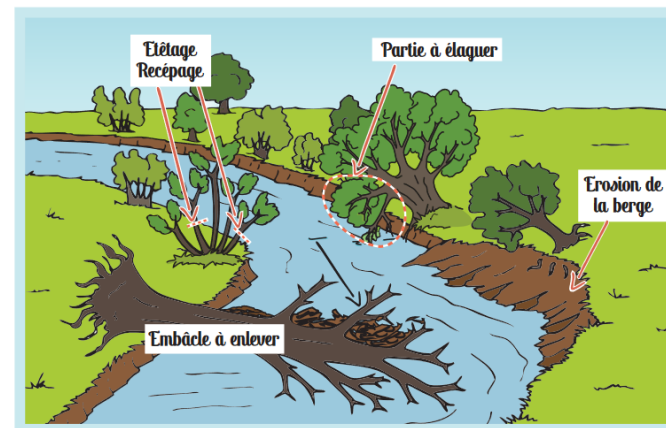
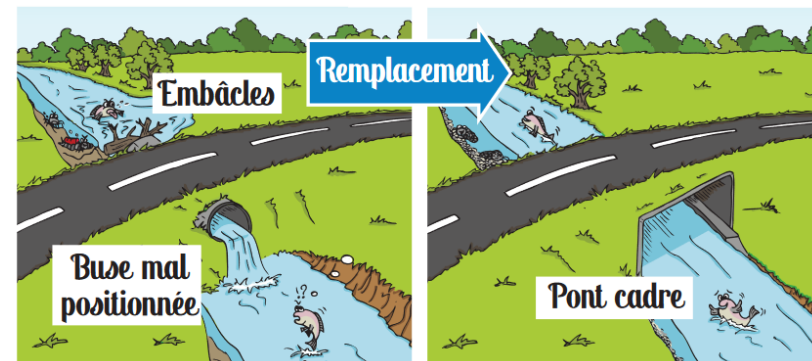


La berge s'affaisse et se dégrade.
La ripisylve a disparu.
Les matières en suspension et les déjections dégradent la qualité de l'eau et constituent un risque sanitaire pour les animaux et les coquillages en aval.



L'érosion de la berge est stoppée.
La végétation et les habitats sont protégés.
La qualité de l'eau est préservée.
La contamination sanitaire en aval est évitée.

Illustrations Claire & Net Design





III.3. Des connexions naturelles à assurer

Les orientations d'aménagement pour la gestion de la fréquentation des espaces naturels

- ➡ Mettre en œuvre un mobilier urbain adapté pour limiter la possibilité d'accès à la servitude de passage des piétons sur le littoral aux seuls piétons : mise en œuvre de chicanes et panneaux de limitation des usagers aux seuls piétons. Réaliser des actions de pédagogie et de sensibilisation sur l'interdiction des usagers autres que piétons de ces sentiers
- ➡ Si aucune autre solution d'itinéraire n'est possible, envisager le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci, sur des portions limitées, lorsque l'aménagement du tronçon revêt un intérêt significatif.
- ➡ Privilégier l'itinéraire de cheminement le moins impactant pour les milieux et les espèces, notamment faunistiques.
- ➡ Donner à voir et à comprendre la biodiversité en déployant une signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité aux points de départ, et de rassemblement des itinéraires de randonnée et sentiers piétons, à proximité des ouvrages de gestion des eaux pluviales (fonctionnement, espèces visibles, ...), ou sur les secteurs d'intérêt situés au contact des zones urbanisées.








III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public, les cimetières, les jardins particuliers d'agrément ou potagers, les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la biodiversité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

Les principes sont :

-  le renforcement de la présence du végétal dans les espace publics,
-  l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
-  le renforcement du végétal dans les espaces privés,





III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➡ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➡ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➡ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➡ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➡ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➡ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➡ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➡ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➡ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➡ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes
- ➡ Maintenir ou favoriser les 3 strates herbacées, arbustives et arborées dans les haies et massifs.
- ➡ Intégrer la plantation de haies fruitières, arbres fruitiers dans les projets de végétalisation.



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



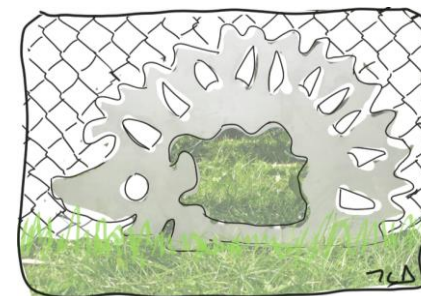
Gestion différenciée



III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

- ➡ Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- ➡ Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➡ Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➡ Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés ou naturels, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- ➡ Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- ➡ Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (urbanisation diffuse, urbain dense, proximité aux espaces naturels et agricoles, ...), cohérence avec les constructions qu'elles enserment (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales. A titre d'exemple, le recours à du grillage à grande maille permet de laisser passer les petits mammifères, tels que les hérissons.



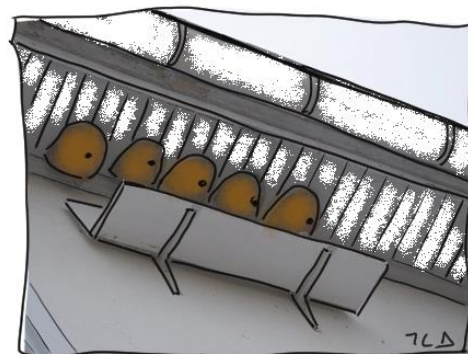
Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire



III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines (suite)

- ➡ Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles lorsque l'enjeu est fort, et préserver autant que possible les nids existants à l'occasion des travaux de réfection ou de changement de destination
- ➡ Conserver les murets en pierres et talus
- ➡ En amont des opérations de réfection d'éléments en pierre (pont, bâtiment...) ou de rénovation énergétique (isolement par l'extérieur) réaliser un diagnostic de présence de chiroptères et maintenir des gîtes favorables
- ➡ Privilégier les plantes favorables aux pollinisateurs sauvages (plantes mellifères)



Nichoirs à hirondelles



Nichoirs à chauve-souris



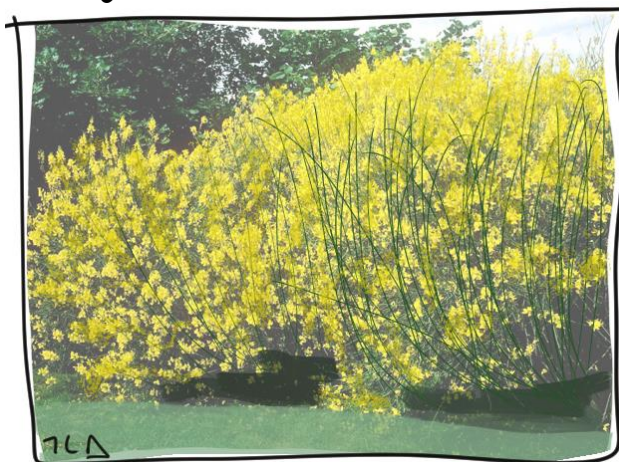


III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement du végétal dans les espaces privés

- ➡ Prendre en compte les orientations d'aménagements pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, lorsque c'est possible et/ou à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement d'un parking, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés.
- ➡ Préserver, conforter et entretenir les talus, ou, s'ils sont en ruine, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs ou sans joint sera privilégiée.
- ➡ Prendre en compte l'enjeu des bois, haies, alignements d'arbres, identifiés par la commune pour éviter l'appauvrissement des espaces urbains et de la mosaïque agricole, la banalisation du paysage, dans la gestion et l'évolution des espaces privés.
- ➡ Favoriser la biodiversité en privilégiant l'implantation de haies diversifiées

Haies d'ajoncs ou de genêts





III.5. Protéger ou renforcer la trame noire

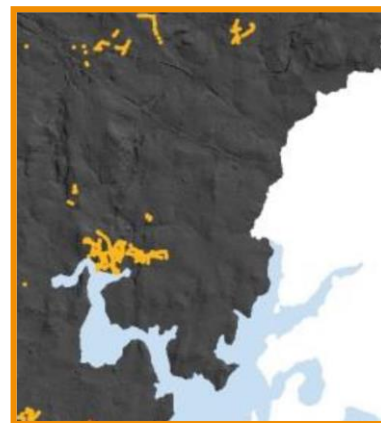
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

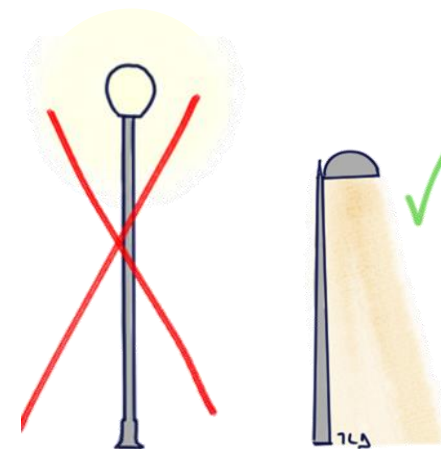
Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- ➡ Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- ➡ Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- ➡ Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- ➡ Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- ➡ Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- ➡ Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière

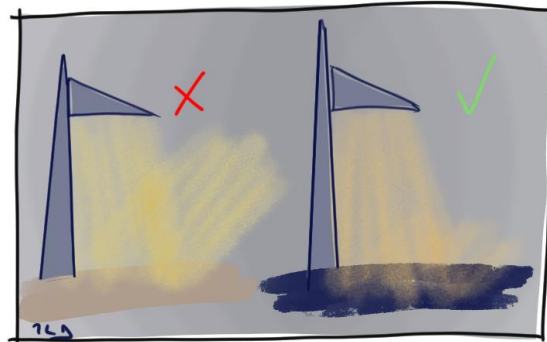


Trame noire à Nostang



Choix d'un candélabre de moindre impact

Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le
ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



IV. OAP thématique Architecture patrimoniale

IV.1. Contexte

Une richesse pour le territoire

Nostang compte 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...)
- ➔ toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin, ferme...)
- ➔ tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)





IV.2. Orientations

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démolé 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. Les travaux de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère original.

Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d'origine.



Entrée du Clos Saint-Georges

IV.2. Orientations

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont considérablement modifié.

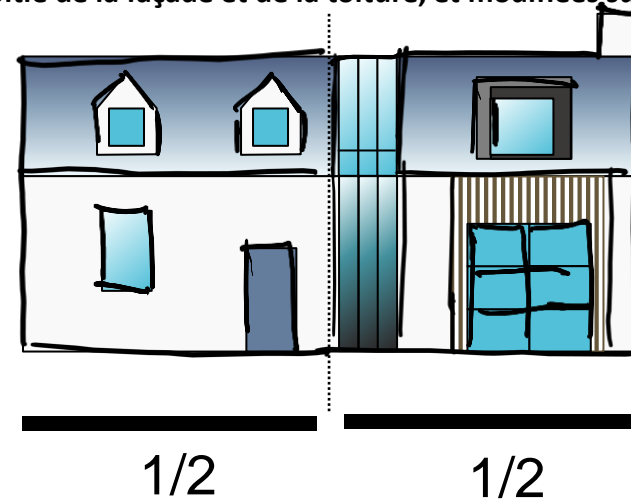
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. Ainsi est-il acceptable de modifier le rythme des percements sur au maximum la moitié de la façade, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...)

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



SIMULATION DE RENOVATION



IV.2. Orientations

1. Bâtiments anciens existants

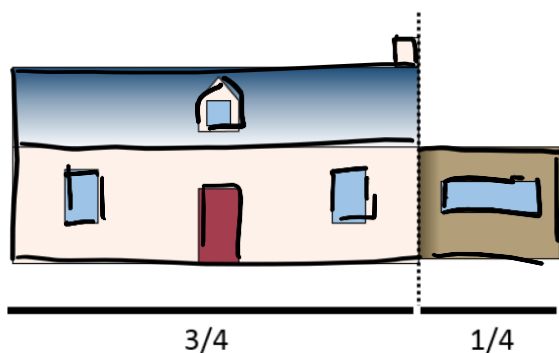
Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante.

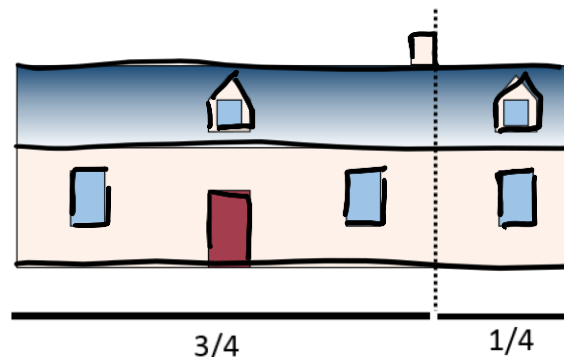
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1 :



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol



IV.2. Orientations

2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.



IV.2. Orientations

2. Constructions neuves

Volumétrie

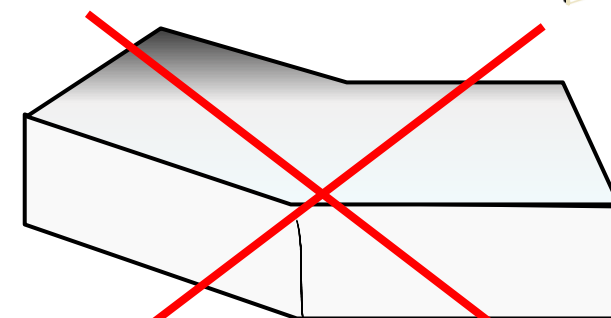
Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

Ouvertures et ouvrages en saillie

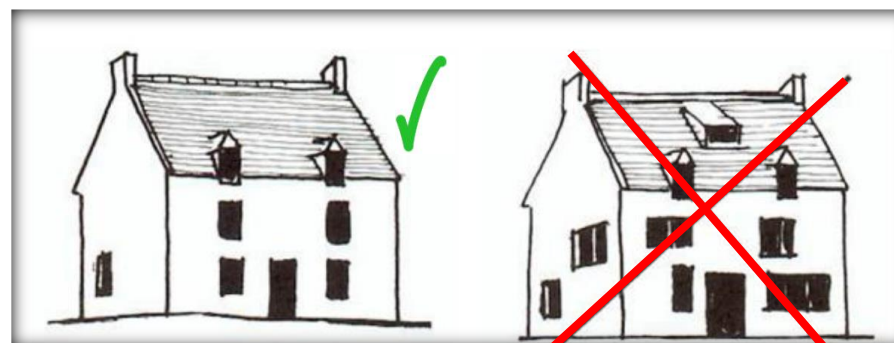
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



Edifier des volumes simples et lisibles



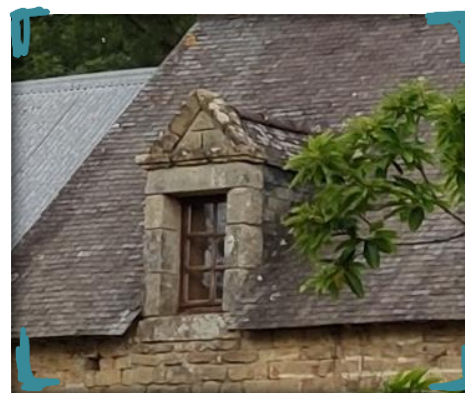
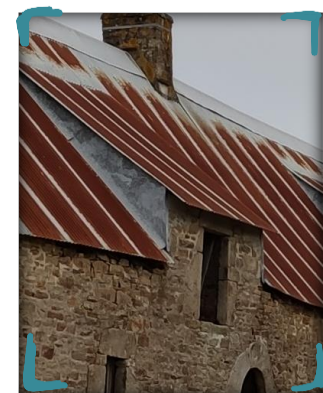
Eviter les décrochements de pignons et murs biais



Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)

Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales





IV.2. Orientations

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50°, avec possibilité d'une toiture plus faible pour les appentis. Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc prépatiné pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture.

Concernant les façades et pignons, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois), en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de matériaux de bardage bois ou de parement de pierre est autorisée. Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage seront peintes d'une seule et même couleur dans une teinte soutenue. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

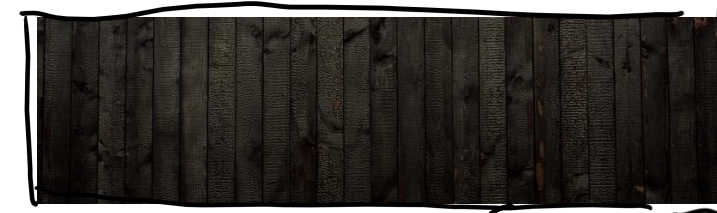
VOLUME EN TON
CLAIR, NEUTRE



ZINC & ARDOISE



BOIS DÉLAVÉ



BOIS BRÛLE



GRANIT LOCAL



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le
ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



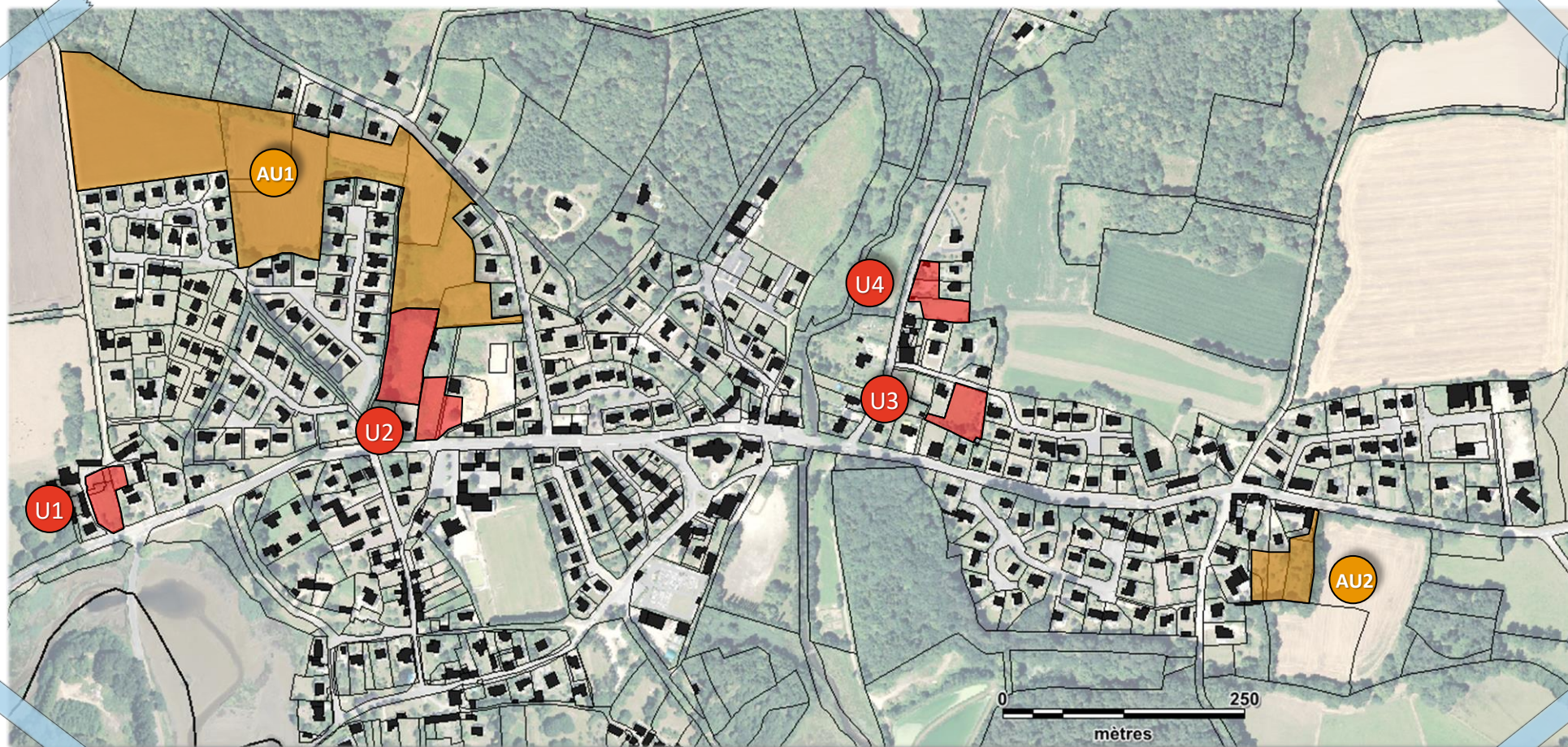
V. Localisation des secteurs soumis à OAP

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat :

- U1** Kergoh – 0,19 ha
- U2** Prat Merneux– 0,64 ha
- U3** Entre Locmaria et le Maroc – 0,20 ha
- U4** Rue du Maroc – 0,23 ha

Zone AU couverte par une OAP sectorielle, à vocation dominante d'habitat :

- AU1** Nord du bourg – 4,75 ha
- AU2** Sud-Est du bourg – 0,39 ha



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le
ID : 056-215601485-20241018-202410013-DE



VI. Les O.A.P. sectorielles





VI.1. Légende générale

Topographie :








- Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.

-  Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera
-  Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.
-  Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :

-  Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).
-  Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge
-  Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)
-  Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit
-  Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



VI.1. Légende générale

Paysage et environnement :



Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif. Un recul de 8m par rapport à la haie est imposé pour les implantations bâtimentaires de part et d'autre.



Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.



Frange végétalisée à créer : d'un dimensionnement variable, cette frange constitue un espace vert pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différent rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ...



Traversée de haie autorisée : il s'agit d'un point autorisant la traversée d'une haie, avec le moins d'impact possible sur la haie (suppression du minimum d'arbres, gabarit du percement limité au plus juste).



Boisement à préserver : il s'agit d'un boisement présentant un fort intérêt. Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



Elément de petit patrimoine à valoriser : il s'agit de réaliser un aménagement (placette, espace vert) donnant à voir cet élément de petit patrimoine, permettant sa mise en valeur et sa préservation.



Cône de vue principal à préserver : il s'agit de protéger la vue principale vers la ria dans le cadre des aménagement réalisés. Ainsi toute construction, aménagement, plantation, ... réalisé au contact ou au sein de ce cône de vue ne doit pas entraver le regard et la perception de la ria.



VI.2. Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère

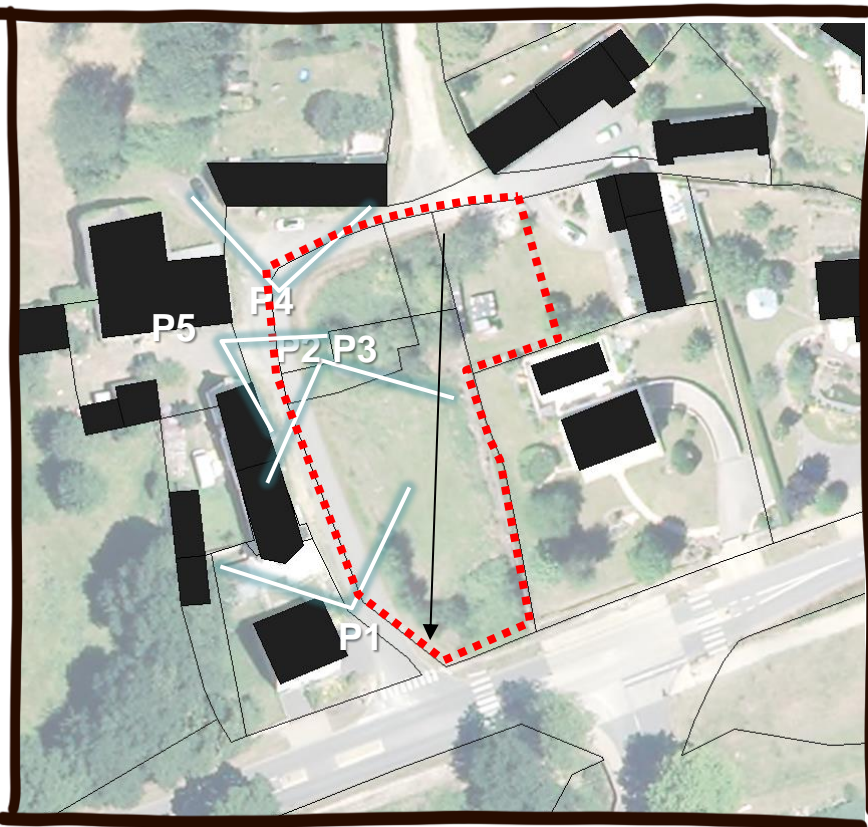
NOM COMMUN	NOM LATIN
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
ARGOUSIER	HIPPOPHAE RHAMNOIDES
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA PENDULA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE CHEVELU	QUERCUS CERRIS
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
HETRE	FAGUS SYLVATICA
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM

NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRASTER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
SAULE DES VANNIERS	SALIX VIMINALIS
SAULE MARSAULT	SALIX CAPREA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SORBIER DES OISELEURS	SORBUS AUCUPARIA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA
TREMBLE	POPULUS TREMULA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

VI.3 Secteur U1 — Kergoh — 0,19ha

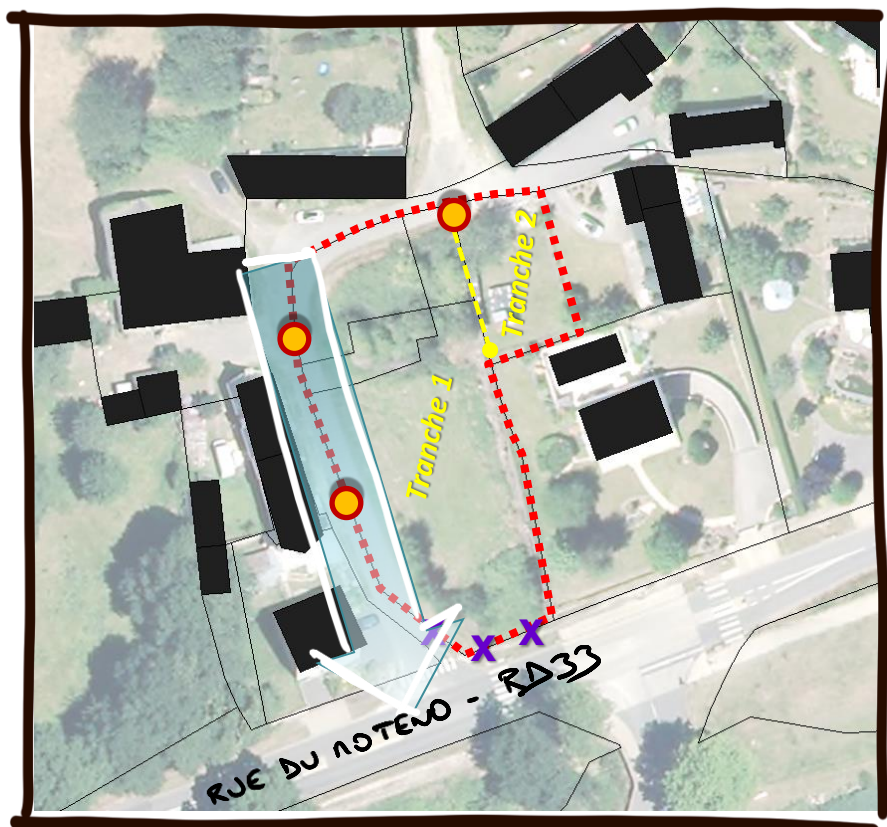
Contexte et enjeux :

- ▶ Ce secteur partiellement enfriché en partie Nord est constitué d'une prairie, régulièrement fauchée.
- ▶ La topographie est particulièrement marquée du Nord au Sud
- ▶ Nombreux bâtiments patrimoniaux encadrant le secteur
- ▶ Possibilités de vues vers la ria aux abords du secteur et au travers du secteur
- ▶ Secteur bordé au Sud par la RD33
- ▶ Enjeux : intégration des bâtiments dans le relief, préservation des vues principales, insertion dans l'environnement bâti et le paysage, gestion des accès





VI.3 Secteur U1 – Kergoh – 0,19ha



X Accès direct interdit

➡ Cône de vue principal à préserver

● Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches
- ▶ Les accès directs à la RD33 sont interdits. Les constructions seront desservies par plusieurs accès directs depuis la rue de Kergoh.
- ▶ Les constructions devront s'insérer dans la pente. L'aménagement de la parcelle par paliers est à privilégier
- ▶ Le cône de vue principal bordant le secteur est à préserver. Les constructions et aménagements (plantations, clôtures) seront implantées de manière à préserver la vue vers la Ria.
- ▶ La hauteur des constructions n'excèdera pas 4m50 au point le plus haut (toit terrasse, toit plat ou monopente autorisés, mais pas les toits double pente)
- ▶ Le choix des matériaux contribuera à l'insertion dans l'environnement : bois qui grise, parement pierre, enduit ton clair, verre, ...

Programme de construction :

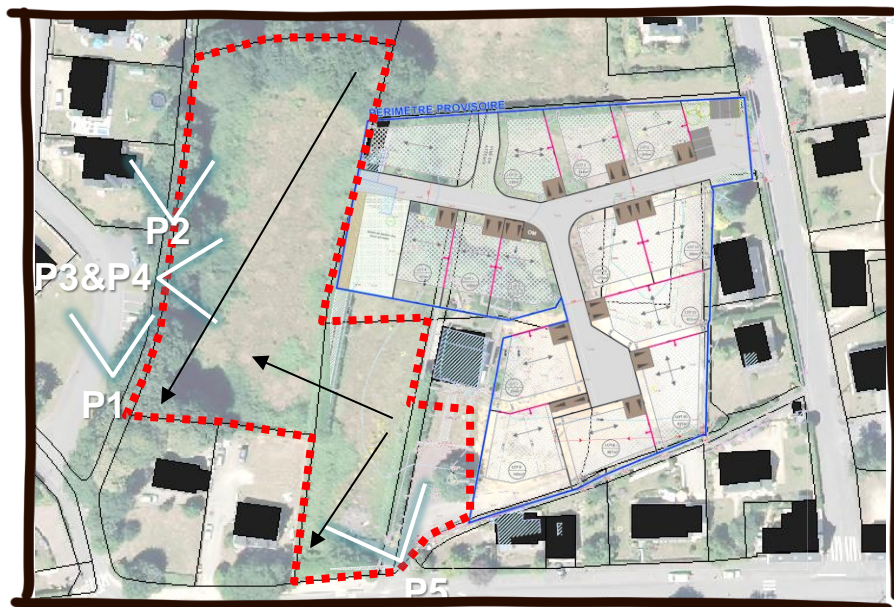
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ Densité de 17 logt/ha
- ➡ Typologie : individuel pur et/ou individuel groupé (mitoyen).

Déplacements doux :

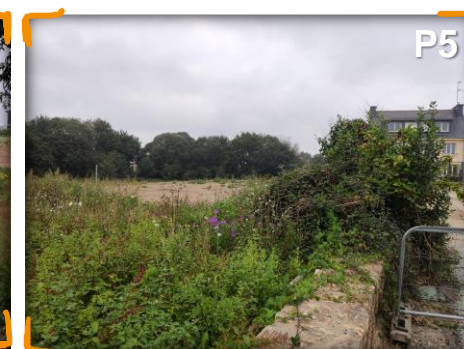
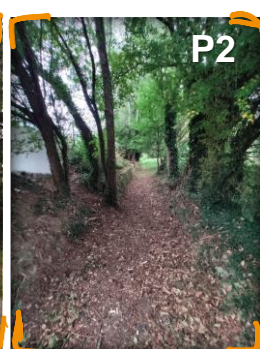
- ▶ Pas d'enjeu en termes de cheminements doux pour ce secteur

VI.4. Secteur U2 – Prat Merneux– 0,64ha



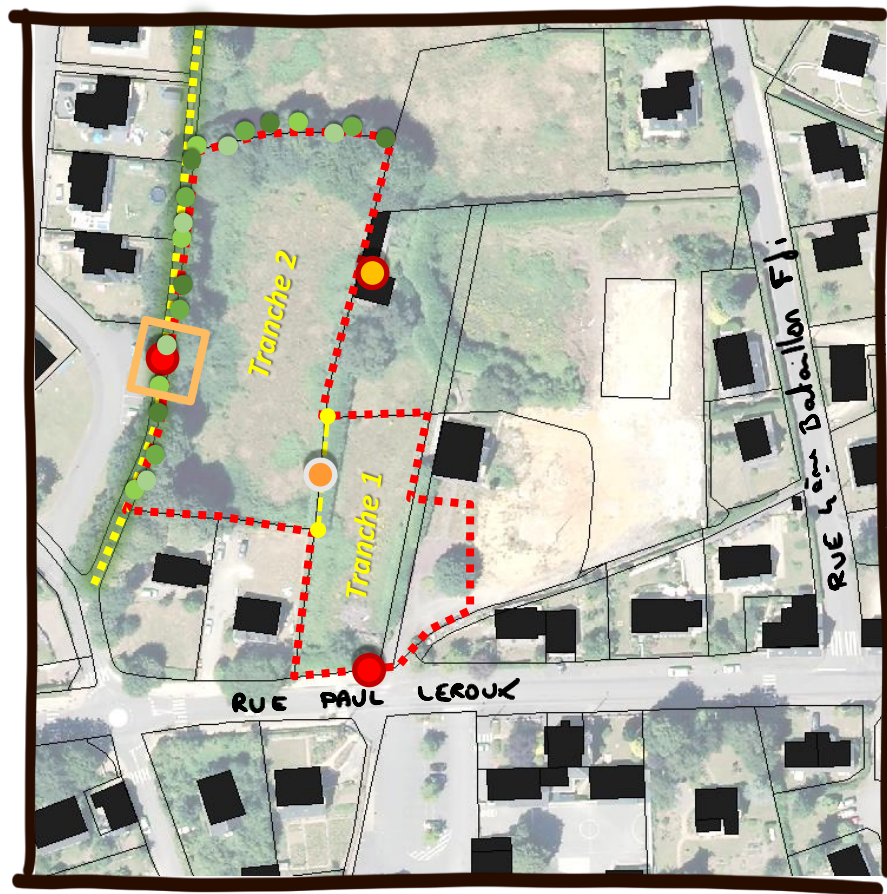
Contexte et enjeux :

- ▶ Ce secteur est situé en face de la mairie, au contact d'une zone en cours d'aménagement au moment de la conception de l'OAP.
- ▶ Il est constitué de parcelles de prairies ayant tendance à s'enfricher, mais aussi d'une ancienne plateforme horticole.
- ▶ Le site est bordé par la rue Paul Le Roux (RD33) au Sud, un chemin creux à l'Ouest, le futur secteur AU1 de Prat Merneux au Nord, et par l'opération en cours du Clos Saint-Charles à l'Est.
- ▶ Ce secteur est situé dans l'hyper-centralité, au contact des équipements, ce qui milite en faveur d'une programmation mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements autorisés dans la zone).
- ▶ Les haies présentes à l'Ouest et au Nord présentent un intérêt en matière de biodiversité et de paysage.
- ▶ Les enjeux résident dans la préservation de l'environnement, la gestion des déplacements et l'interconnexion entre piétons et automobilistes, la diversification de la forme urbaine et la mixité fonctionnelle et sociale.





VI.4. Secteur U2 – Prat Merneux – 0,64ha



● Accès obligatoire ● Accès autorisé ● Accès piéton

● Haie bocagère à préserver

● Cheminement doux (chemin creux) à préserver

□ Traversée de haie autorisée

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Ouest, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches
- ▶ Le chemin creux bordant l'Ouest du périmètre, et la haie bordant l'Ouest et le Nord de la tranche 2 devront être préservés.
- ▶ 1 accès est obligatoire par tranche. Celui de la tranche 2 devra être aménagé de manière à ne pas entraver la circulation des piétons et à limiter au maximum l'impact sur les sujets qui composent la haie. Le caractère creux du chemin devra être préservé, et c'est donc à la voirie d'abaisser son niveau en conséquence.
- ▶ 1 accès est autorisé par la voie en attente dans le Clos Saint-Charles en complément.
- ▶ Aucun bouclage véhicule n'est autorisé entre les 2 tranches

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ Densité de 22 logt/ha
- ▶ Mixer les typologies : collectif ou intermédiaire, individuel groupé/ individuel pur
- ▶ Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Déplacements doux :

- ▶ Une connexion piétonne devra être réalisée entre la tranche 1 et la tranche 2.



VI.5. Secteur U3 — Entre Locmaria et le Maroc— 0,20ha



Contexte et enjeux :

- ▶ Il s'agit d'une parcelle à usage d'agriculture de loisirs
- ▶ L'enjeu réside principalement dans la recherche d'une certaine densité.





VI.5. Secteur U3 – Entre Locmaria et le Maroc – 0,20ha



● Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ Une voie partagée sera créée depuis la rue du hameau du Maroc, d'un gabarit n'excédant pas 3m50. Elle pourra s'accompagner d'aménagement paysagers et de gestion des eaux pluviales en surface.
- ▶ Les accès directs ne sont pas autorisés.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Individuel pur, individuel groupé (logements mitoyens ou intermédiaires) sont possibles
- Gabarit en R+C à R+1

Déplacements doux :

- ▶ La venelle à créer au sein du secteur U3 permettra les modes doux dans le cadre d'une voirie partagée.



VI.6. Secteur U4 – Rue du Maroc – 0,20ha



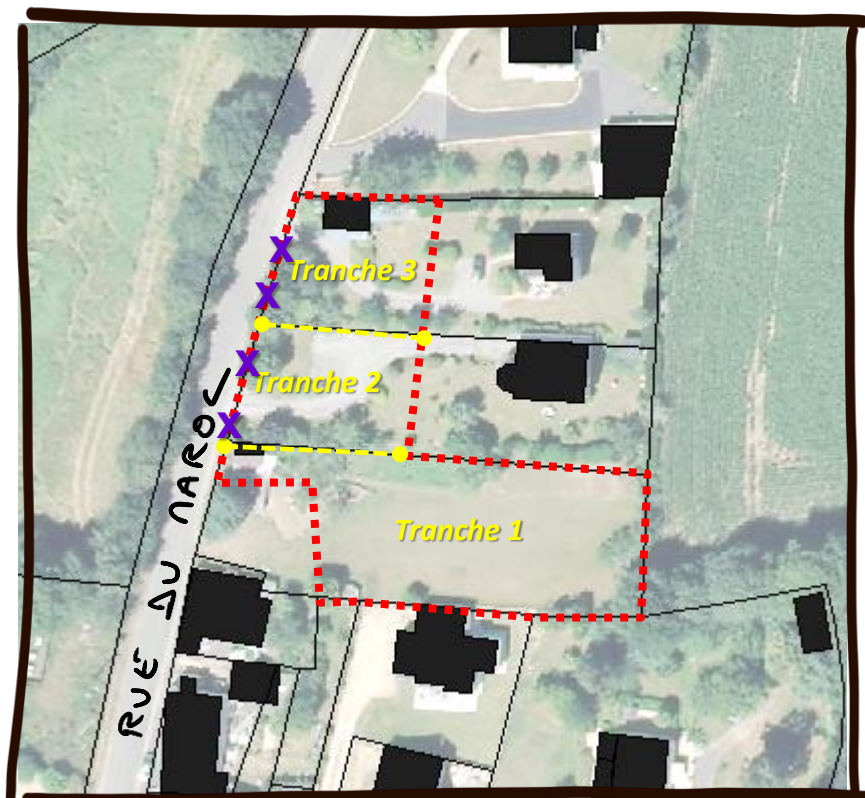
Contexte et enjeux :

- Il s'agit de parcelles à usage de jardin d'agrément.
- Le seul véritable enjeu réside dans la gestion des accès le long de la rue du Maroc, axe qui connaît une circulation significative. Il s'agit donc de veiller à la non multiplication du nombre d'accès, permettant de limiter les situations accidentogènes.





VI.6. Secteur U4 – Rue du Maroc – 0,20ha



X Accès direct supplémentaire interdit

Aménagement :

- ▶ L'opération pourra être réalisée en 3 tranches (une par parcelle préexistante à la date d'approbation du PLU).
- ▶ Un seul accès est autorisé par tranche, soit en maintenant l'accès pré-existant, soit en créant un accès nouveau en remplacement d'un accès préexistant. Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.

Programme de construction :

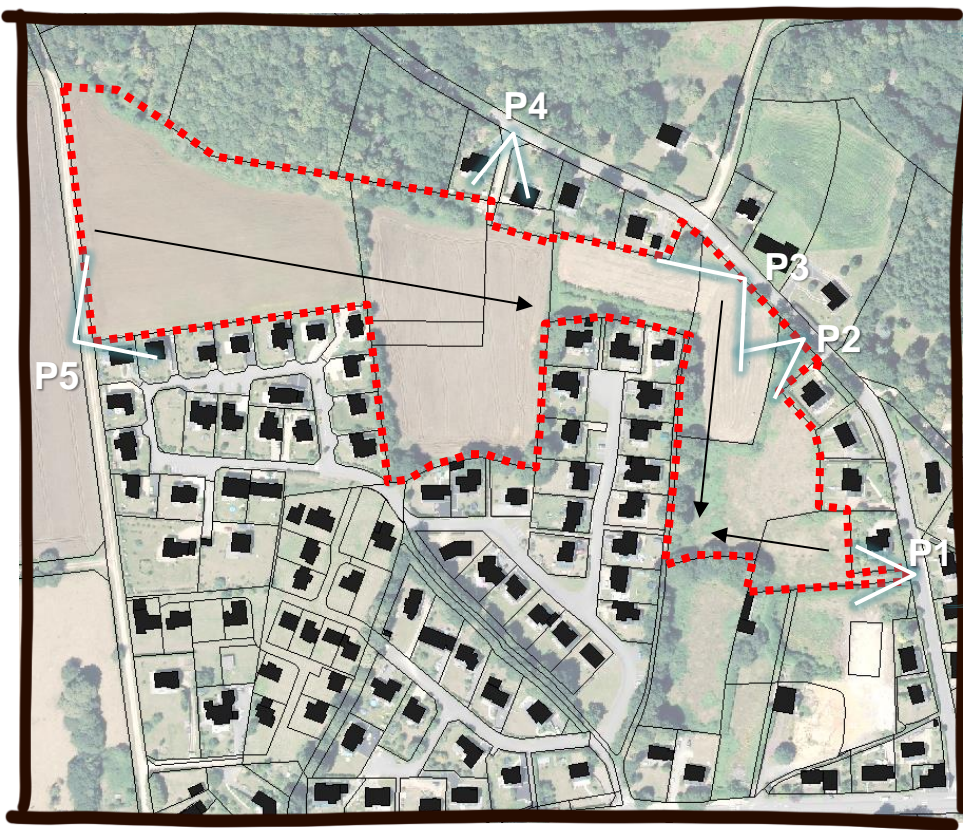
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Pas de minimum en matière de densité

Déplacements doux :

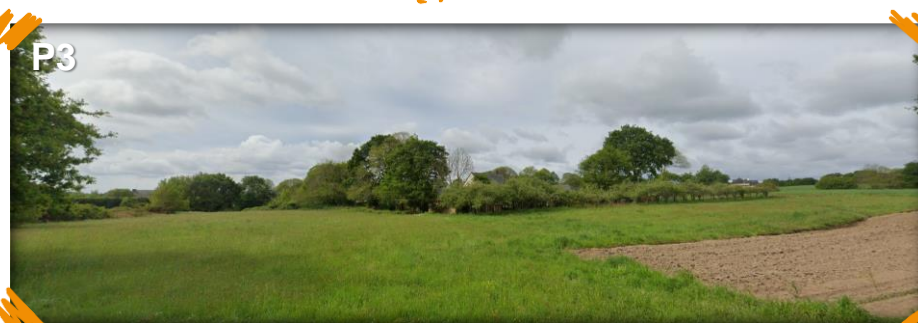
- ▶ Pas d'enjeu en termes de cheminements doux pour ce secteur

VI.7. Secteur AU1 – Nord du bourg – 4,75ha



Contexte et enjeux :

- ▶ Il s'agit d'un secteur constitué de parcelles agricoles exploitées pour la partie Ouest, et de parcelles en prairie ou en friches pour la partie Est.
- ▶ La topographie est relativement marquée.
- ▶ La zone est uniquement desservie depuis la RD158, qui est un axe très passant.
- ▶ Plusieurs cheminements doux et sentiers d'exploitation bordent le secteur.
- ▶ Des haies bocagères à intérêt fort bordent le périmètre en plusieurs points.
- ▶ Ce secteur, en extension du centre-ville, est situé au contact de nombreuses d'habitations réalisées en lotissement ou par urbanisation à la parcelle.
- ▶ Les enjeux résident donc dans la gestion des accès et la sécurisation des déplacements de tous types, la gestion des eaux pluviales, la gestion des transitions avec les quartiers préexistants, la préservation des trames bocagères, ...



VI.7. Secteur AU1 – Nord du bourg – 4,75ha

Aménagement :

- ▶ L'opération devra être réalisée en 4 tranches successives. Chaque nouvelle tranche ne pourra être aménagée que lorsque 80% des logements de la tranche précédente auront été autorisés / ou lorsque 80% des lots réalisés dans la tranche auront fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée pour permis de construire, sous réserve de la mise à niveau de la station et des réseaux garantissant l'acceptabilité par les milieux. Cette règle vise à lisser la production de logements de ce secteur stratégique situé en extension du bourg sur la durée du PLU. En complément de cette règle, un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est institué. La tranche 1 est ouverte à l'urbanisation au 1^{er} juillet 2022, la tranche 2 à la date anniversaire des 3ans, la tranche 3 à la date anniversaire des 6 ans et la tranche 4 à la date anniversaire des 9ans, afin de permettre à la collectivité de réaliser les équipements nécessaires en parallèle (ouvrages de rétention en aval, réseaux, équipements ...).
- ▶ 2 accès véhicules sont imposés, 1 au sein de la tranche 1 (en double sens) et 1 dans la tranche 2 (en sens unique entrant). Ces 2 accès devront faire l'objet d'aménagement permettant leur sécurisation (par exemple, par plateau surélevé).
- ▶ Un bouclage routier devra être réalisé entre les tranches, d'où des amorces de voies en attente à prévoir entre les tranches, d'un gabarit suffisant (minimum 4m50).
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères préexistantes de qualité devront être préservées. En complément, de nouvelles haies bocagères seront créées en transition entre ancien et nouveau quartier, et avec la zone agricole à l'Ouest.
- ▶ Le calvaire situé en frange Nord de la tranche 1 sera mis en valeur par un aménagement paysager. Situé sur un itinéraire de cheminement doux, il pourra intégrer du mobilier urbain (banc, table de pique-nique, ...)

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Mixer les typologies : collectif, intermédiaire, individuel pur et/ou groupé

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, un bouclage piéton devra être prévu entre les tranches. En complément, plusieurs cheminements doux représentés graphiquement sont à créer.



● Accès obligatoire ● Accès piéton

..... Cheminement doux à préserver

..... Cheminement doux à créer

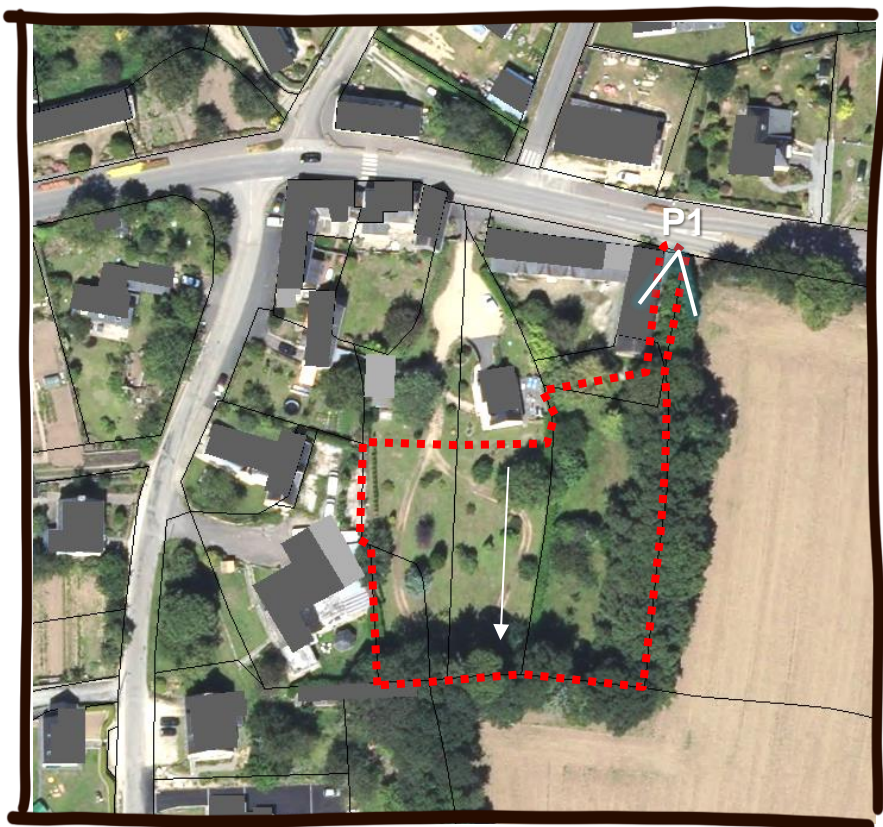
➡ Amorce de voie en attente

● Élément de petit patrimoine à valoriser

●●● Haie bocagère à préserver ●●●● Haie bocagère à créer



VI.8. Secteur AU2 — Sud-Est du bourg — 0,39ha



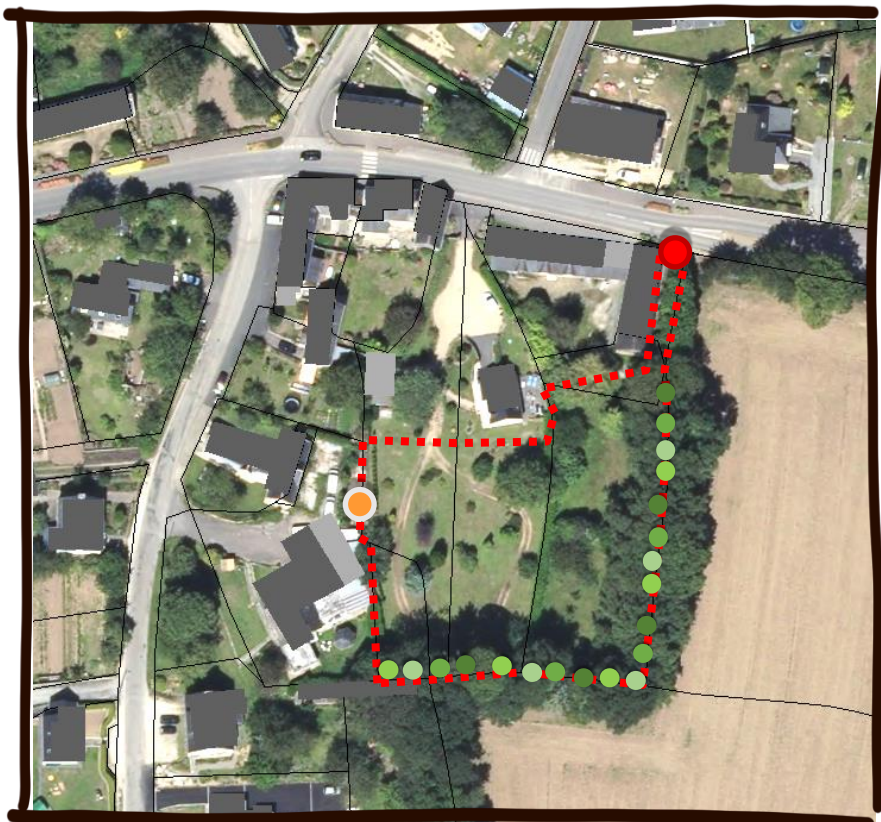
Contexte et enjeux :

- Il s'agit d'un secteur constitué de jardins, relativement enclavé à ce jour, et cerné de haies bocagères à l'Est et au Sud, au contact de la future zone d'activités.
- Les enjeux résident donc dans la gestion des accès, la gestion des transitions avec les quartiers préexistants, la préservation des trames bocagères.





VI.8. Secteur AU2 — Sud-Est du bourg — 0,39ha



Haie bocagère à préserver (recul des constructions à respecter de 8m de part et d'autre de l'axe de la haie)

Accès obligatoire Accès piéton

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou Ouest/Est.
- ▶ Une voie partagée depuis la RD33 au Nord, d'un gabarit n'excédant pas 3m50, devra être réalisée depuis l'accès obligatoire imposé.
- ▶ L'OAP thématique architecture patrimoniale sera appliquée dans ce secteur.
- ▶ La haie bocagère bordant la zone sera préservée. Quelques arbres pourront être abattus pour élargir l'accès si besoin. La haie bocagère sera regarnie par l'ajout d'une strate arbustive à la strate arborée.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Individuel pur, individuel groupé (logements mitoyens ou intermédiaires) sont possibles
- Gabarit en R+C à R+1

Déplacements doux :

- ▶ Une connexion piétonne avec la chapelle devra être assurée à l'Ouest.