

Nostang



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de présentation du
PADD, des OAP et du règlement



Cette présentation est le reflet du projet de PLU en date du 21 septembre 2021. Celui-ci est encore susceptible d'évoluer avant l'arrêt du PLU, notamment pour tenir compte des observations que pourraient émettre les personnes publiques associées à l'occasion de la réunion qui se tiendra en amont de l'arrêt du PLU en Conseil Municipal.

Cette présentation, bien que non exhaustive, vise à parfaire la connaissance et la compréhension des habitants du projet de PLU en vue de collecter leurs observations.



Sommaire

Préambule

Rappel de la chronologie du PLU

1/ Le PADD

2/ Les OAP

3/ Le règlement



Préambule

Rappel de la chronologie

Le déroulement des études

1 - PHASE DE TRAVAIL

DIAGNOSTIC..... *3 mois, d'avril à juin 2019*

1^{ère} réunion publique en
septembre 2019

PADD..... *5 mois, de septembre 2019 à janvier 2020*

OAP..... *5 mois, de juillet à novembre 2020*

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... *De décembre 2020 à juillet 2021*

2 - PHASE ADMINISTRATIVE

ARRET PLU..... *décembre 2021*

CONSULTATION PPA..... *3 mois*

ENQUETE PUBLIQUE..... *1 mois + 1 mois*

} Délais incompressibles car règlementaires

APPROBATION *2 mois*



I. Présentation du PADD

Orientations stratégiques

Orientation 1

Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

Orientation 2

Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

Orientation 3

Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

Orientation 4

Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

Orientation 5

Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

Orientations stratégiques

<p>Orientation 1 Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang</p>
<p>Orientation 2 Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne</p>
<p>Orientation 3 Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages</p>
<p>Orientation 4 Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire</p>
<p>Orientation 5 Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune</p>

Thématiques
<p>Démographie Habitat Formes urbaines</p>
<p>Espace Centralité Commerce Equipements-services Urbanisme</p>
<p>Economie Agriculture Paysages Patrimoine Tourisme</p>
<p>Environnement Biodiversité Ressources Milieux</p>
<p>Mobilités Stationnement Transition énergétique Développement durable</p>

Traduction
<p>Taux de croissance Production de logements Typologies bâties</p>
<p>Zones à urbaniser Zones commerciales Linéaire commerçant Pôles d'équipements Emplacements réservés</p>
<p>Zones d'activités Espace agricole Vues et covisibilités Zones de loisirs Inventaire du patrimoine Aire de campings-cars</p>
<p>Eléments de la TVB Zones humides / Préservation faune flore Energie renouvelable, air, eau, sous-sol, Espace Risques</p>
<p>Transports / covoiturage / plan vélo Emplacements réservés Aire de stationnement</p>

Déclinaison des orientations

I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place
- Diversifier le parc de logements et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire
- Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité

II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne

- Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Nostang
- Permettre un développement raisonné hors du bourg
- Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés
- Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des milieux

- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie
- Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement
- Maitriser l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune
- Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité et développer une économie touristique et de loisirs

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue
- Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative
- Prendre en compte les risques et les nuisances

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune
- Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture
- Accentuer la transition énergétique
- Diversifier les moyens de communication et favoriser l'avènement du numérique



1. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place

Objectifs

- Favoriser **la rotation des ménages**
- Continuer à accueillir des familles et des jeunes ménages

Prospective :

Période : [2020-2030] : taux de croissance : 1,5 à 2,18 % /an

- Population 2015 : 1 512hab.
- Population estimée en 2019 : 1 630hab.
- Population estimée en 2032 : 1 945hab (+315 hab)

- Résidences principales en 2015 : 622
- Résidences principales en 2019 (estimation) : 680
- Résidences principales en 2032 (estimation) : 860 (+180)

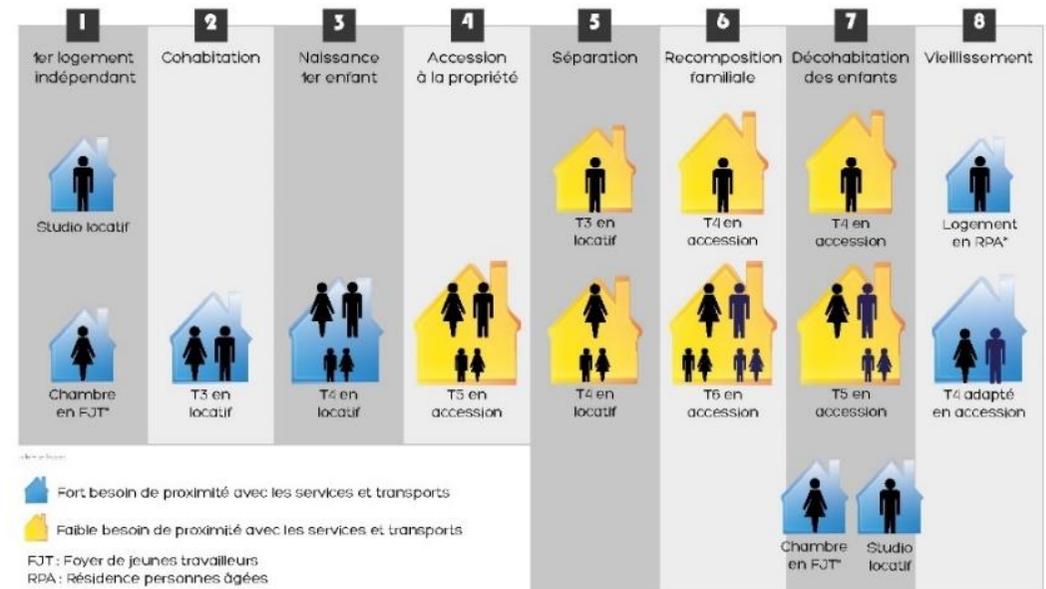
- Logements à produire : 204
- Rythme annuel : 17
- Taille des ménages estimée en 2032 : 2,25

I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

- Diversifier le parc de logements et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire

Objectifs

- Favoriser une plus grande diversité d'habitat pour faire face aux phénomènes de vieillissement et de décohabitation
- Favoriser des opérations variées et typologies de logements : locatifs, locatif social, petits logements, accession aidée à la propriété... notamment dans le centre-bourg et dans le tissu aggloméré
- Permettre la création de domiciles partagés intergénérationnels
- Continuer à produire une offre adaptée et accessible notamment au plus près des services de proximité
- Conserver une mixité intergénérationnelle forte



Remarques

- Adapter l'offre pour de jeunes actifs et pour des personnes âgées : viser une diversification large

I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

- Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité



Objectifs

- Identifier des espaces stratégiques à recomposer pour conserver un cadre de vie habité de qualité
- Favoriser **les opérations de renouvellement urbain** pour redynamiser les espaces
- Renforcer la fonctionnalité et l'attractivité du bourg
- Améliorer le parc existant / isolation
- Favoriser **l'émergence de nouvelles formes urbaines, encourager d'avantage de diversité architecturale et éviter la banalisation**
- Favoriser des opérations d'habitat de qualité et soucieuses de l'environnement

Remarques

- Diversifier le parc pour faciliter la transmission des logements
- Règlementation et qualité de l'habitat
- Logements intergénérationnels / domicile partagé



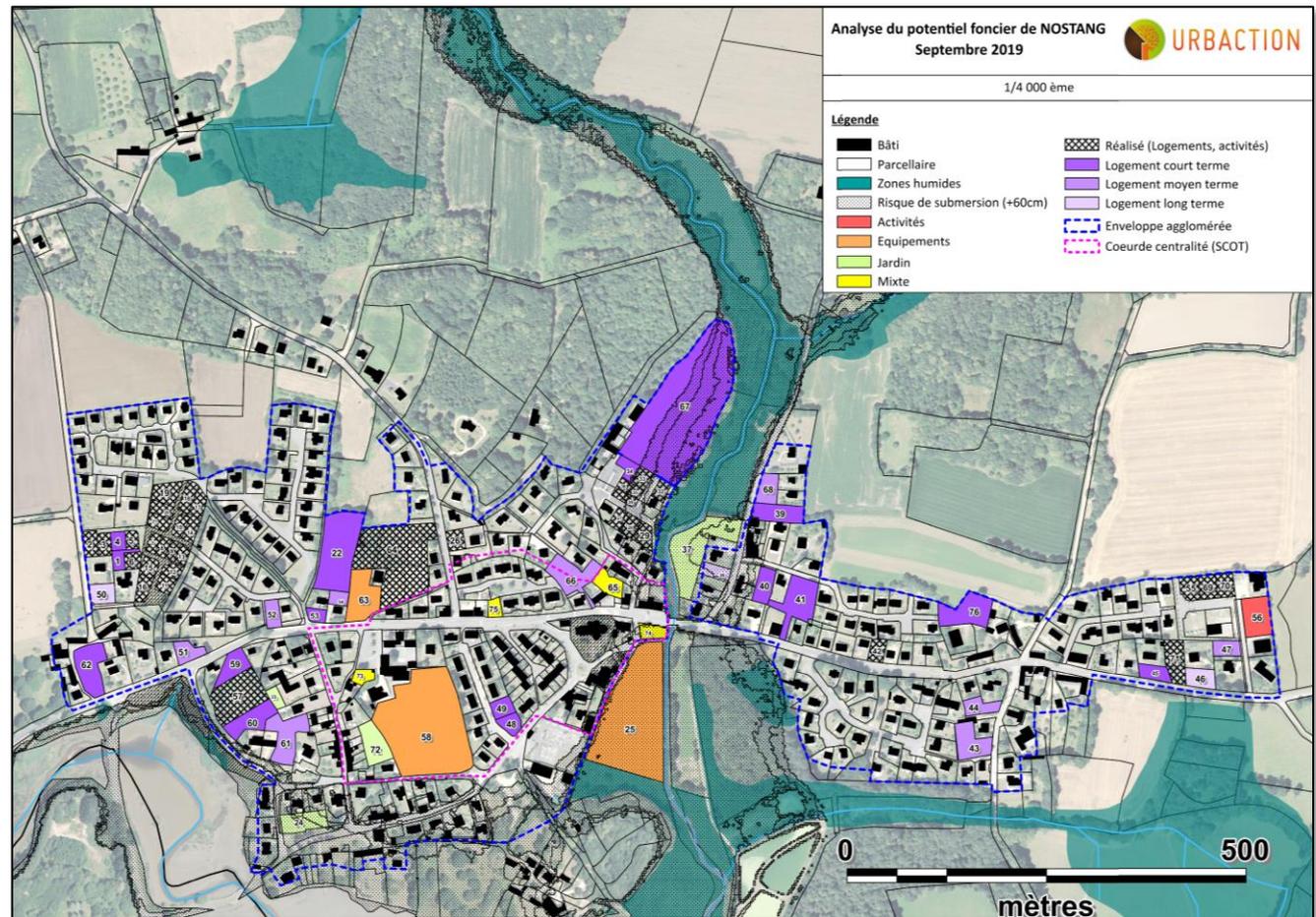
2. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

- Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Nostang

Objectifs

- Mettre en place **un véritable programme spatial de localisation des espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti**
- Maitriser la consommation foncière
- Identifier le **potentiel de renouvellement et de densification**
- Limiter l'étalement urbain du bourg en favorisant les opérations dans le tissu aggloméré et la densification



II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

- Permettre un développement raisonné hors du bourg



Objectifs

- **Optimiser le potentiel foncier** et limiter la **consommation d'espace agricole** en densifiant les **Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**
- Offrir une **diversité de modes d'habitat** sur le territoire communal
- Assurer une animation des noyaux bâtis et créer du lien entre habitants et exploitants

Remarques

- Modification simplifiée du SCOT approuvée en 2021
- Seulement 2 SDU validés :
 - ➔ Légevin
 - ➔ Pont-Couriaut
- Non retenus :
 - ➔ Saint-Symphorien
 - ➔ Saint-Thomin

II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

- Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés



Objectifs

- Privilégier les implantations **de services et de commerces de proximité en cœur de bourg (indiquer que la commune a acquis un bâtiment à côté du bar qui pourra accueillir du commerce en RDC)**
- **Favoriser la dynamique du centre-bourg**
- Améliorer la convivialité de la centralité
- Favoriser la requalification des espaces publics associés
- Conserver une bonne accessibilité aux services dans le tissu aggloméré
- Conserver les espaces commerciaux stratégiques accessibles et à proximité de la centralité

II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

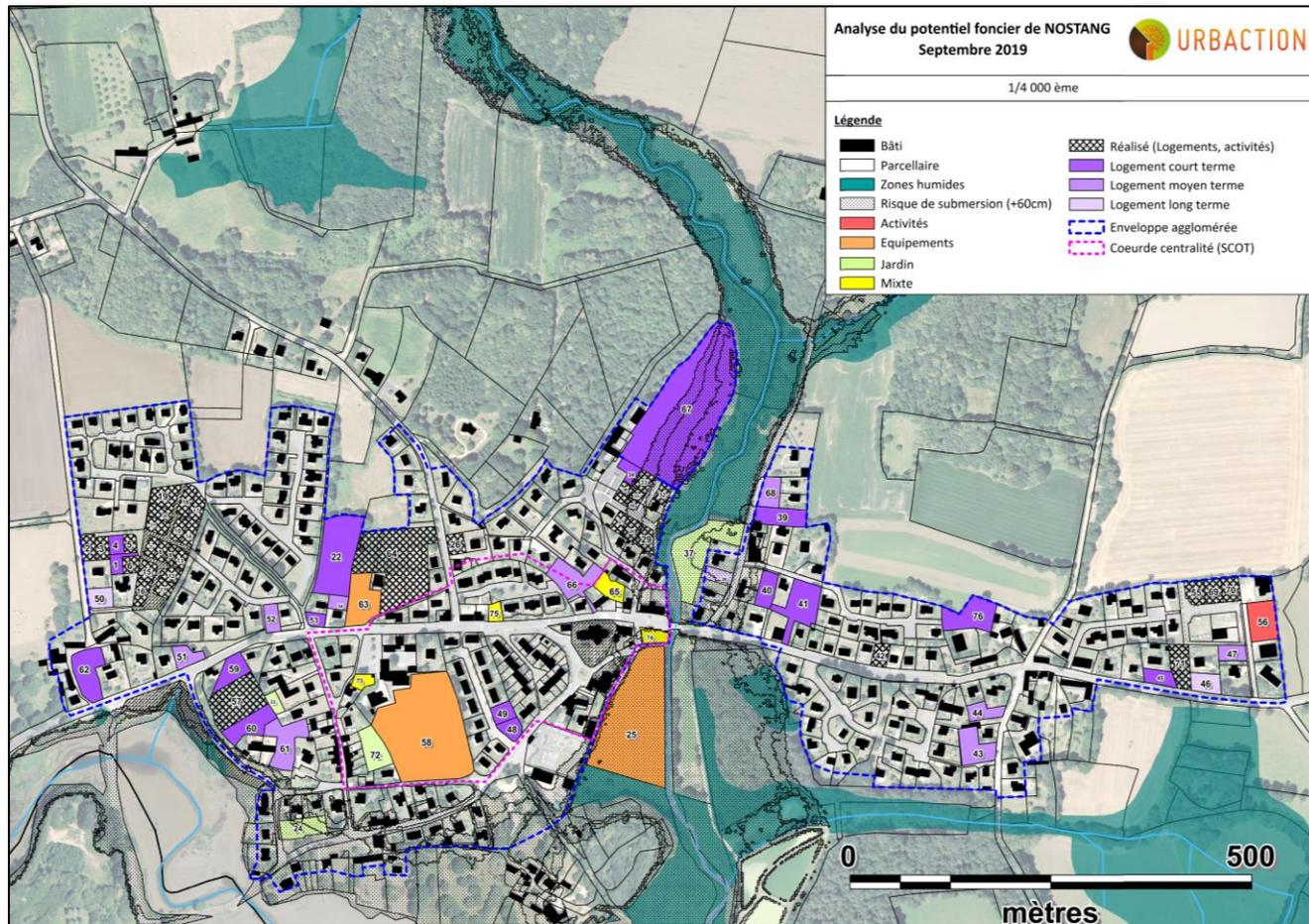
- Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous



Objectifs

- **Mutualiser et optimiser les équipements** pour améliorer leurs fonctionnements
- Diversifier l'offre en fonction des besoins
- Améliorer **l'accessibilité et la sécurité** aux abords des équipements
- Identifier et développer des pôles spécifiques
- Renforcer l'accessibilité de ces pôles et des espaces d'équipements notamment en **mobilités douces**
- Le cas échéant, inscrire des réserves foncières et projets

II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.



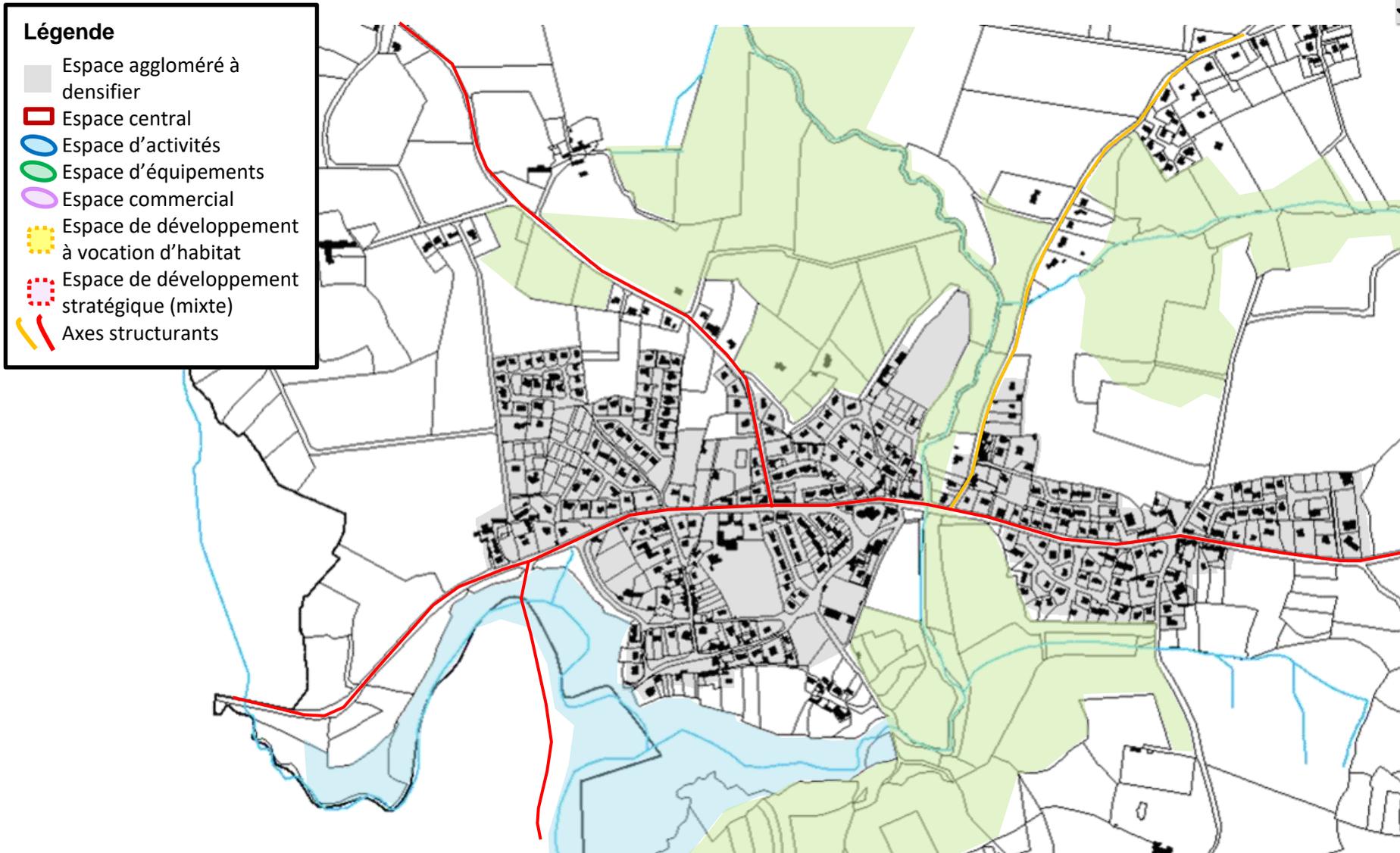
Potentiel de logements

- Court terme : 52
- Moyen terme : $19 / 2 = 10$ (à horizon du PLU)
- Mixte : 5
- Total = 67 logements en densification

67 logements en densification = 40%
103 logements en extension = 60%, soit 5ha
avec une densité de 20 logements/ha.

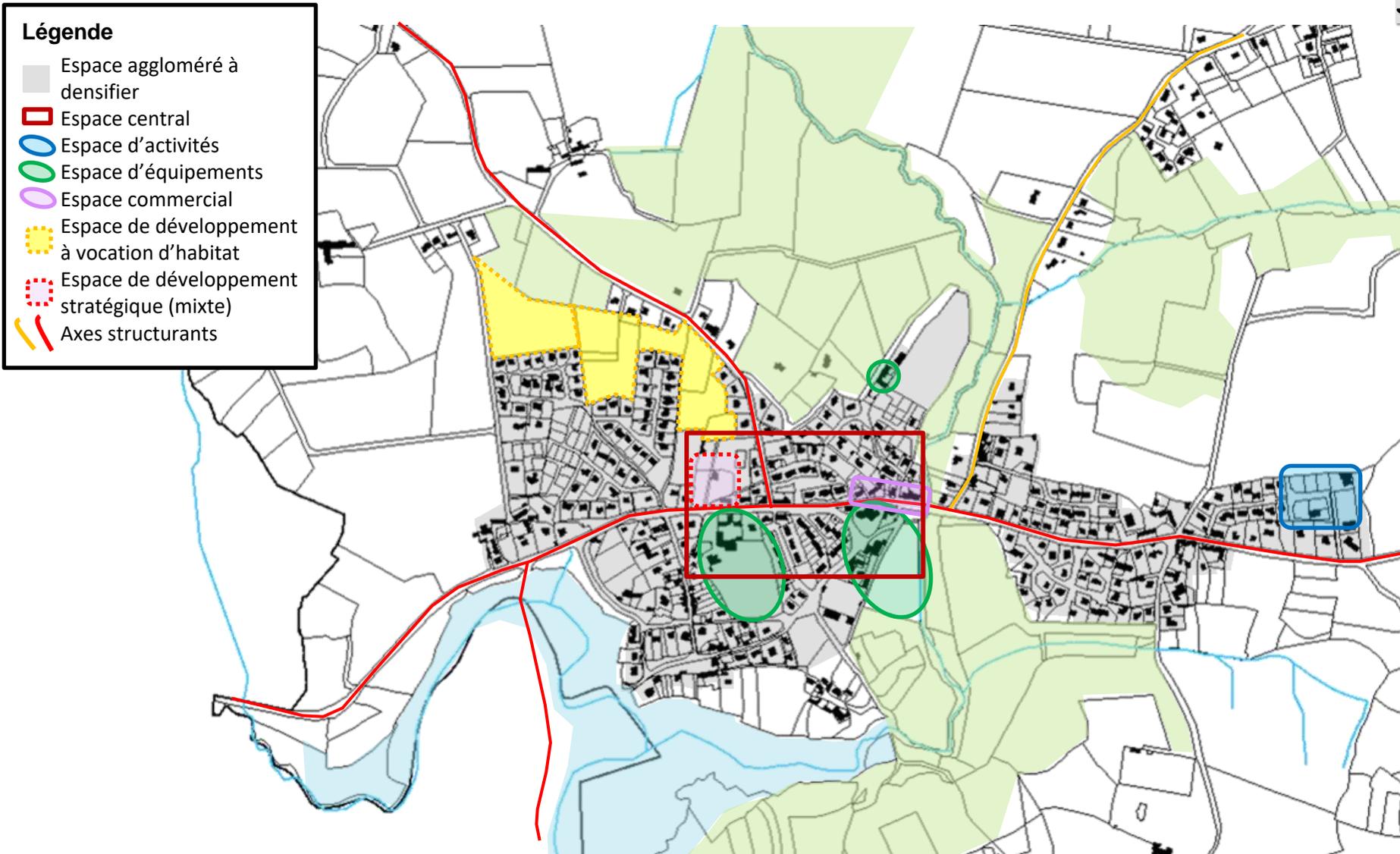
II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

Scénario retenu



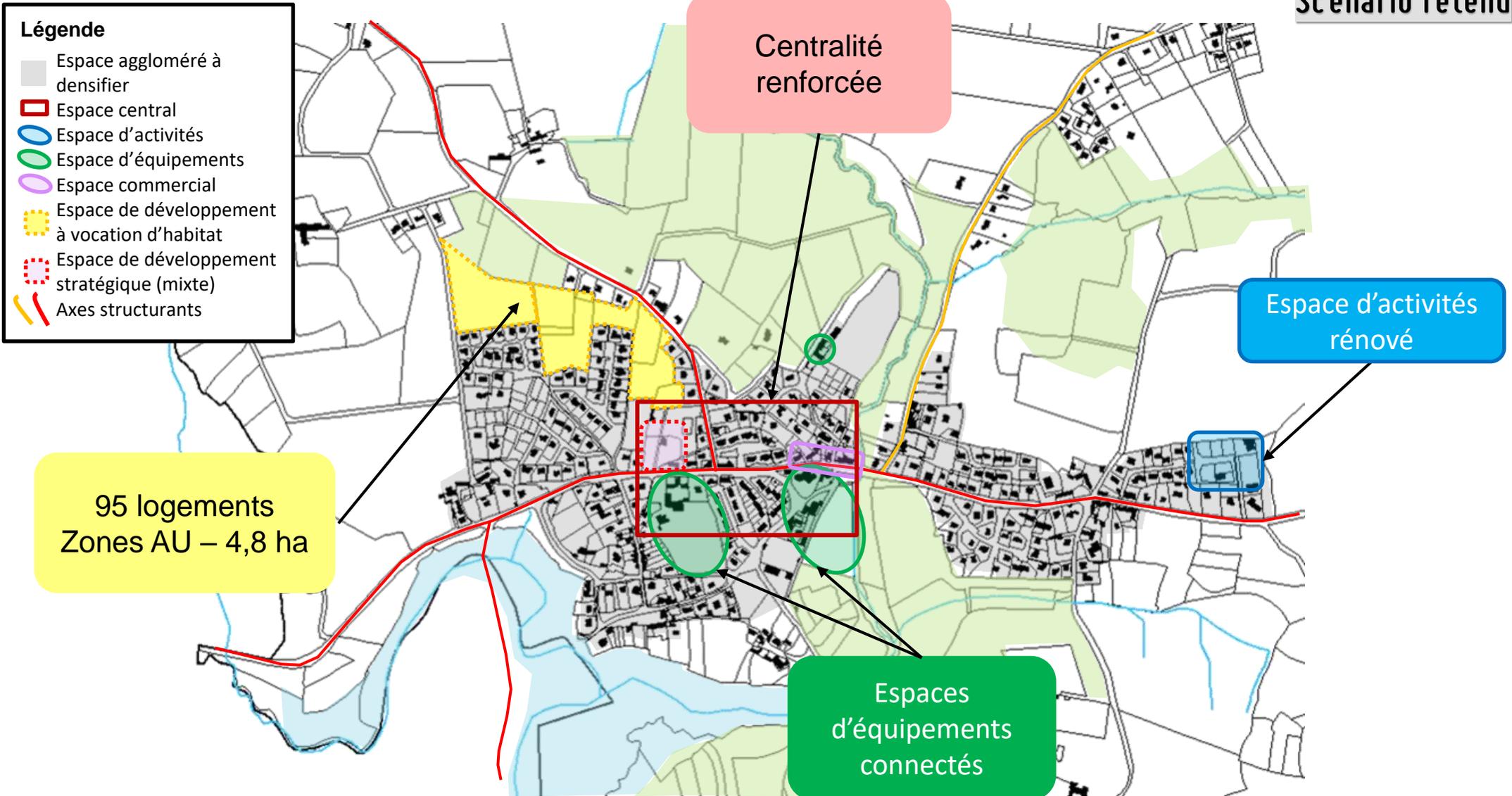
II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

Scénario retenu



II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.

Scénario retenu





- 3 Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages
-

III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie



Objectifs

- **Accueillir de nouvelles entreprises** et aménager des espaces dédiés
- Permettre l'extension de la zone de Kermarhan/ Boul Sapin en Nostang
- Conforter la **stratégie de développement économique** de CCBBO
- Favoriser la **mixité fonctionnelle** du tissu aggloméré du bourg
- Faire du tissu aggloméré dynamique de Nostang un espace d'accueil privilégié pour de nouvelles activités

III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

- Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement



Objectifs

- Identifier et **protéger les espaces agricoles** et les sièges d'exploitations associés
- Permettre l'évolution des activités agricoles et **favoriser la diversification**
- Anticiper l'évolution des sites qui ne seront plus dédiés au développement de l'agriculture
- Améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces
- Identifier et pérenniser les itinéraires des engins agricoles
- Conserver la place de l'agriculture dans l'économie de la commune : en n'ouvrant pas de nouvelles surfaces à l'urbanisation par rapport au PLU de 2006, et en prévoyant les conditions nécessaires à la diversification des activités agricoles sur son territoire

III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

- Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune



Objectifs

- Conforter en priorité une centralité attractive entouré d'un tissu aggloméré mixte
- Limiter aux **seuls secteurs déjà urbanisés** les constructions neuves dans l'espace rural
- Permettre l'évolution du bâti, notamment patrimonial, en espace rural

III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

- Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs



Objectifs

- Protéger et **valoriser le patrimoine naturel et forestier** sur l'ensemble du territoire
- **Protéger les éléments paysagers** et les vues sur les espaces remarquables de la ria (outils : éléments du paysage à préserver et cône de vue)
- Conserver un cadre de vie de qualité qui participe à l'attractivité de la commune
- Conserver **le bâti remarquable et les détails architecturaux**
- Recenser le patrimoine bâti et le protéger
- Favoriser le développement du **tourisme vert** et des loisirs en lien avec les espaces naturels
- Mettre en avant **des itinéraires touristiques** et de découverte de la commune / plan vélo (à décliner sur 5 communes, démarche interco)



4. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue



Objectifs

- Maintenir la richesse de **la biodiversité**
- **Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité** et les corridors écologiques
- Conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue : préserver les zones humides, les cours d'eau, les boisements, les landes et le bocage, la ria
- Valoriser **la mosaïque des milieux** et la richesse de la biodiversité
- **Promouvoir une bonne gestion** des éléments de la trame verte et bleue

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

- Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers



Objectifs

- **Valoriser les vues** et des espaces de covisibilité (cônes de vues), notamment avec les différentes **ambiances naturelles ou anthropiques**
- **Préserver les coupures d'urbanisation**
- Conserver un espace rural agricole et naturel tout en permettant le développement d'activités et des loisirs
- Recentrer le développement de l'urbanisation sur la ville
- **Conserver le caractère rural** et éléments du patrimoine bâti et architectural
- Connecter les espaces patrimoniaux et gérer les flux

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

- Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative



Objectifs

- Prendre en compte les évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur le territoire pour assurer **une bonne gestion des ressources**
- Parti d'aménagement d'un développement soutenable dans les opérations :
 - Amélioration de la qualité de l'air
 - Gestion des ressources du sous-sol
 - Amélioration du traitement des déchets
 - Economie de l'espace
 - Préservation de la ressource en eau (quantité et qualité / infiltration, imitant de l'imperméabilisation)

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

- Prendre en compte les risques et les nuisances



Objectifs

- Ne pas accentuer les risques en anticipant les évolutions démographiques et économiques
- **Minimiser les pollutions**
- Conserver un cadre de vie durable de qualité
- Prendre en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances
- Ne pas accentuer l'exposition aux risques naturels
- Prendre en compte le risque inondation
- **Limiter les impacts sur les zones d'expansion de crues**



5. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune



Objectifs

- Conserver **un bon réseau routier** sur l'ensemble de la commune
- Conserver **une bonne accessibilité** et faciliter les dessertes des espaces stratégiques et notamment de la centralité
- Favoriser **la continuité du réseau** et notamment des liaisons douces
- Assurer la continuité du réseau et anticiper des besoins en nouvelles infrastructures
- Hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics?

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture



Objectifs

- **Promouvoir un usage raisonné de la voiture** visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et pour réduire la facture énergétique des ménages
- Organiser les lignes et les dessertes de **transports collectifs**
- Favoriser le **covoiturage** (et l'utilisation des transports collectifs?) en améliorant les espaces de stationnement et de desserte et en créant une aire de covoiturage dans le bourg
- Renforcer un espace aggloméré favorable aux modes doux, sécurisé et fonctionnel
- Diversifier les moyens de déplacements et les alternatives
- Renforcer le réseau de liaisons douces / connexions avec les hameaux?

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- Accentuer la transition énergétique



Objectifs

- Appuyer la transition énergétique et les politiques en cours
- Permettre la **production d'énergie renouvelable**
- Renforcer les énergies vertes
- Diminuer les consommations actuelles et les déperditions énergétiques
- Augmenter les **performances énergétiques des bâtiments**

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

- Diversifier les moyens de communication et favoriser l'avènement du numérique



Objectifs

- Faciliter le déploiement des réseaux
- Anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer
- Améliorer la diversification des moyens de communication



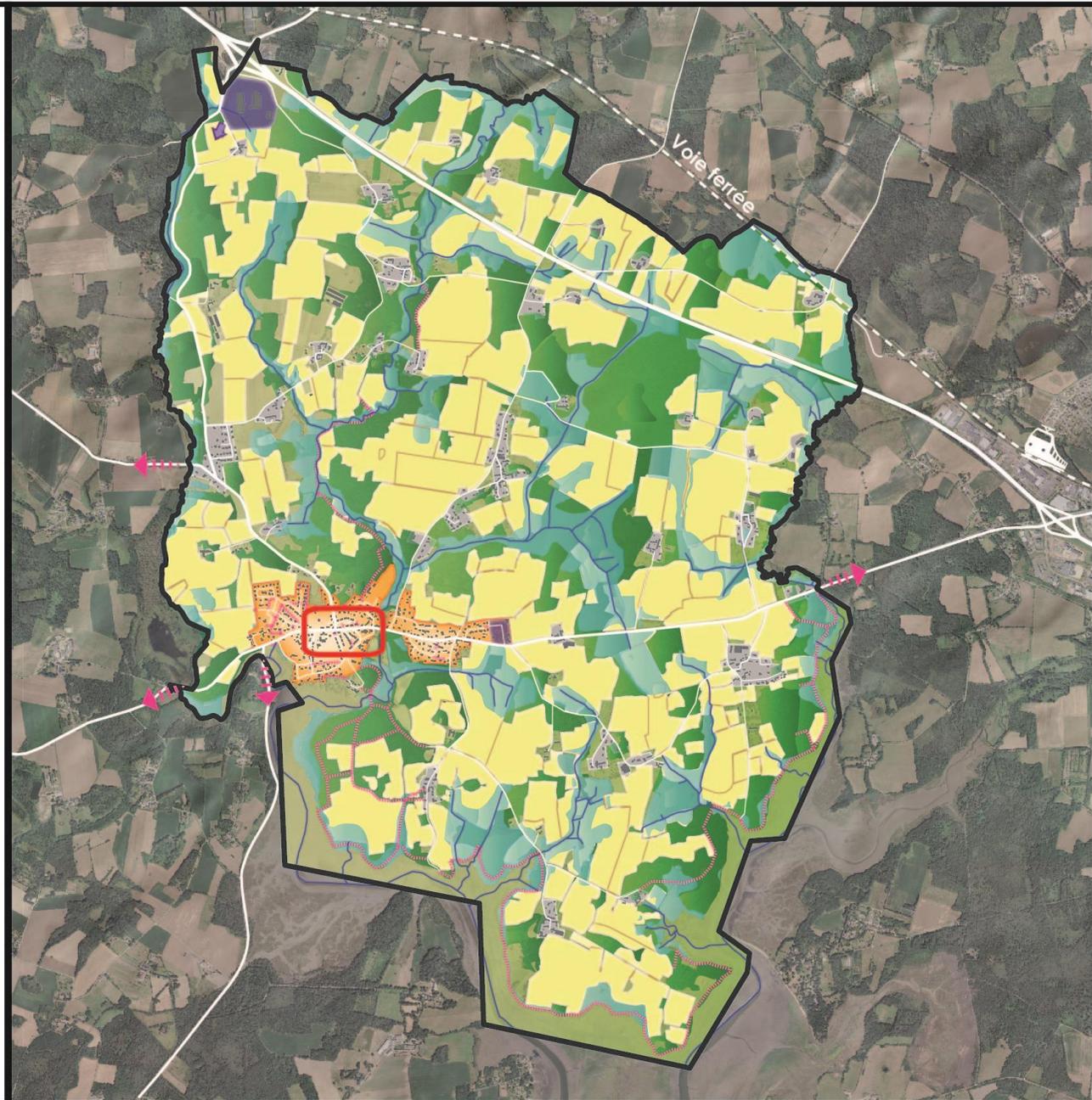
Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - P.A.D.D.

Légende :

-  Espaces agglomérés à densifier
-  Centralité mixte et fonctionnelle à renforcer
-  Zones d'activités à conforter et valoriser
-  Extension de zone d'activités à prévoir
-  Autres noyaux bâtis à qualifier

-  Maillage de réseaux doux à conforter
-  Liaisons douces vers communes voisines à renforcer

-  Zones humides dont l'alimentation en eau doit être préservée
-  Bois à préserver
-  Cours d'eau
-  Espaces à dominante naturelle
-  Espaces à dominante agricole

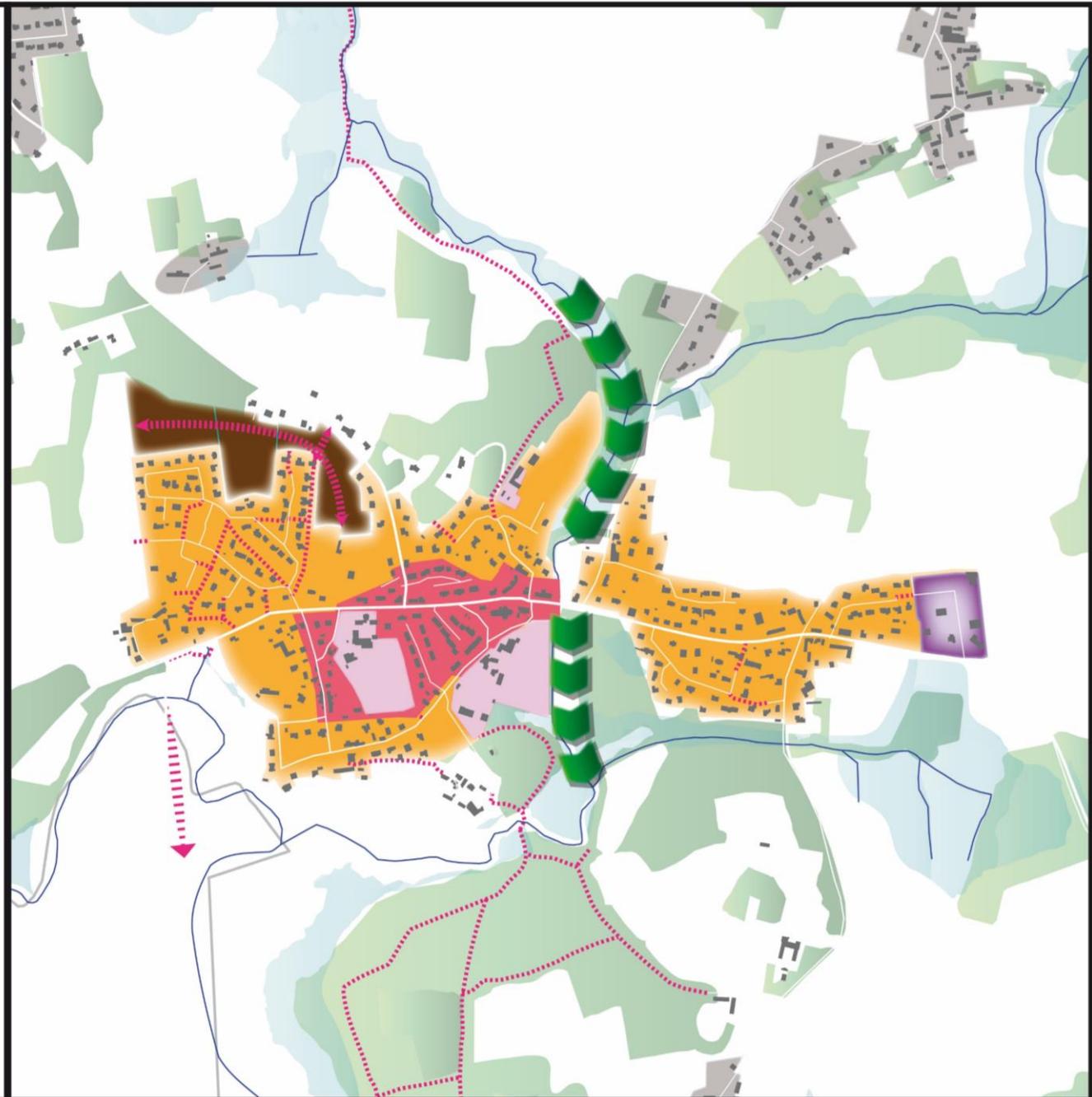




Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - P.A.D.D. Zoom sur le bourg

Légende :

-  Coeur de centralité du tissu aggloméré : fort enjeu de renouvellement urbain prioritaire
-  Tissu aggloméré à potentiel de densification et de renouvellement
-  Autres noyaux bâtis à qualifier
-  Secteurs d'extension prioritairement destinés à accueillir de nouveaux logements à horizon du PLU
-  Espaces à vocation d'équipements et de services
-  Zone d'activités à conforter et valoriser
-  Maillage de réseaux doux à conforter
-  Liaisons douces vers communes voisines à renforcer
-  Liaisons douces à créer dans la future extension
-  Espaces naturels à protéger
-  Cours d'eau
-  Coulée verte du bourg à valoriser





II. Les OAP

Qu'est-ce que les O.A.P.?

UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

PAS D'OBLIGATION DE FAIRE

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

L'OAP FACILITATRICE DES PROJETS

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

Qu'est-ce que les O.A.P.?

UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

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

Les **densités** retenues dans les OAP sont variables selon les secteurs, en fonction de leur position, de la topographie et du relief du site, de la contrainte de gestion des eaux pluviales, de la possibilité d'une maîtrise foncière publique, de la proximité à la mer, ... Les densités oscillent entre 17 et 22 logements à l'hectare.

DES DISPOSITIONS PLUS SPECIFIQUES

Pour tous les secteurs concernés, des **règles ont été définies a minima** concernant la gestion des accès et de la desserte. En outre les OAP prévoient que la desserte interne et l'implantation des constructions devront :

- soit favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud,
- soit favoriser des expositions traversantes Ouest/Est.

Pour certains secteurs, des dispositions plus précises sont indiquées, comme les liaisons douces à réaliser, le positionnement des espaces verts, les haies à préserver, la desserte automobile, le type de bâtiments à réaliser, ...

I. Préalable : portée juridique, opérations d'ensemble, programme de construction, performances énergétiques, ...

II. OAP thématique gestion des eaux pluviales : contexte, zonage d'assainissement, stationnement mutualisé/visiteur, gestion aérienne des eaux pluviales

III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue : contexte, carte de la TVB, Orientations relatives aux connexions naturelles à assurer, Orientations relatives au rôle de support de biodiversité des espaces communs, publics ou privés

IV. OAP thématique Architecture patrimoniale : contexte, orientations

V. OAP sectorielles : légende générale, puis 6 secteurs concernés

Nouveauté par rapport
au précédent PLU

Extrait de l'OAP thématique « Gestion des Eaux Pluviales »

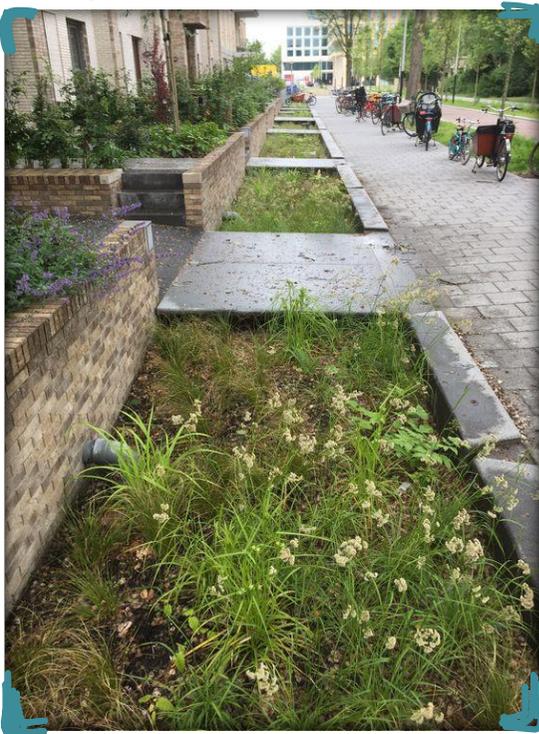
D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs devra être la solution privilégiée.

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 :



Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et Trame Verte et Bleue »

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



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



Gestion différenciée

Extrait de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale »

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

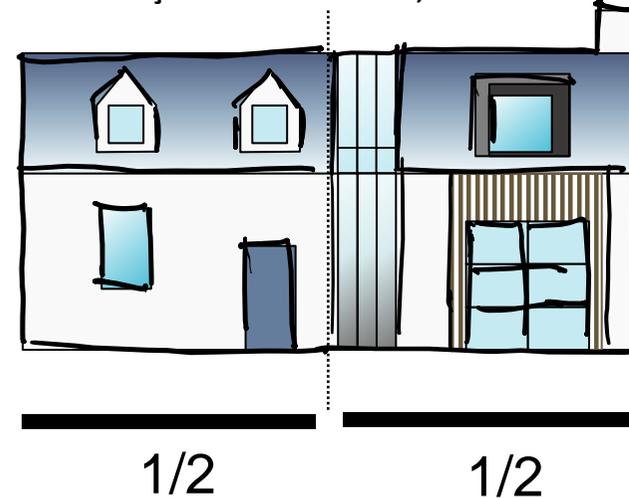
La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

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.

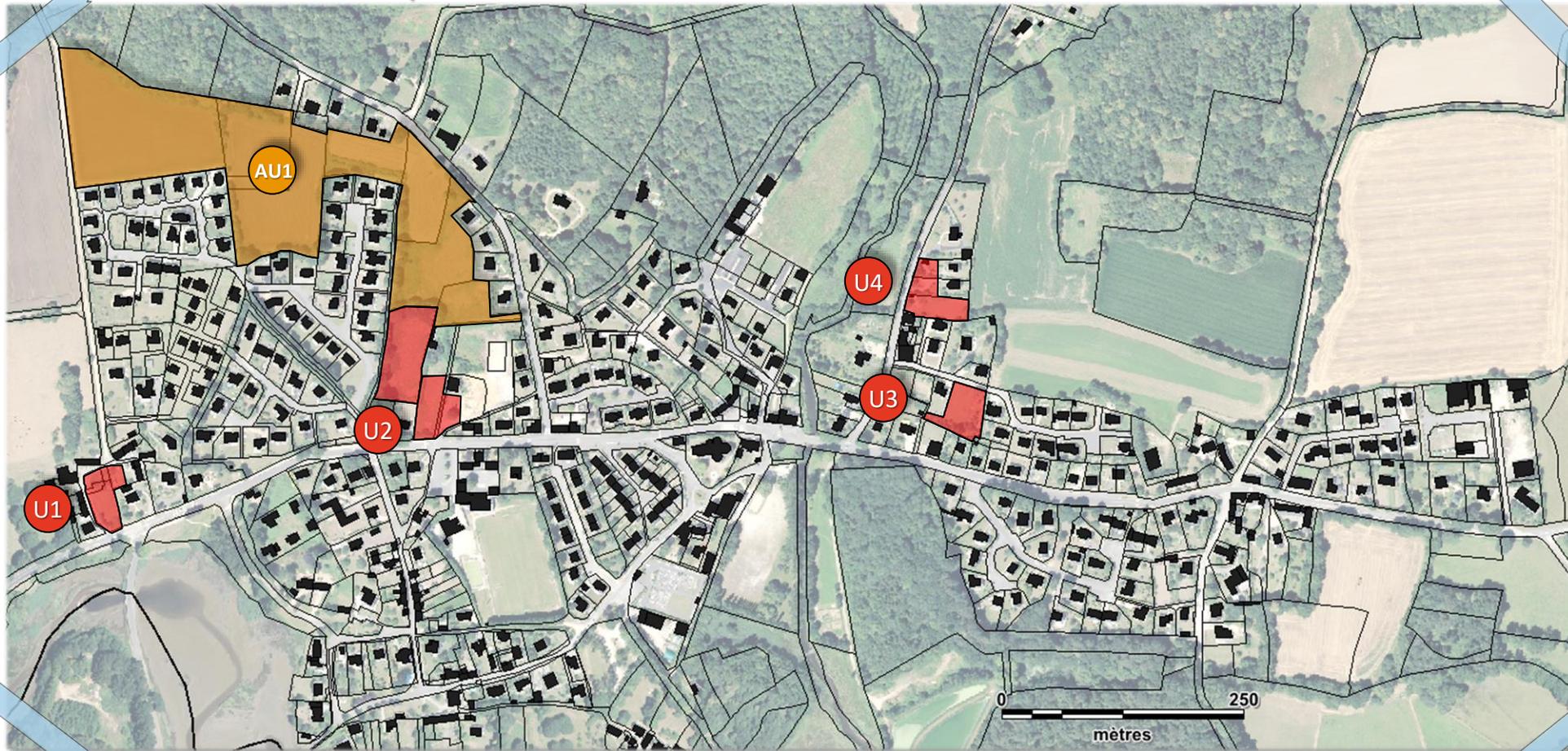
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

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

Secteurs concernés par des OAP sectorielles



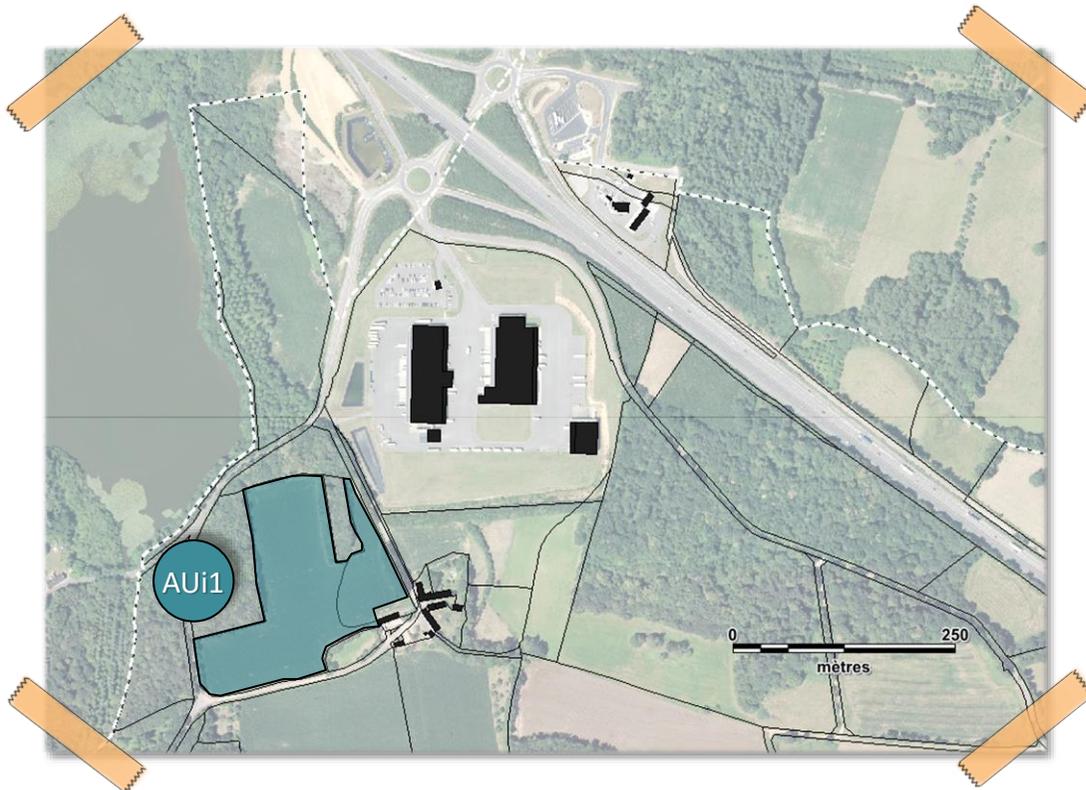
Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation d'habitat et activités compatibles :

- 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 d'habitat et activités compatibles :

- AU1** Nord du bourg – 4,75 ha

Secteurs concernés par des OAP sectorielles



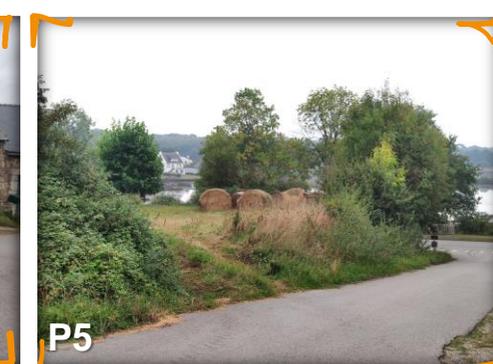
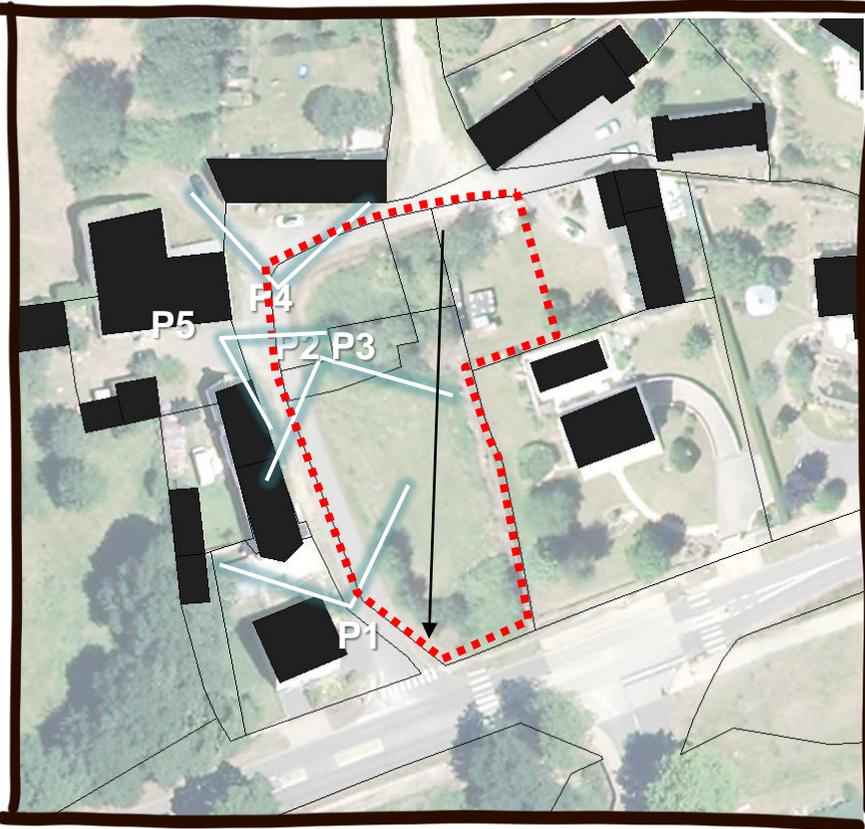
Zone AU1 couverte par une OAP sectorielle, à vocation d'activités (artisanat, entrepôt):

AU1 Kermarhan – 3,16 ha

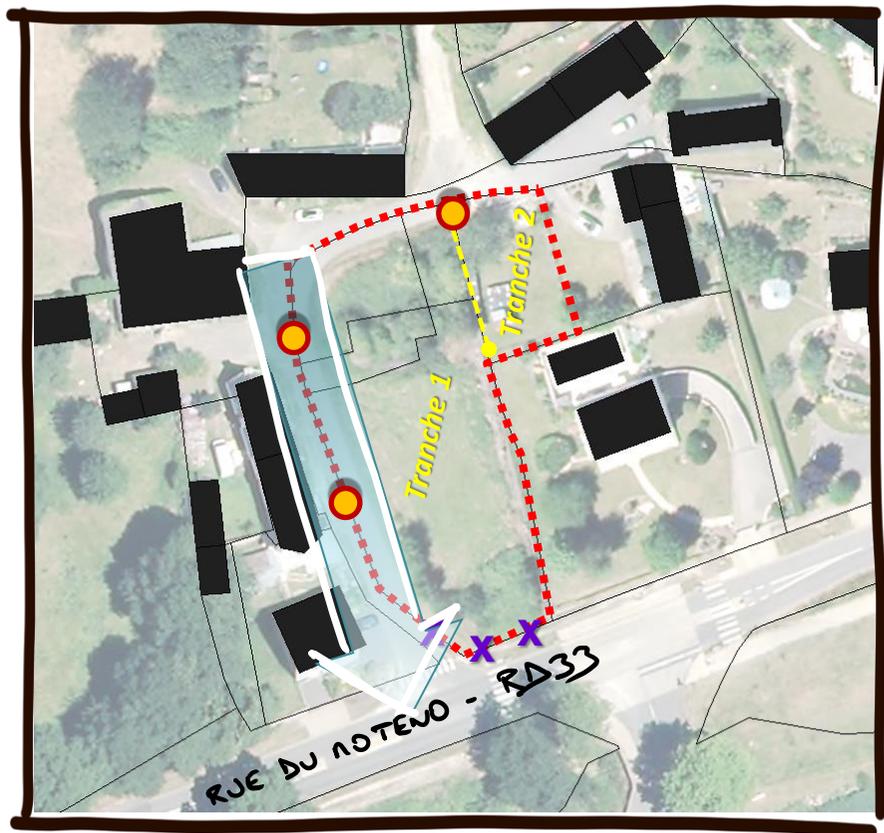
Exemple d'OAP sectorielle – Secteur U1 – Kergoh – 0,19ha

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



Exemple d'OAP sectorielle – Secteur U1 – Kergoh – 0,19ha



✕ 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).

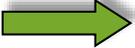
Déplacements doux :

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

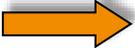
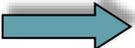


III. Le règlement

Structuration du règlement écrit

- 
Dispositions générales du règlement écrit : Champ d'application territorial du PLU, portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, Adaptations mineures, reconstruction à l'identique, patrimoine archéologique, organisation du règlement du PLU, fonctionnement du règlement du PLU

- 
Dispositions applicables à l'ensemble des zones : Définitions et sous-destinations, linéaires commerciaux, logements locatifs sociaux, risques et nuisances, secteurs de projets, stationnements et desserte par les voies et réseaux, protection et évolution de l'espace rural, éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

- 
Dispositions applicables à la zone urbaine (U) : Se décline en zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ui,
- 
Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) : Se décline en zones 1AUa et 1AUi
- 
Dispositions applicables à la zone agricole (A) : Se décline en zones Aa, Ab, Ac, Ao
- 
Dispositions applicables à la zone naturelle (N) : Se décline en zones Na, Nds, NI

Le règlement écrit pour chaque zone

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :
Destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité



Articles ou paragraphes 1 à 3

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement ...



Articles ou paragraphes 4 à 7

III. Équipement et réseaux :
Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux



Articles ou paragraphes 8 et 9

Le règlement écrit pour chaque zone

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone Ua

Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ua correspond au noyau historique de la centralité de Nostang. Il comprend le sous-secteur Ua1, correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumulant des fonctions d'habitat et de commerce, et le sous-secteur Ua2 correspondant aux noyaux anciens de Kergoh et Locmaria, situés au sein du tissu urbanisé et destinés principalement à l'accueil d'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU // Règlement littéral // Document de travail 46

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone Ub

Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ub correspond à l'espace aggloméré du bourg de Nostang. C'est un espace urbanisé plus récent à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU // Règlement littéral // Document de travail 51

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone Aa

Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Aa est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :



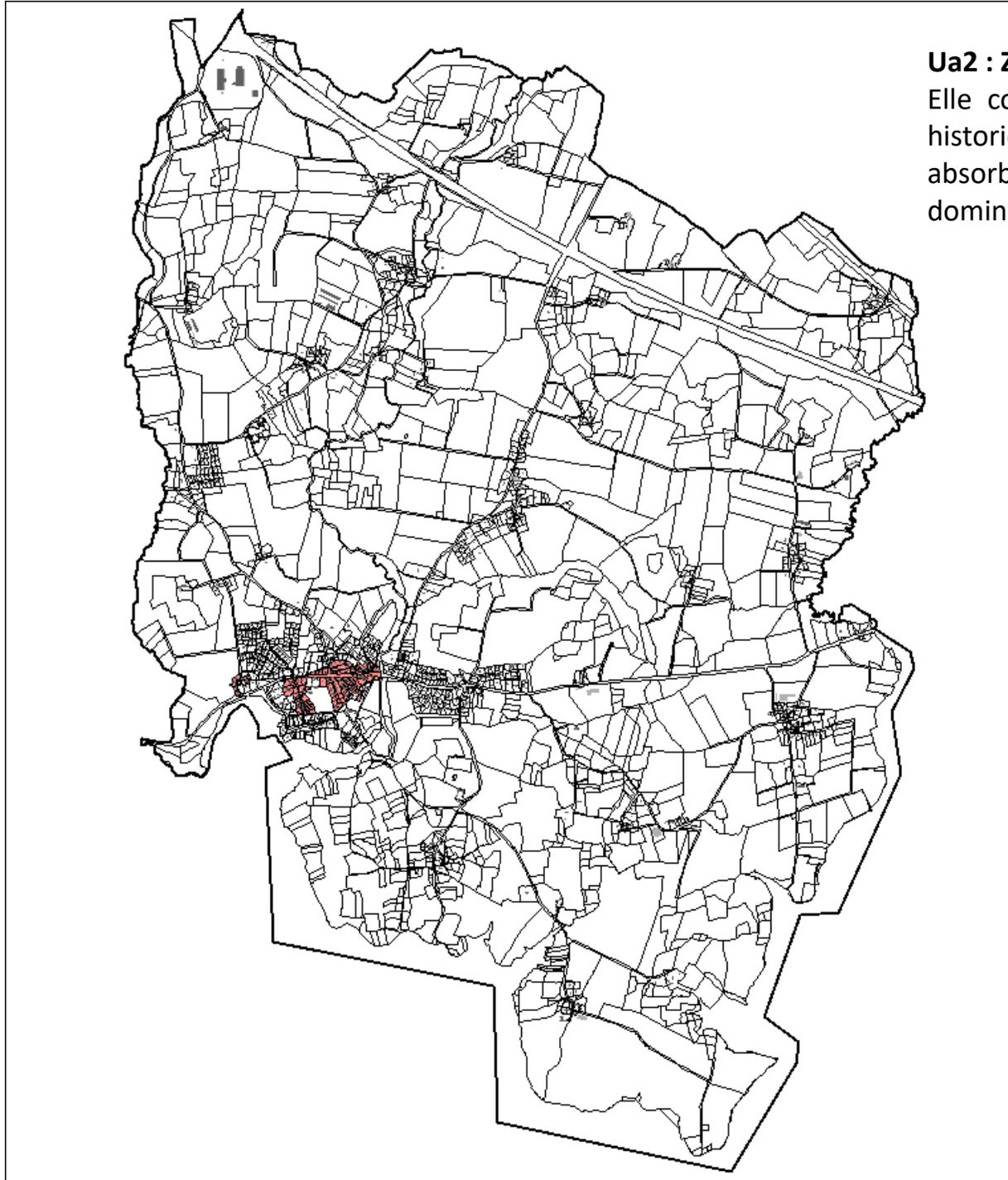
PLU // Règlement littéral // Document de travail 88



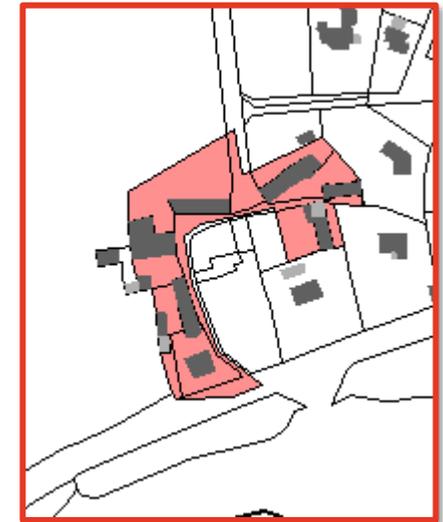
Ua1 : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg, accessible, à dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité.





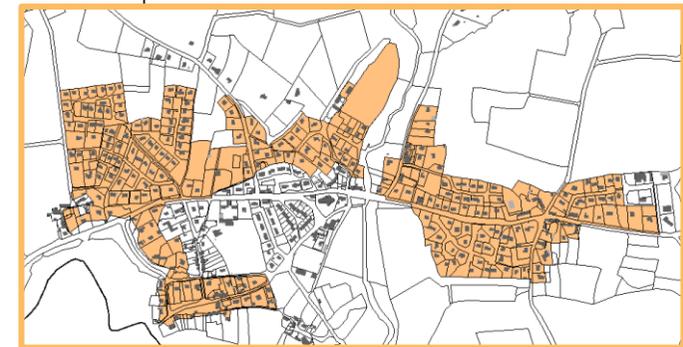
Ua2 : Zone urbaine historique de Kergoh
Elle correspond au hameau de Kergoh, historiquement distinct du bourg, mais absorbé depuis dans la centralité, à dominante d'habitat traditionnel.

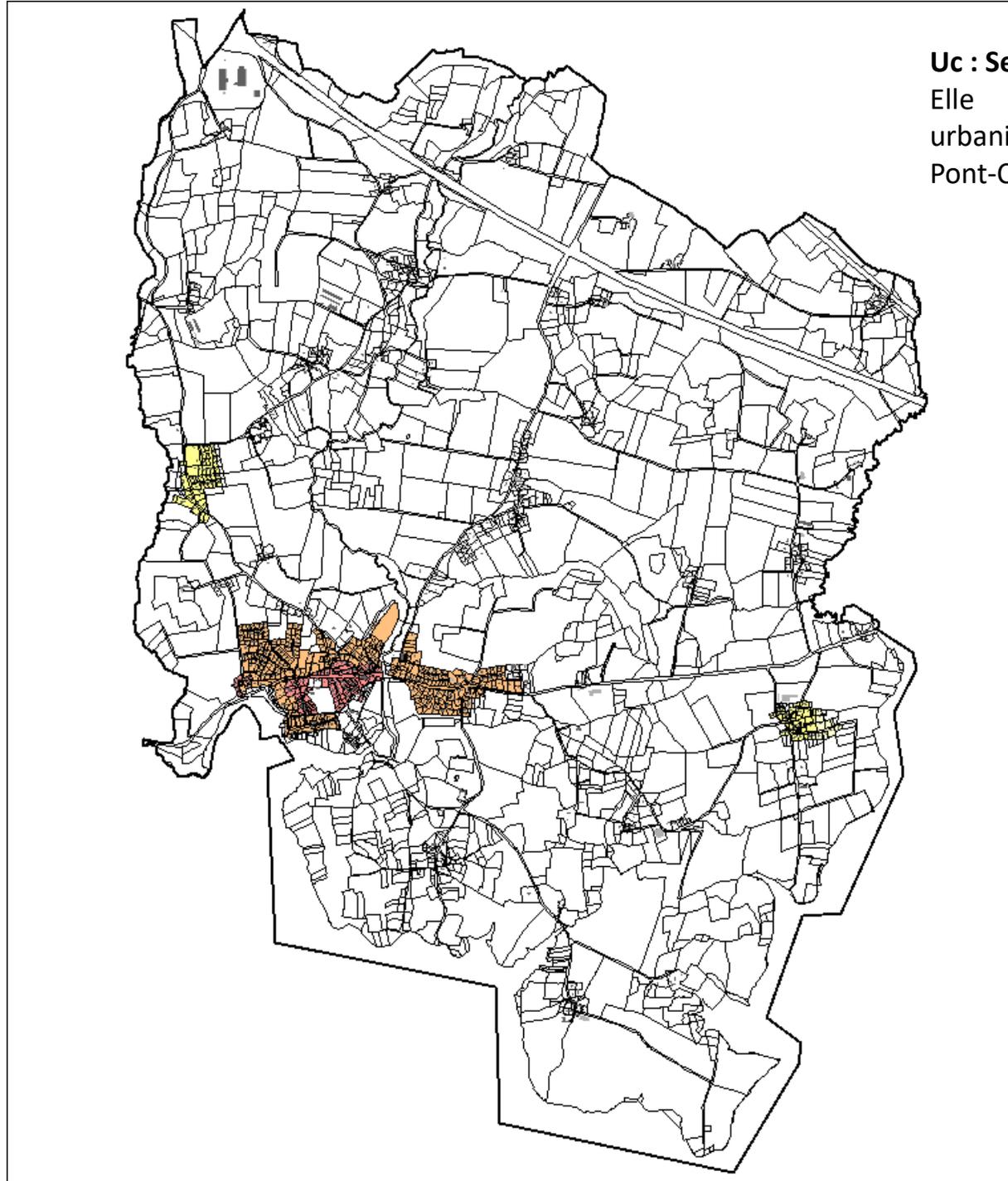




Ub : Zone urbaine résidentielle

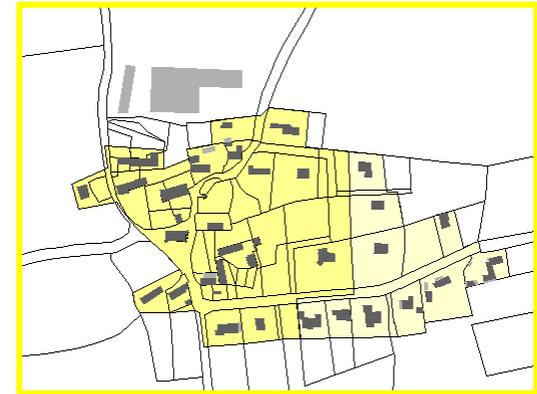
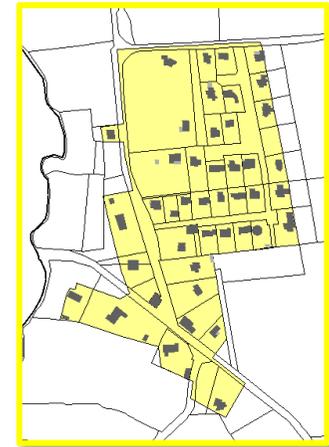
Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.





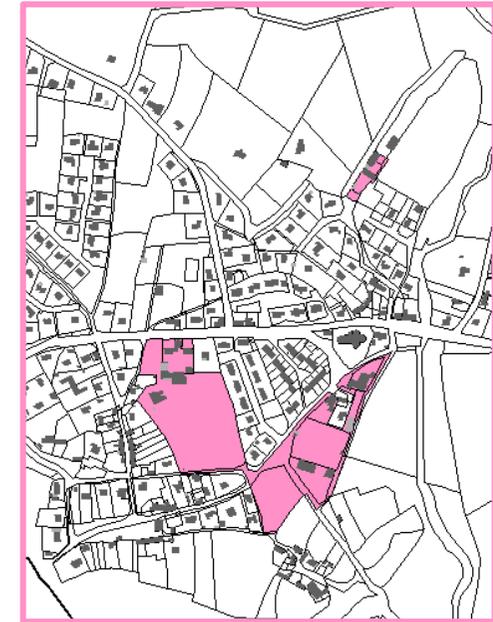
Uc : Secteurs déjà urbanisés

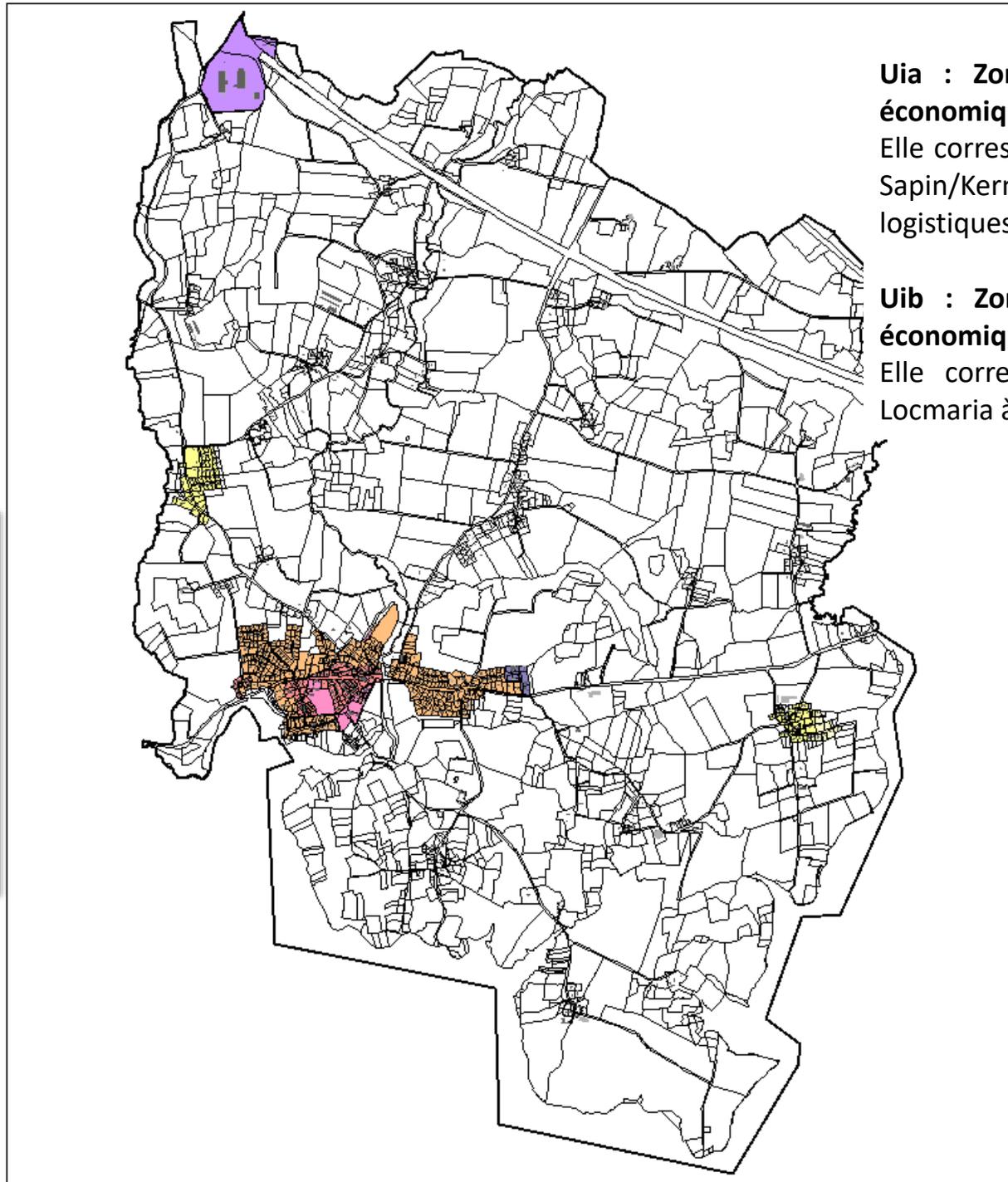
Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés situés au sein de l'espace rural : Pont-Couriaut et Légevin.





Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements
Elle correspond à la zone du centre-bourg accueillant l'essentiel des équipements (administratifs, culturels, sportifs et de loisirs).



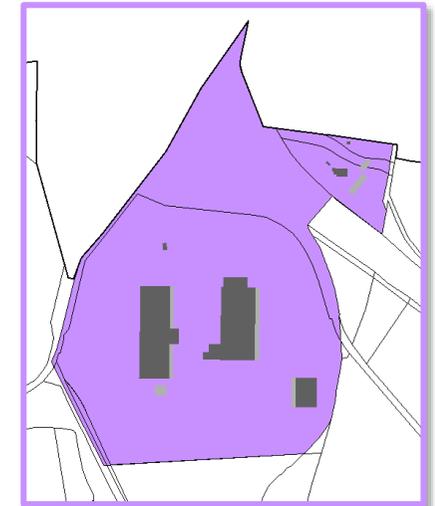


Uia : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Elle correspond à la zone économique de Boul Sapin/Kermarhan, ayant des fonctions logistiques (entrepôt).

Uib : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Elle correspond à la zone économique de Locmaria à vocation artisanale.





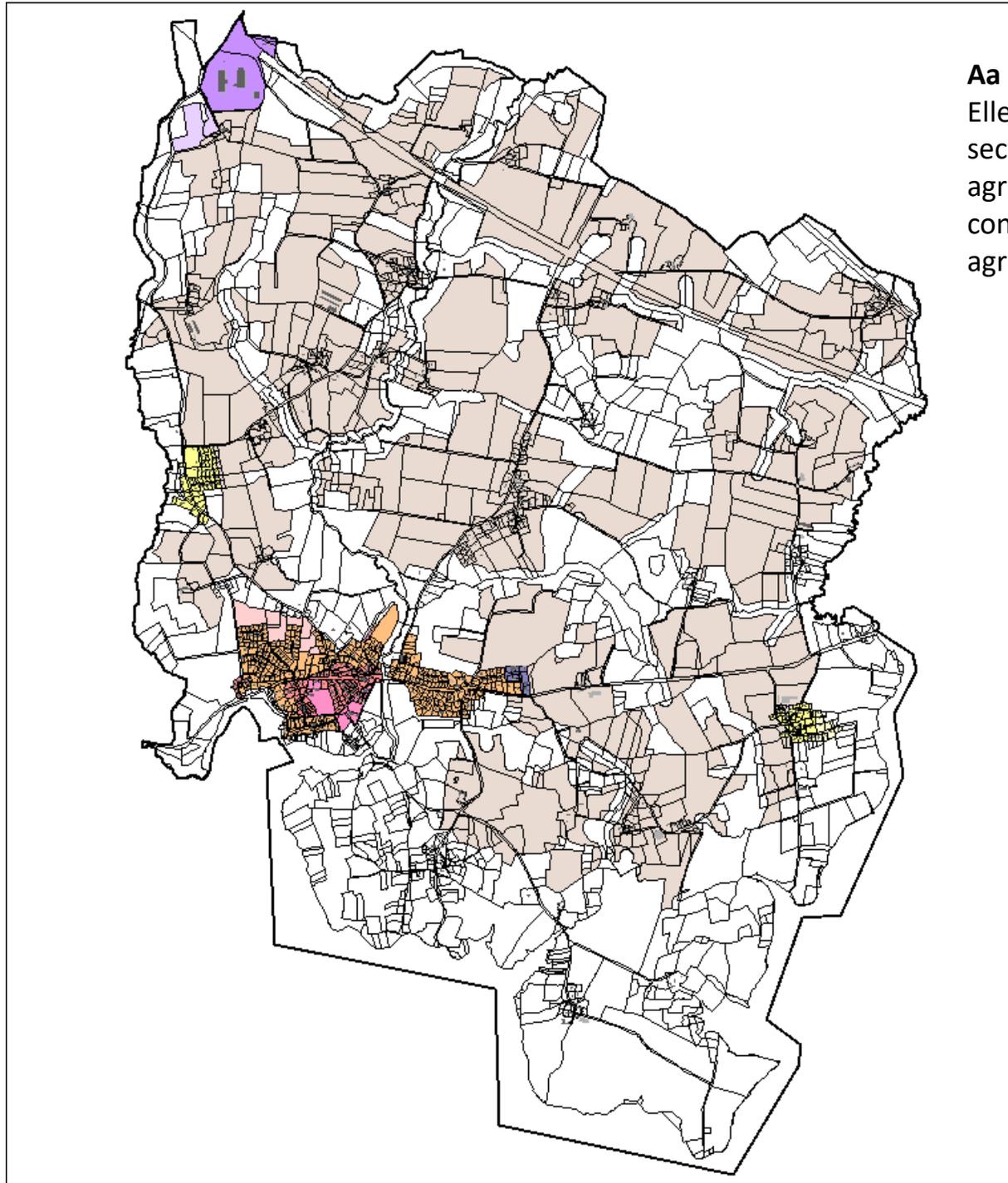
1AUa : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle

Elle correspond au secteur d'extension Nord du bourg, destiné à être urbanisé à court terme dans le respect de l'échéancier intégré à l'OAP sectorielle.

1AUi : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités

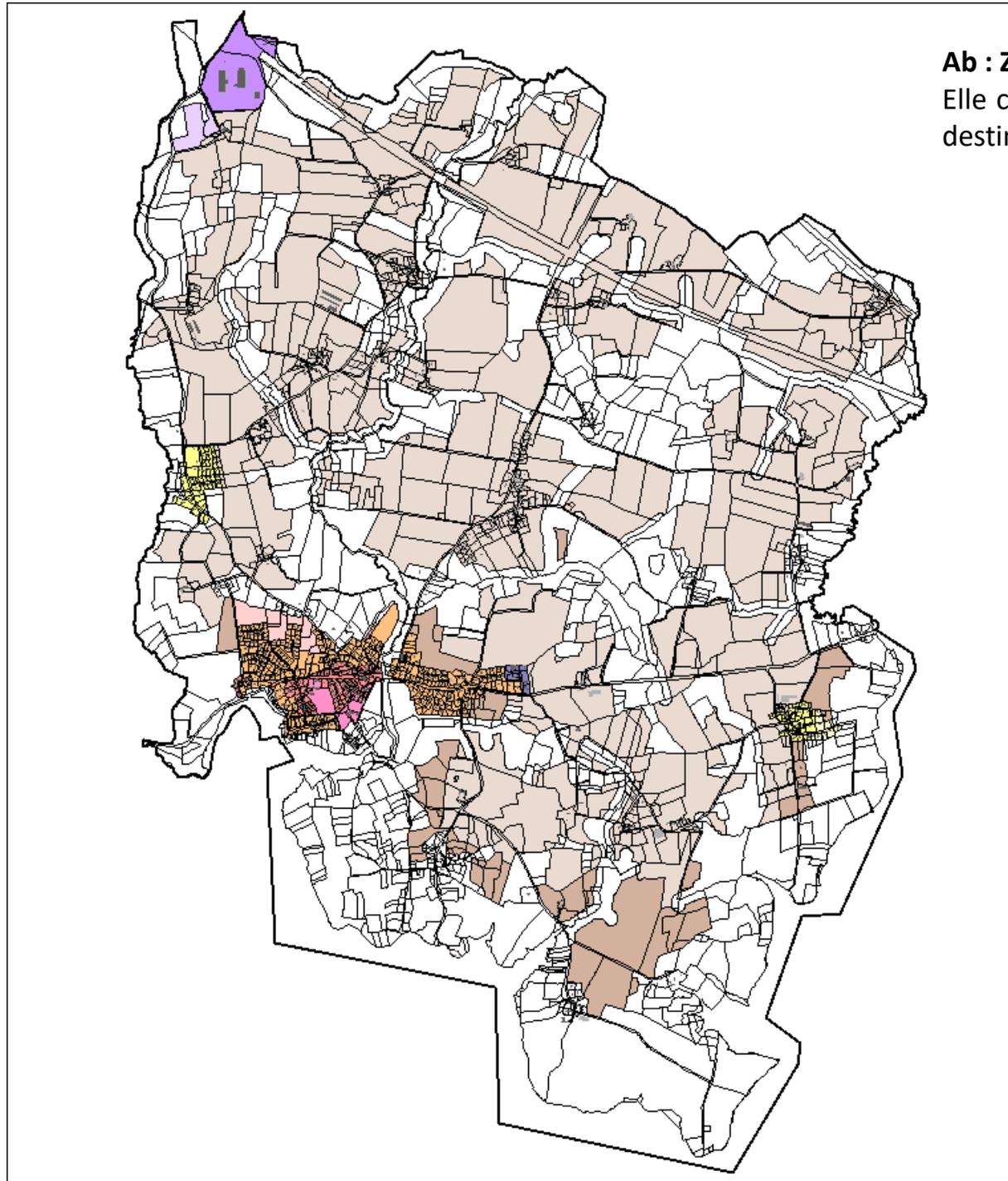
Elle correspond au secteur d'extension de la zone d'activités de Boul Sapin/Kermarhan, destinée à accueillir des activités artisanales et d'entrepôt.





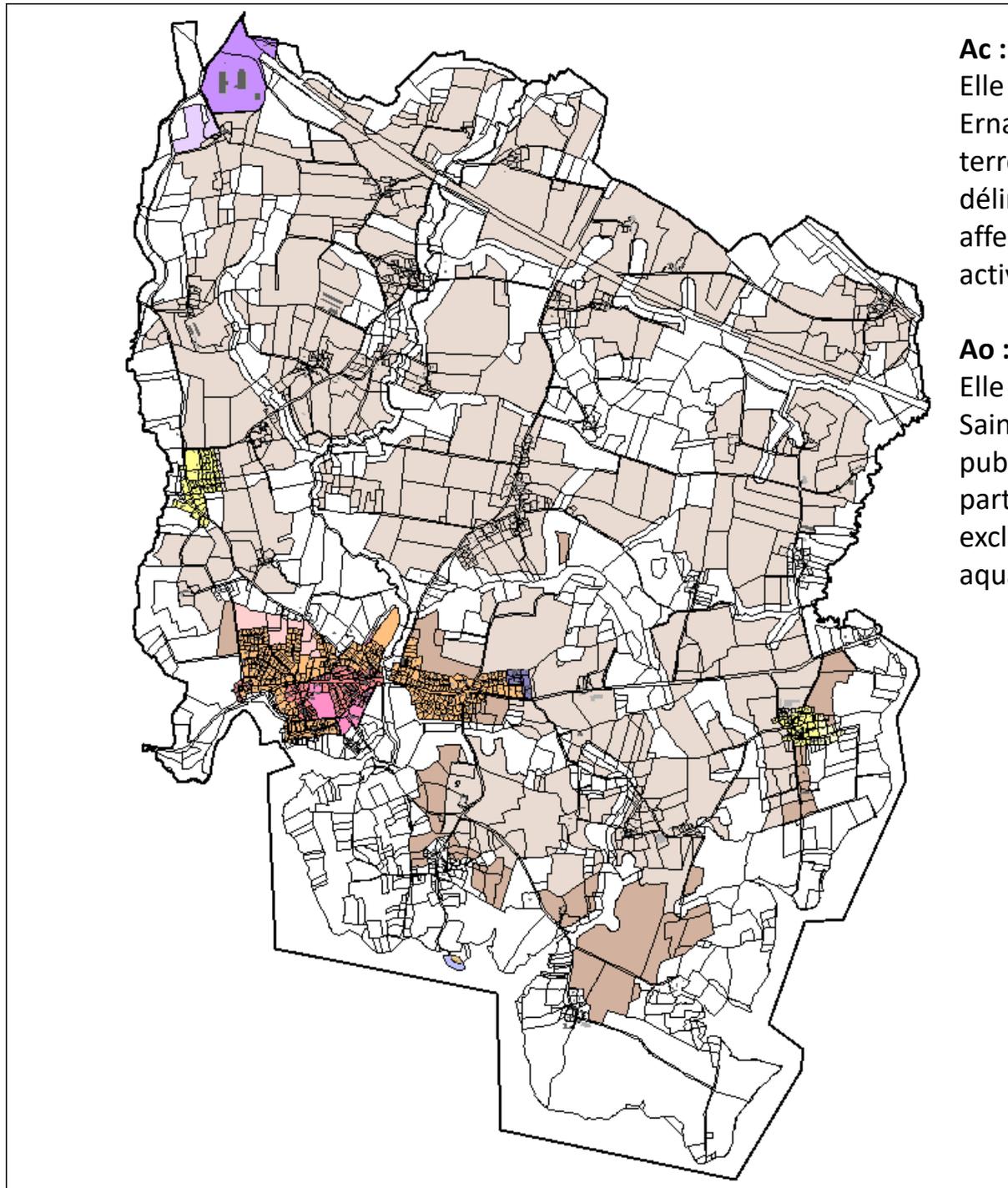
Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.



Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.

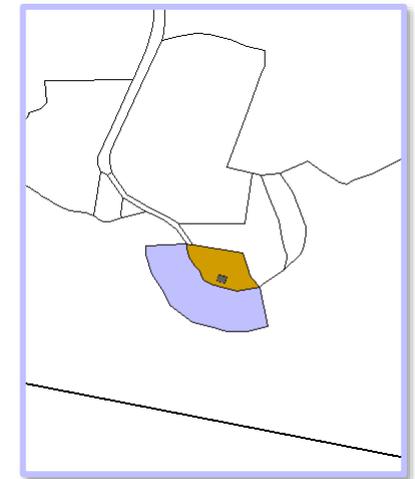


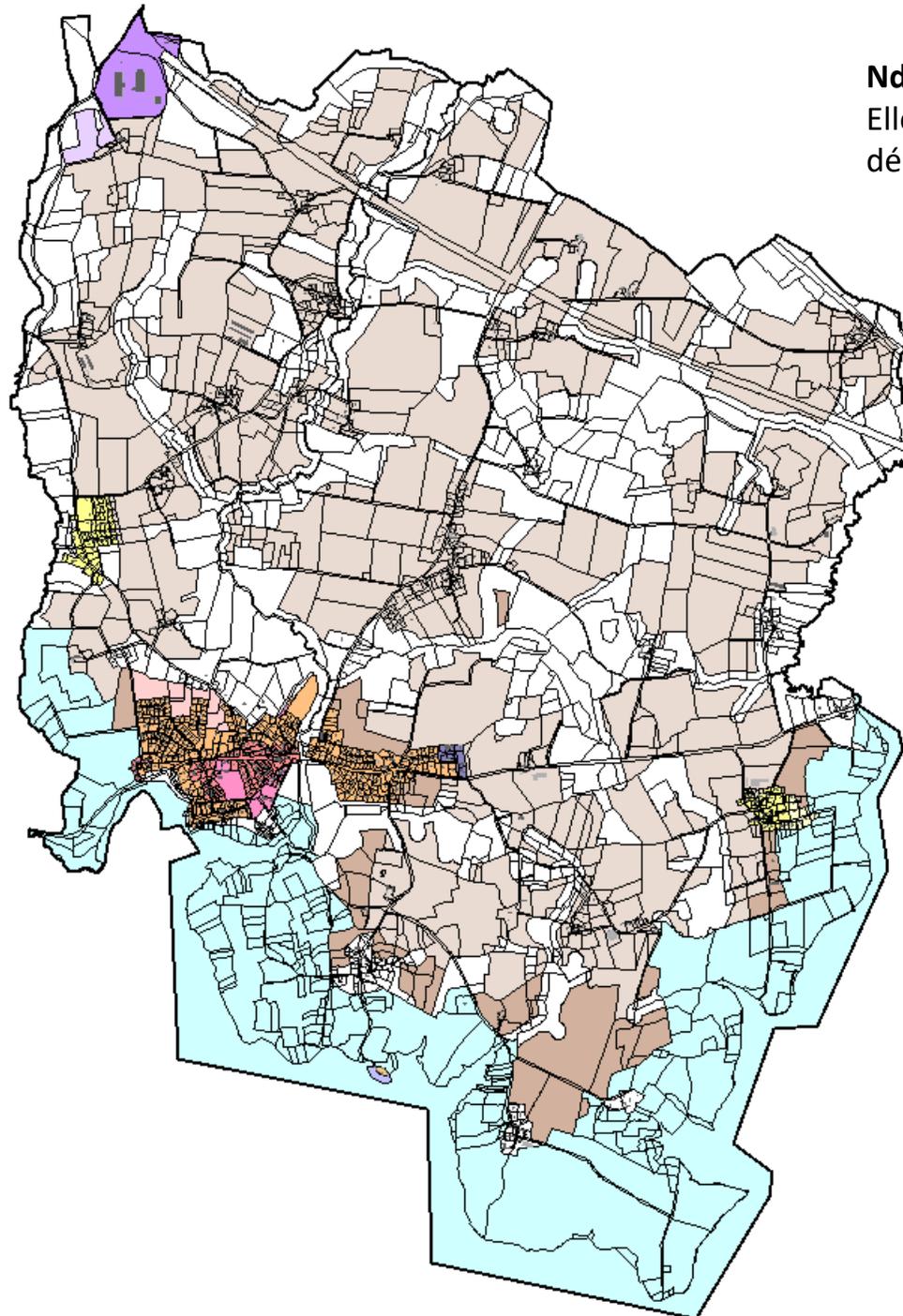
Ac : Zone aquacole terrestre

Elle comprend le secteur de Saint-Ernan situé sur le domaine terrestre de la commune et délimitant une partie du territoire affectée exclusivement aux activités aquacoles.

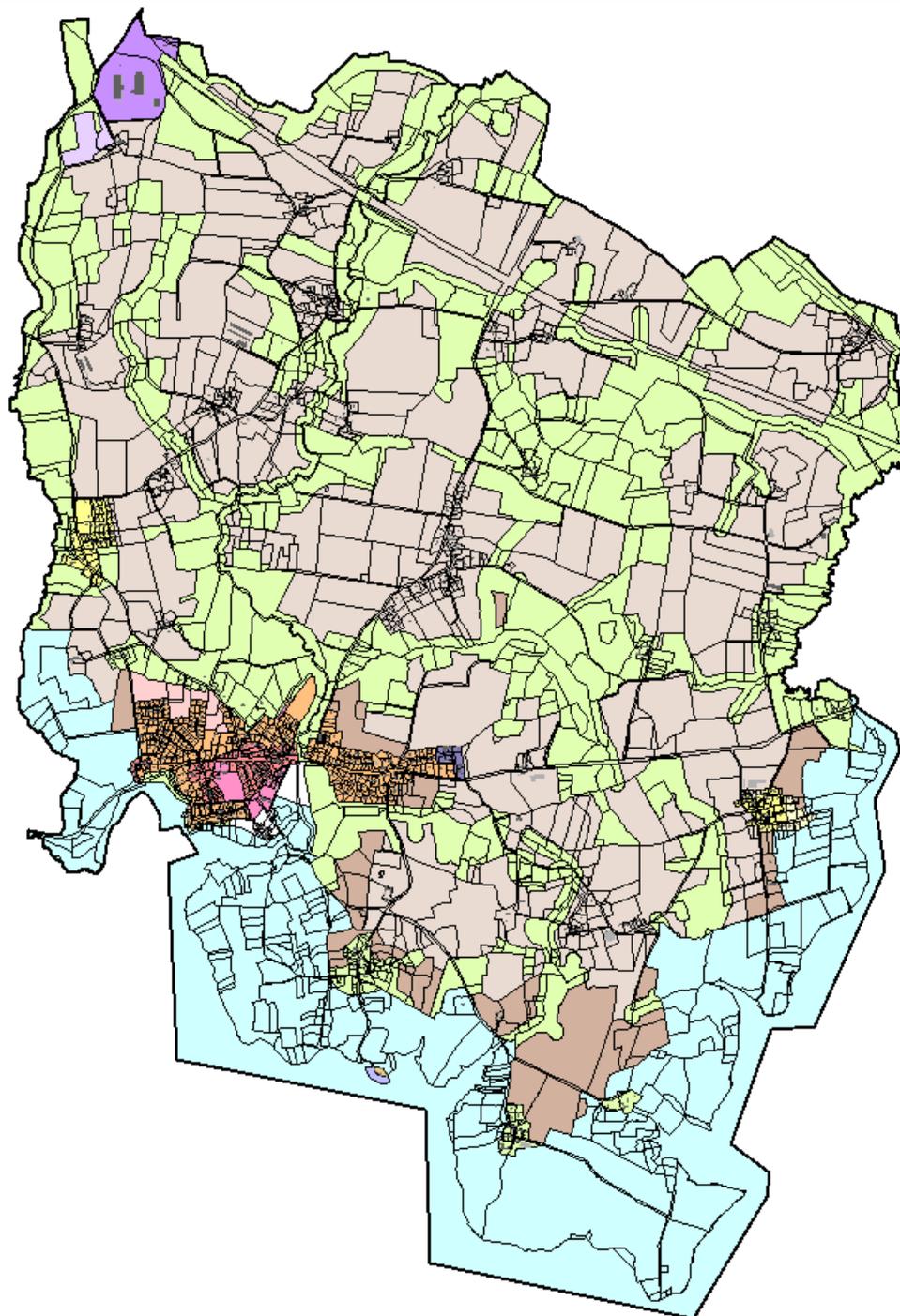
Ao : Zone aquacole du DPM

Elle correspond au secteur de Saint-Ernan situé sur le domaine public maritime et délimitant une partie du territoire affectée exclusivement aux activités aquacoles.



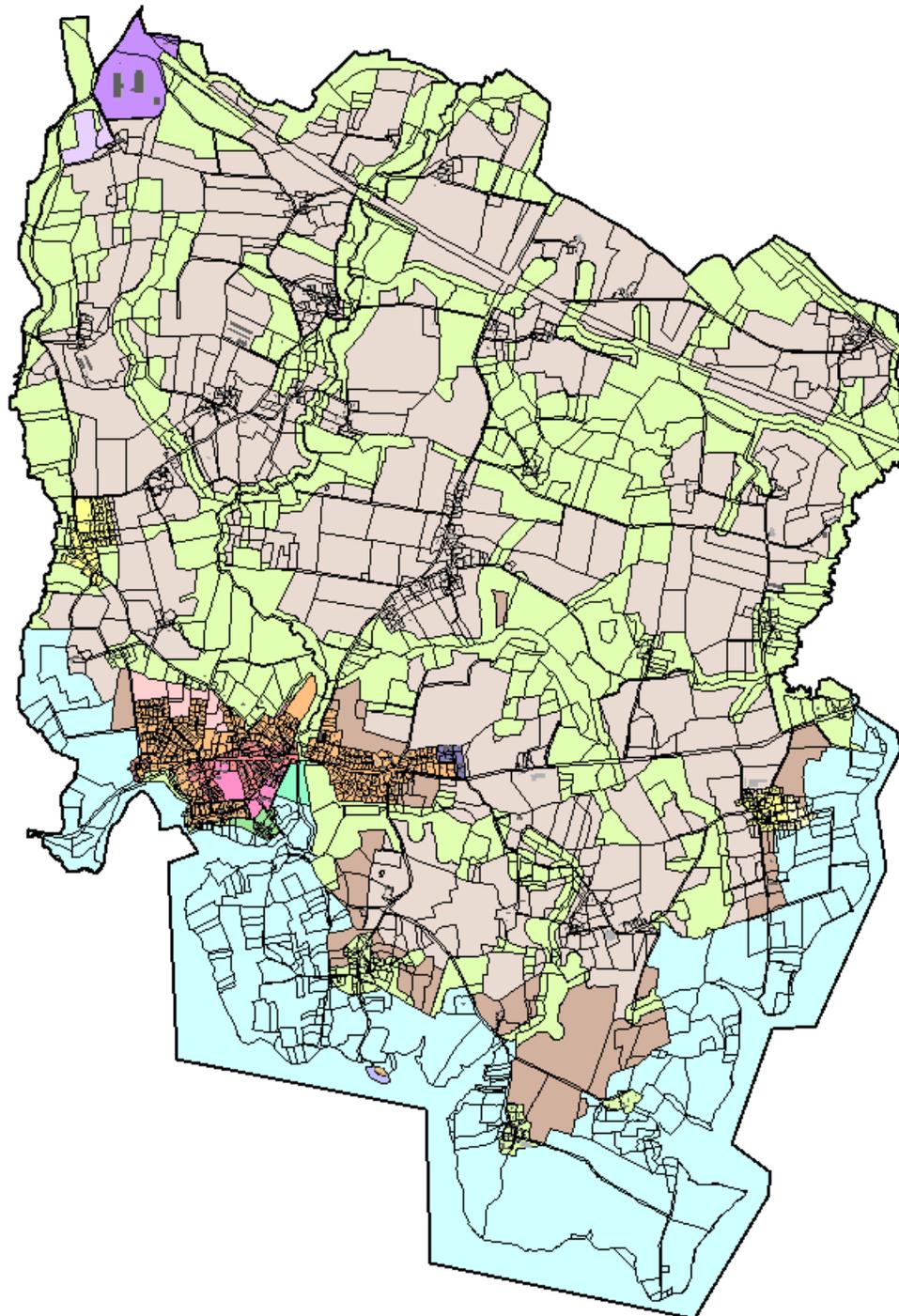


Nds : Espaces remarquables du littoral
Elle correspond aux espaces remarquables délimités en application de la loi Littoral



Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

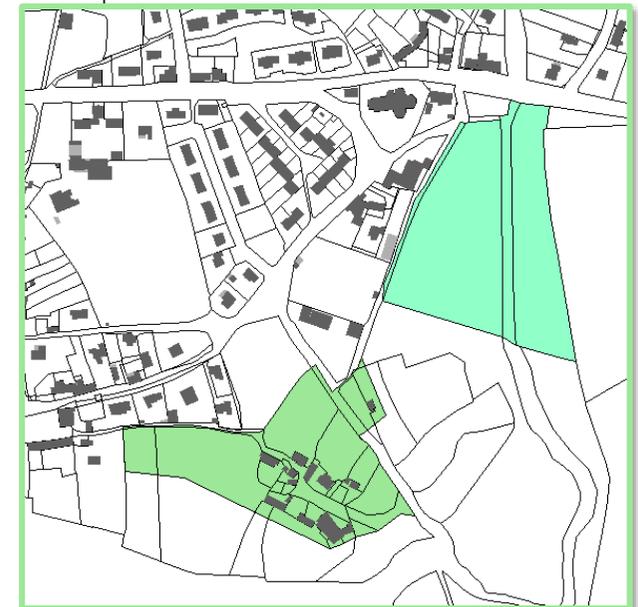


NI1 : Zone naturelle de loisirs de Rémoulin

Elle correspond au noyau ancien de Rémoulin, à vocation d'activités, d'hébergement hôtelier, touristique, et de loisirs.

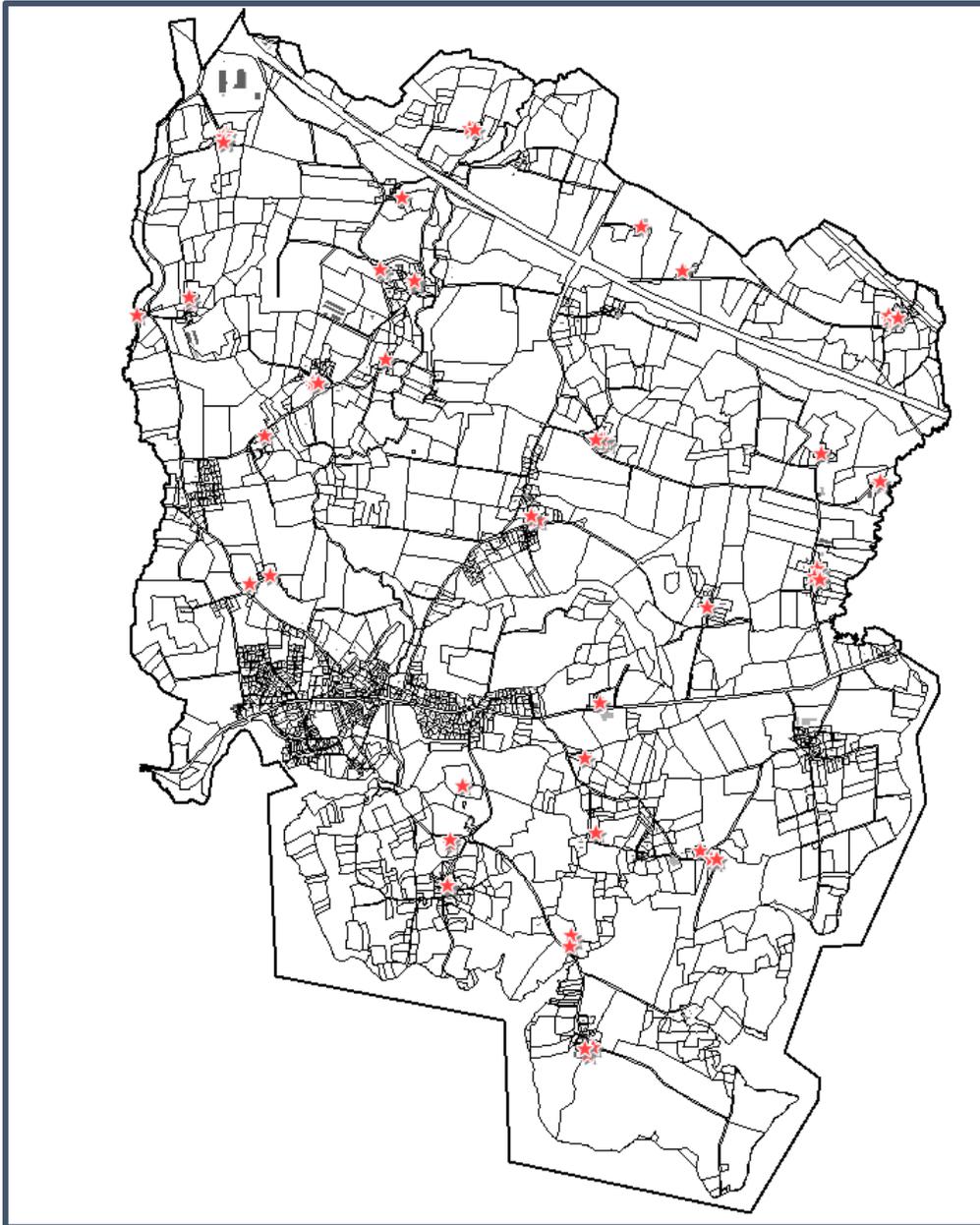
NI2 : Zone naturelle de loisirs du bourg

Elle correspond à des espaces naturels partiellement ou totalement artificialisés à vocation d'activités sportives ou de loisirs de plein air en secteur submersible.



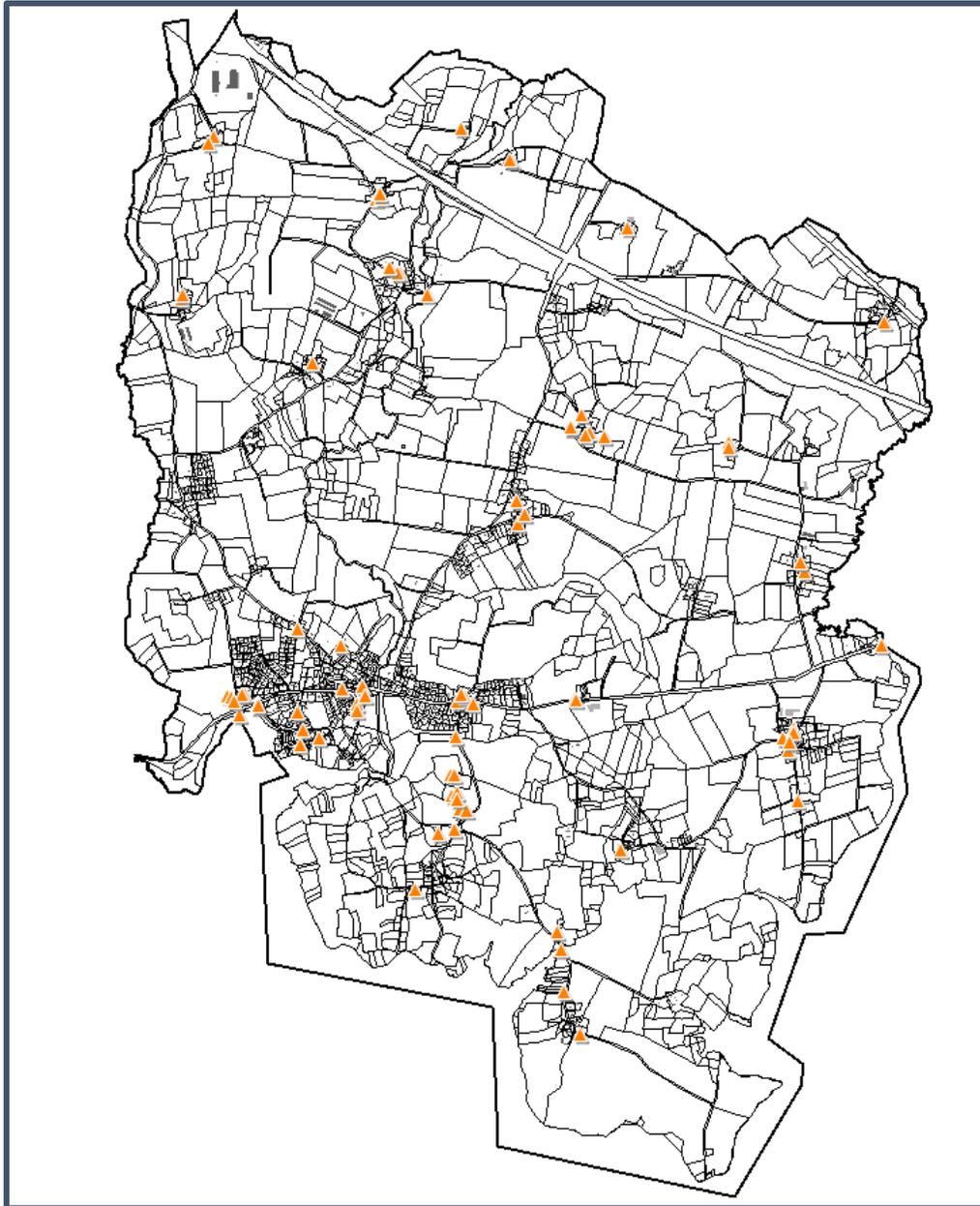


Les changements de destination potentiels

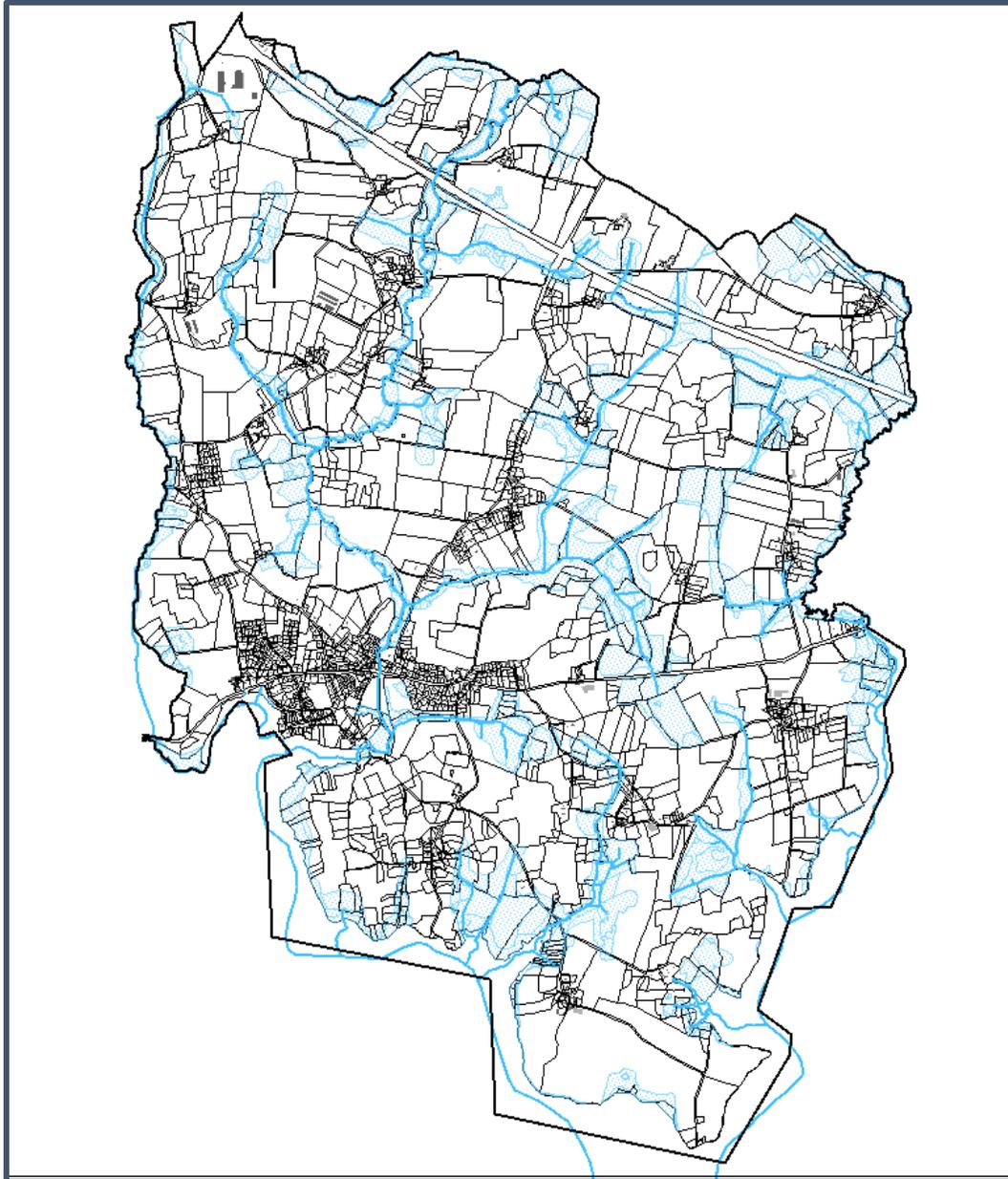




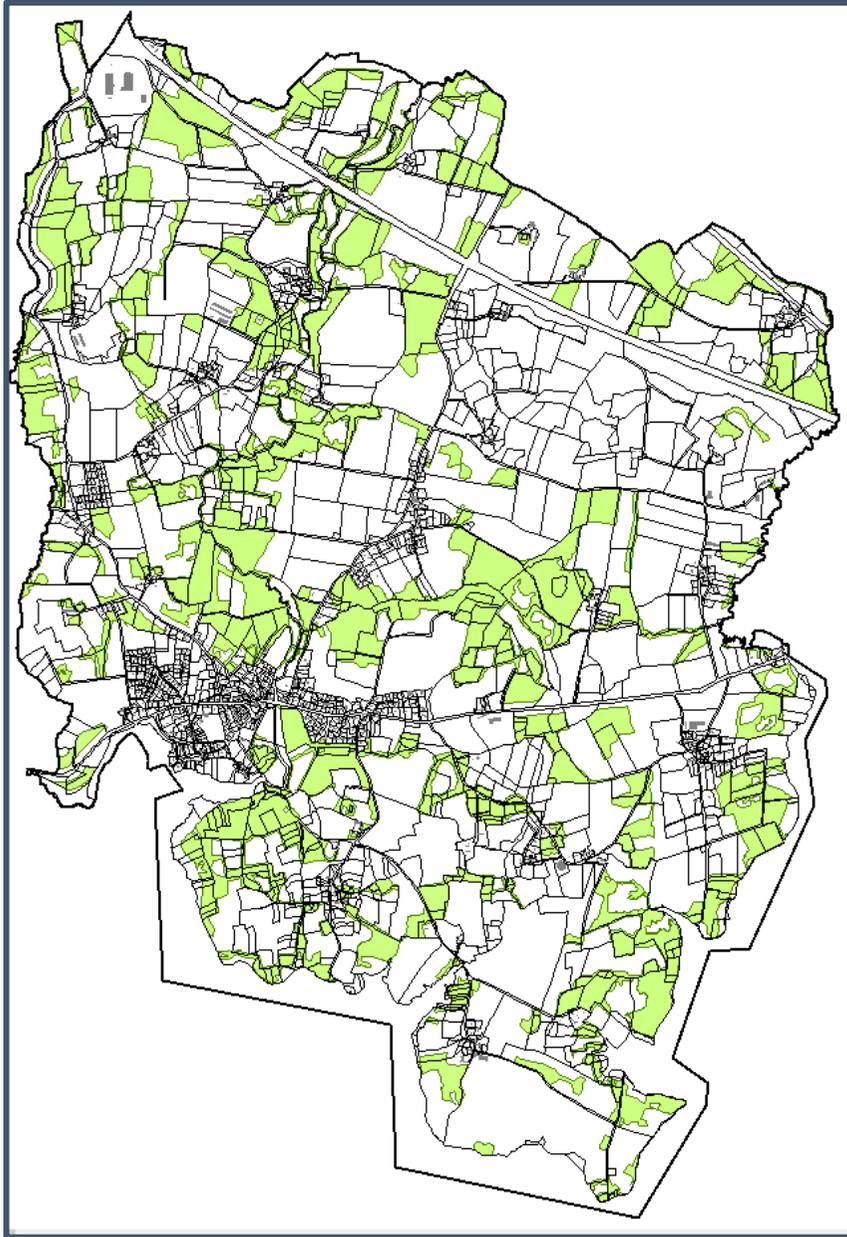
Le petit patrimoine protégé



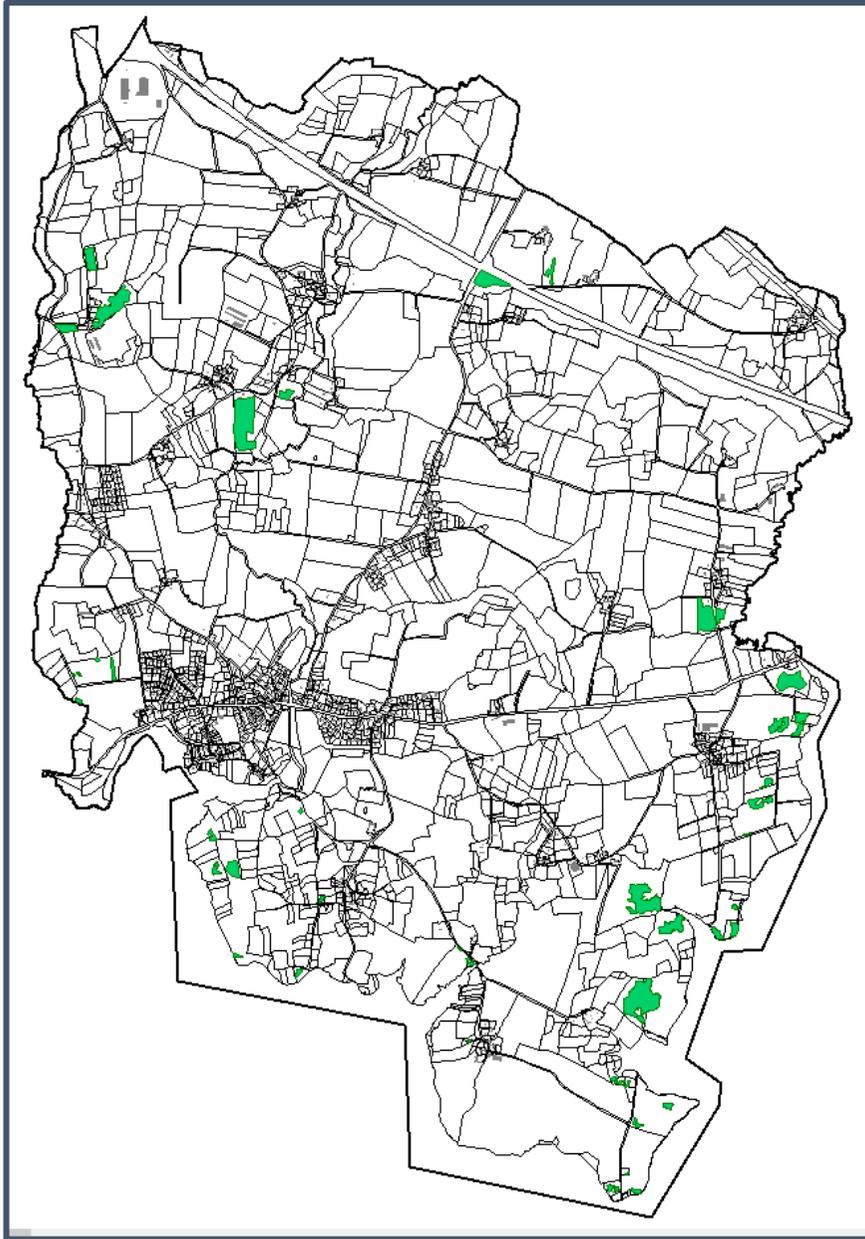
Zones humides et cours d'eau protégés



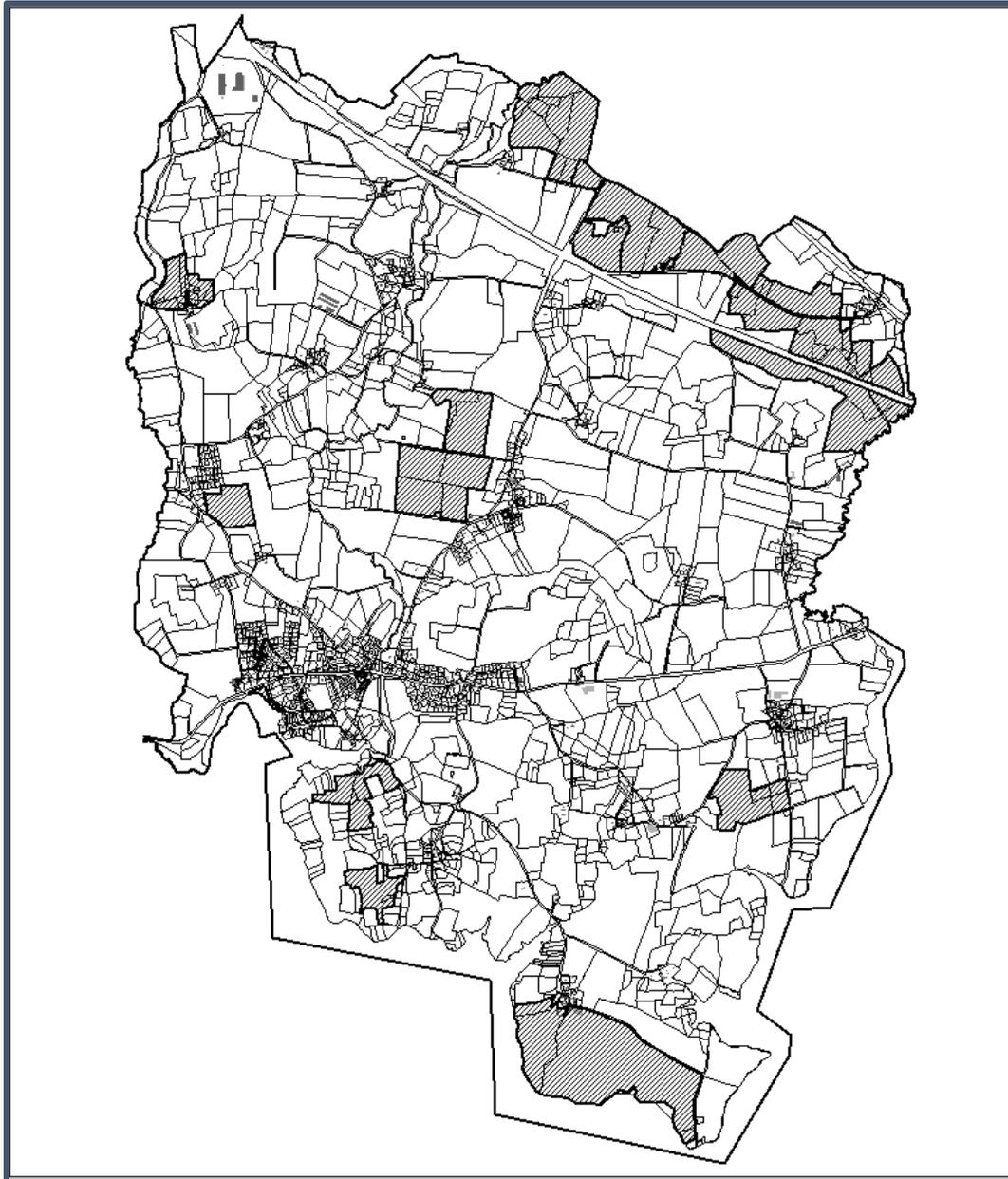
Bois protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)



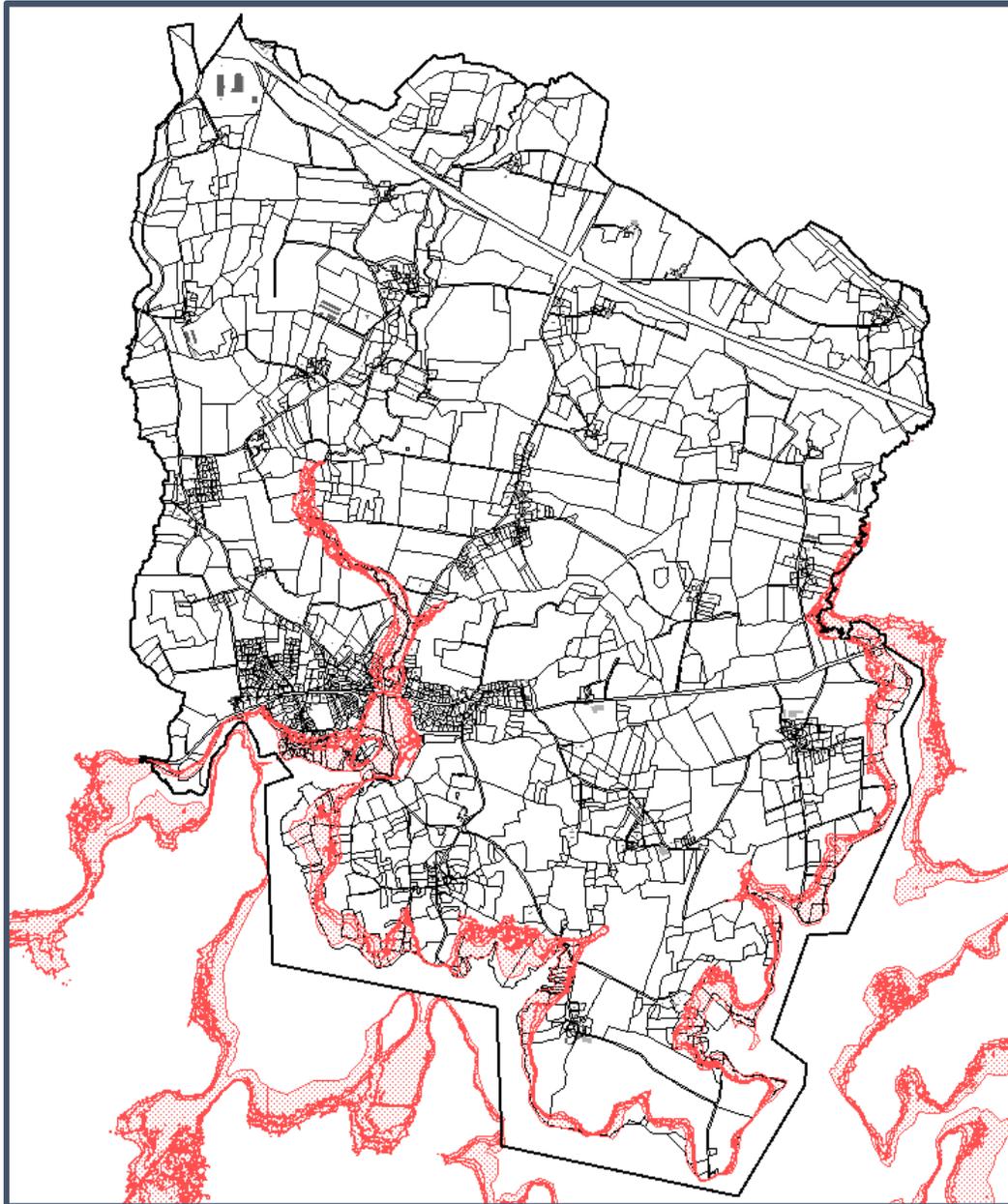
Bois et landes protégés au titre des éléments du paysage à préserver



Les secteurs concernés par l'archéologie préventive



Les secteurs concernés par le risque de submersion marine





Merci pour votre attention