



Département du MORBIHAN

Commune de SAINT NOLFF

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Révision n°1 du PLU	29.09.2011	04.07.2013	06.02.2014

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PIECE N°3



Elaboration du PLU de Saint-Nolff

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



TABLE DES MATIERES

Rappel réglementaire de la notion de PADD	2
Le PADD : Une démarche régie par la loi.	2
Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?	2
Eléments de cadrage	3
Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Nolff	5
I - Poursuivre le rééquilibrage du territoire en faveur du bourg	5
I.1. Objectif : Organiser et rationaliser le développement du bourg	5
I.2. Objectif : Renforcer le rôle structurant du bourg dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan de circulation cohérent	6
II – Dynamiser le tissu économique local	8
II.1. Objectif : Maintenir l'agriculture, activité économique structurante et garante de l'entretien des paysages	8
II.2. Objectif : Conforter les autres activités économiques	9
III – Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune et valoriser le cadre de vie	10
III.1. Objectif : Préserver les milieux naturels constituant la trame verte et bleue	10
III.2. Objectif : Valoriser le rôle de « sociotope » de la trame verte et bleue communale	12
III.3. Objectif : Garantir la protection et la valorisation du patrimoine bâti et du patrimoine culturel	13

Rappel réglementaire de la notion de PADD

Le PADD : Une démarche régie par la loi.

Le PADD est une pièce du PLU au même titre que les autres documents (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes). Le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

Le PADD, défini dans l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, constitue le point de démarrage de la réflexion sur la concrétisation du PLU. Il se veut un document simple à l'attention de l'ensemble des usagers. Cette démarche permet de déterminer les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

Eléments de cadrage

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables est déterminé par trois séries de préoccupations essentielles :

- La nécessaire protection des milieux naturels (zones humides, bocage, Natura 2000...), la protection des sites et des paysages.
- La définition d'orientations concernant le logement et, la mixité sociale prévues par le SCOT et le PLH.
- Une économie locale représentée par:
 - o Une agriculture réduite mais structurante avec la présence de 12 sièges d'exploitation à titre principal et une SAU de 1180 ha, soit 45 % de la superficie communale.
 - o Une certaine dispersion des activités sur l'ensemble du territoire communal malgré l'existence d'un parc d'activités artisanales dynamique et bien placé dans lequel, des terrains restent disponibles.
 - o Un pôle commercial et de services à réorganiser, à réaménager.

Les réflexions menées sur le devenir du territoire ont permis de préciser les volontés communales fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Conforter le bourg en valorisant le résiduel constructible, en limitant l'étalement urbain et le mitage de l'habitat.

- Maîtriser le développement en fonction de la capacité des équipements notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et périscolaires, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
- Préserver l'identité communale en s'appuyant sur un cadre de vie privilégié.

L'ensemble de ces éléments de cadrage justifie 3 orientations principales qui constituent le projet d'aménagement et de développement durables :

- Orientation n°1 : Poursuivre le rééquilibrage du territoire communal en faveur du bourg
- Orientation n°2 : Dynamiser le tissu économique local
- Orientation n°3 : Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune et valoriser le cadre de vie

Prise en compte du PLH et analyse des besoins en logement en fonction des projections démographiques

La commune s'inscrit dans un territoire attractif, celui de l'agglomération de Vannes. Son attractivité pour de nouveaux habitants est cependant étroitement liée à l'offre foncière et d'habitat proposée.

Le rythme de construction est assez irrégulier sur les 10 dernières années. Depuis 2008, le nombre de permis de construire délivrés traduit un certain tassement dans la dynamique de construction en raison de la crise économique. Le rythme est, en effet, inférieur aux objectifs moyens fixés dans le cadre du PLH (63 logements/an) mais les opérations d'aménagement groupées en cours ou en projet (les ZAC du Pré Vert et de la vallée du Condat) devraient permettre de rattraper les objectifs fixés par le PLH à l'horizon 2015.

Le PLH s'inscrit dans une démarche économe en espace tant pour freiner l'étalement urbain que pour maintenir des coûts du logement accessibles au plus grand nombre.

Le terme du PLU à 2025 nécessite une extrapolation des prévisions du PLH. Des hypothèses d'évolution de la population au-delà de 2015 ont été proposées.

Des réflexions ont été menées sur un rythme de développement acceptable concernant la période 2015-2025. L'objectif est de prévoir l'infléchissement des orientations du PLH sur le terme du PLU, on retiendra deux axes principaux : 45 logements neufs en moyenne et une répartition suivant la typologie de logement identique à celle prévue par le PLH. Le parc nouveau doit se répartir comme suit :

- Collectif : 40% (densité de 40 logements par hectare)
- Individuel groupé : 30 % (densité de 20 à 25 logements par hectare)
- Individuel : 30% (densité de 15 à 20 logements par hectare)

Les objectifs de densités sont différenciés selon la typologie de logement. En effet, la commune souhaite appliquer les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace prévu par le PLH au PLU et prévoit donc des formes urbaines différenciées.

Le rythme de production de logements sociaux est maintenu à 18 par an. Pour ce faire un minimum de 20% de logements sociaux sera imposé dans toutes opérations privées d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU doit permettre l'accueil d'environ 500 logements supplémentaires entre 2015 et 2025. Il faudra cependant tenir compte de la capacité de la station d'épuration (filière boue).

Le PLH de Vannes Agglomération devra prendre en compte la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 qui modifie le rythme de rattrapage des communes déficitaires afin d'atteindre en 2025 le quota fixé par loi. De ce fait, le PLU ne doit pas faire obstacle aux objectifs de production en termes de logements locatifs sociaux induits.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Nolff

I - Poursuivre le rééquilibrage du territoire en faveur du bourg

I.1. Objectif : Organiser et rationaliser le développement du bourg

Rappel du diagnostic : Le développement urbain à Saint-Nolff sous l'influence de l'agglomération vannetaise s'est caractérisé par une certaine dispersion de l'habitat selon un modèle pavillonnaire uniforme. Il s'agit aujourd'hui de continuer à recentrer le développement autour du bourg en privilégiant la densification à l'extension, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'optimisation des investissements en matière d'équipements et de réseaux. L'objectif est de limiter le développement des secteurs d'habitat éloignés favorisant l'évasion commerciale et sociale, l'extension coûteuse des réseaux ainsi que la circulation automobile.

- **Concentrer l'offre foncière et d'habitat au bourg** en réalisant des opérations qui favorisent la cohérence urbaine.
- **Poursuivre les opérations d'aménagement en cours (éco-cité du Pré Vert et ZAC de la vallée du Condat) qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.**
- **Optimiser, valoriser le potentiel de renouvellement urbain** (secteur bâti pouvant muter, logements vacants à réhabiliter) **et de résiduel urbain** (« dents creuses ») **identifié.**

Le bourg a été retenu comme support principal du développement urbain. Il subsiste des espaces disponibles à l'intérieur du bourg, leur occupation permettrait de densifier le tissu urbain.

- **Garantir une certaine densité et hauteur de bâti en centre-ville**, notamment en favorisant les divisions parcellaires et les formes urbaines adaptées.
- **Promouvoir de nouveaux modèles de quartier et des formes urbaines plus compactes** (petits collectifs, maisons groupées, mutualisation des espaces, jardins partagés...).

L'évolution du modèle urbain du bourg vers une gestion plus économe et l'accueil d'une population diversifiée est déjà amplement amorcée. Il s'agit de poursuivre dans ce sens et de soutenir les opérations favorisant la qualité environnementale (économies d'énergie, gestion des eaux...) ainsi que la mixité sociale. Dans la mesure du possible, dans le cadre d'opération d'ensemble, l'aménagement de jardins partagés sera favorisé.

➤ **Limiter la diffusion de l'habitat**, c'est-à-dire en densifiant uniquement les « écarts » (secteurs d'habitat localisés en dehors du bourg) dans lesquelles des disponibilités foncières subsistent, et les réseaux publics (transports en commun, réseaux eaux pluviales et eaux usées) ont été installés où le seront selon le zonage d'assainissement.

➤ **Maîtrise des besoins en énergie et recours aux énergies renouvelables**, c'est-à-dire concevoir des opérations d'aménagement économes en énergie à travers les conditions de déplacement et les modalités d'aménagement et d'équipement de l'opération (exemple de l'éclairage public) mais aussi à travers l'organisation et les modes constructifs du bâti et des équipements.

I.2. Objectif : Renforcer le rôle structurant du bourg dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan de circulation cohérent

Rappel du Diagnostic :

Le développement des quartiers extérieurs au bourg de Saint-Nolff, particulièrement marqué au sud de la vallée du Condat, a engendré une certaine évasion commerciale et sociale au profit de la ville de Vannes.

L'objectif est de dynamiser la vie commerciale du bourg, de renforcer la fréquentation des équipements et, par là même, de renforcer le lien social.

Par ailleurs, la place de l'automobile au centre-bourg est à reconsidérer, elle est actuellement omniprésente au niveau circulation et stationnement. La commune souhaiterait minimiser l'utilisation de la voiture et inciter la population à se déplacer différemment (à pied, à vélo ou collectivement : covoiturage...).

➤ **Conforter l'animation du centre** en tant qu'unique pôle urbain concentrant équipements, commerces et services (éviter leur implantation en dehors du bourg).

➤ **Conforter la mixité des fonctions** (habitat, activités, services, équipements, commerces) et adapter les équipements aux besoins et à l'évolution de la population. Il s'agit également de permettre l'évolution des équipements scolaires, d'assainissement eaux usées et eaux pluviales... tout en gérant les contraintes environnementales : ainsi l'école publique doit-elle être déplacée compte tenu de sa proximité d'avec le Condat.

➤ **Préserver et valoriser la qualité paysagère du bourg** implanté au cœur d'un écrin paysager, d'une vallée arborée et animée par la présence de l'eau. Un aménagement urbain s'appuyant sur la vallée du Condat, comme poumon vert, socle d'un cadre de vie de qualité, permettrait de renforcer l'attractivité du bourg

➤ **Créer des conditions de déplacement propice à la fréquentation du bourg** (liaisons douces, stationnement)

Il s'agit de mettre en œuvre une organisation spatiale du centre-ville propice à sa fréquentation reposant sur la cohérence des implantations des espaces verts/stationnement/liaisons douces/voiries/commerces et aménager des connexions entre habitat et équipements, commerces, services. De plus, il s'agit de réduire les situations d'insécurité routière du fait de la présence de la voie ferrée au cœur du bourg : liaisons entre les équipements publics (école, salle polyvalente) au sud de la voie ferrée et les secteurs d'habitat actuels ou futurs (nord du bourg).

➤ **Traiter l'aménagement des entrées de ville du point de vue de la sécurité et de la qualité paysagère.**

II – Dynamiser le tissu économique local

II.1. Objectif : Maintenir l'agriculture, activité économique structurante et garante de l'entretien des paysages

Rappel du diagnostic

L'agriculture à Saint-Nolff reste une activité structurante. L'espace agricole est bien identifié et représente une Surface Agricole Utile (SAU) de 1180 ha soit 45 % de la superficie de la commune. Bien qu'aujourd'hui, la commune ne compte plus que 12 sièges d'exploitations à titre principal, la préservation de cette filière est une évidence au regard de son rôle économique et de son rôle primordial dans la gestion et l'entretien de l'espace rural.

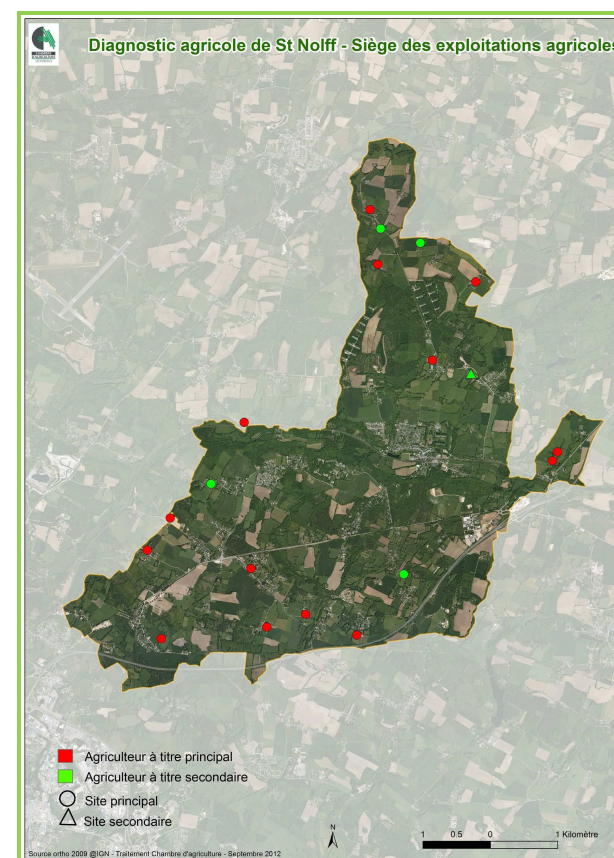
➤ **Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain** et en protégeant à long terme les terres agricoles pérennes par un affichage clair dans le document d'urbanisme.

➤ **Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits courts** (ventre directe, AMAP, jardins partagés).

➤ **Limiter la constructibilité dans les hameaux.**

Il s'agit de favoriser une gestion raisonnée de l'espace rural, notamment en excluant le développement de l'habitat lorsqu'il représente une contrainte pour le maintien ou le développement du secteur agricole.

➤ **Prendre en compte les périmètres sanitaires autour des bâtiments agricoles pour ne pas gêner l'activité agricole.**



II.2. Objectif : Conforter les autres activités économiques

➤ **Conforter le pôle d'activité de Kerboulard dans un souci du respect de l'environnement** : il s'agit de permettre l'extension du parc d'activités artisanales.

➤ **Renforcer l'appareil commercial du bourg** en évitant l'implantation de commerces en dehors du centre-ville.

➤ **Développer le tourisme vert.**

La fonction touristique de la commune est peu représentée. Le caractère rural de la commune ainsi que sa qualité paysagère et environnementale, permettrait cependant d'envisager un développement plus important dans ce domaine.

La commune comprend plusieurs sites potentiels ou existants, à vocation de loisirs, tourisme, hébergements, camping, restauration.

La valorisation de patrimoine ainsi que le soutien, par un zonage adapté, à l'implantation de structures d'accueil type aire de camping-car, gîtes, chambres d'hôtes, sentiers de randonnée, pourraient favoriser le développement du tourisme.

➤ **Conforter les autres secteurs d'activité et d'équipements dispersés sur le territoire communal (en dehors du secteur de la gare)**

De nombreuses activités sont dispersées sur le territoire communal, en dehors des pôles urbanisés. Ces localisations sont particulièrement adaptées pour le développement d'activités apportant des nuisances, incompatibles avec l'habitat. Un zonage spécifique permettra de garantir la pérennité de ces activités (artisanat, In Vivo...).



III – Préserver les atouts environnementaux et paysagers de la commune et valoriser le cadre de vie

III.1. Objectif : Préserver les milieux naturels constituant la trame verte et bleue

Rappel du diagnostic :

Saint-Nolff bénéficie d'une grande qualité paysagère y compris au bourg de par la forte présence bocagère. La commune dispose également de milieux naturels riches formant des réservoirs de biodiversité et d'une organisation bocage/zones humides constituant des corridors écologiques à préserver.

➤ **Limiter l'étalement urbain et la constructibilité dans les écarts** dans un souci de préservation du grand paysage, des milieux naturels, des continuités écologiques et des espaces agricoles.

➤ **Préserver le bocage sur l'ensemble du territoire communal dont le rôle est à la fois écologique et paysager.**

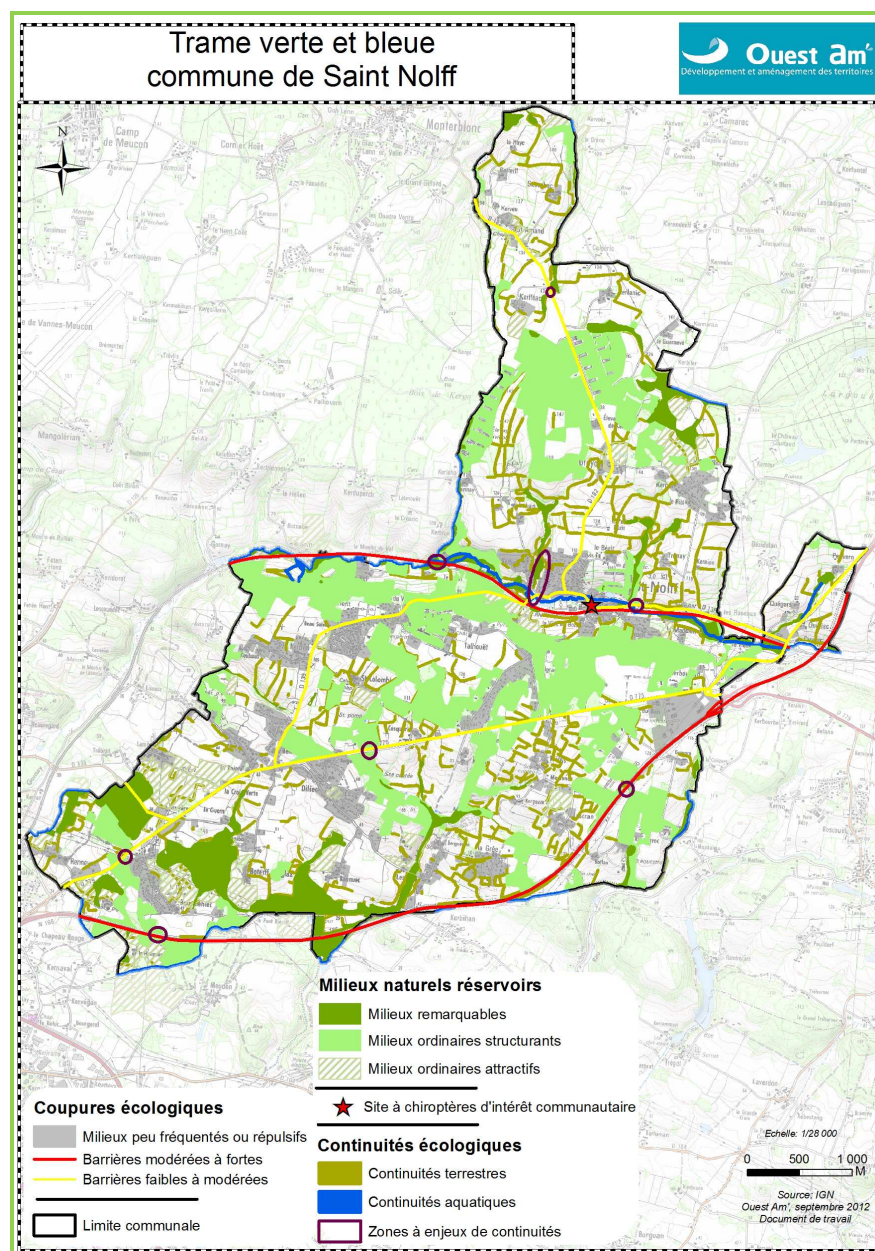
Le paysage communal est marqué par une forte présence bocagère formant le patrimoine naturel paysager de la commune. Au bourg, il s'agit de préserver les coteaux boisés encadrant l'urbanisation du bourg et garantissant un cadre de vie de qualité, en dehors du bourg, les boisements participent à l'intégration du bâti.

➤ **Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau.**

➤ **Prendre en compte la protection du site du Golfe du Morbihan et son environnement** en préservant les lignes de crêtes de toute urbanisation et de ce fait, les vues vers le Golfe.

➤ **Prendre en compte les contraintes liées à la protection du périmètre de captage.**

La commune est partiellement couverte par les périmètres de captage d'eau de Saint-Colombier, Kerhon et Tréflis : une attention particulière à la qualité du réseau hydrographique dans ce secteur est donc imposée. Le périmètre de protection immédiat limite de fait les implantations de constructions nouvelles et les implantations d'exploitations agricoles.



III.2. Objectif : Valoriser le rôle de « sociotope » de la trame verte et bleue communale

➤ Mettre en valeur le territoire par des cheminements de randonnée

Un nombre important de chemin de randonnée sont aujourd'hui recensés. Il serait intéressant de pérenniser des itinéraires de découverte à l'échelle de la commune. La définition d'emplacements réservés peut permettre dans certains cas, de compléter le réseau en assurant des continuités, des bouclages entre les cheminements existants sur des terrains qui n'appartiennent pas à la commune. Il s'agit de créer un maillage de liaisons communales et intercommunales à usage de loisirs pouvant également avoir un usage fonctionnel.

➤ Créer des espaces « tampon », des espaces de respiration propices à la fréquentation du public.

Au-delà de la préservation des espaces naturels sensibles, l'objectif est de prévoir des espaces naturels à usage de loisirs; cette notion se décline à différentes échelles : des coupures permettant d'éviter le développement d'une urbanisation linéaire, des zones tampons adaptées à la fréquentation du public qui marquent la transition des espaces habités vers les espaces naturels et agricoles et enfin l'intégration d'espaces verts, vecteur de lien social, à l'intérieur de chaque nouvelle opération d'aménagement.



III.3. Objectif : Garantir la protection et la valorisation du patrimoine bâti et du patrimoine culturel

➤ **Identifier et protéger le petit patrimoine rural (lavoir, calvaire, puits, four...), en s'appuyant sur les dispositions de loi "paysage" et de l'article L. 123 1-5-7 du Code de l'Urbanisme.**

L'inventaire et la cartographie réalisés de ce petit patrimoine permet de protéger les éléments les plus caractéristiques et intéressants, en évitant leur destruction.

➤ **Prendre en compte la réglementation liée à la protection du patrimoine historique.**

La présence de bâtiments classés en tant que monuments historiques (le calvaire Saint Colombier, la chapelle Saint-Anne...) implique un regard de l'architecte des bâtiments de France à leurs abords sur les permis de construire. Les périmètres concernés doivent figurer au plan des servitudes.

➤ **Préserver les qualités patrimoniales des hameaux anciens.**

Il s'agit d'identifier le bâti présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial et permettre les rénovations et/ou changement de destination des bâtiments concernés, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole. Dans certains secteurs, l'objectif est d'inciter à la réhabilitation des bâtiments existants afin d'éviter la multiplication des ruines et préserver le patrimoine architectural.

➤ **Favoriser l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans les hameaux pouvant être densifiés** tout en autorisant une certaine diversité et contemporanéité architecturales.

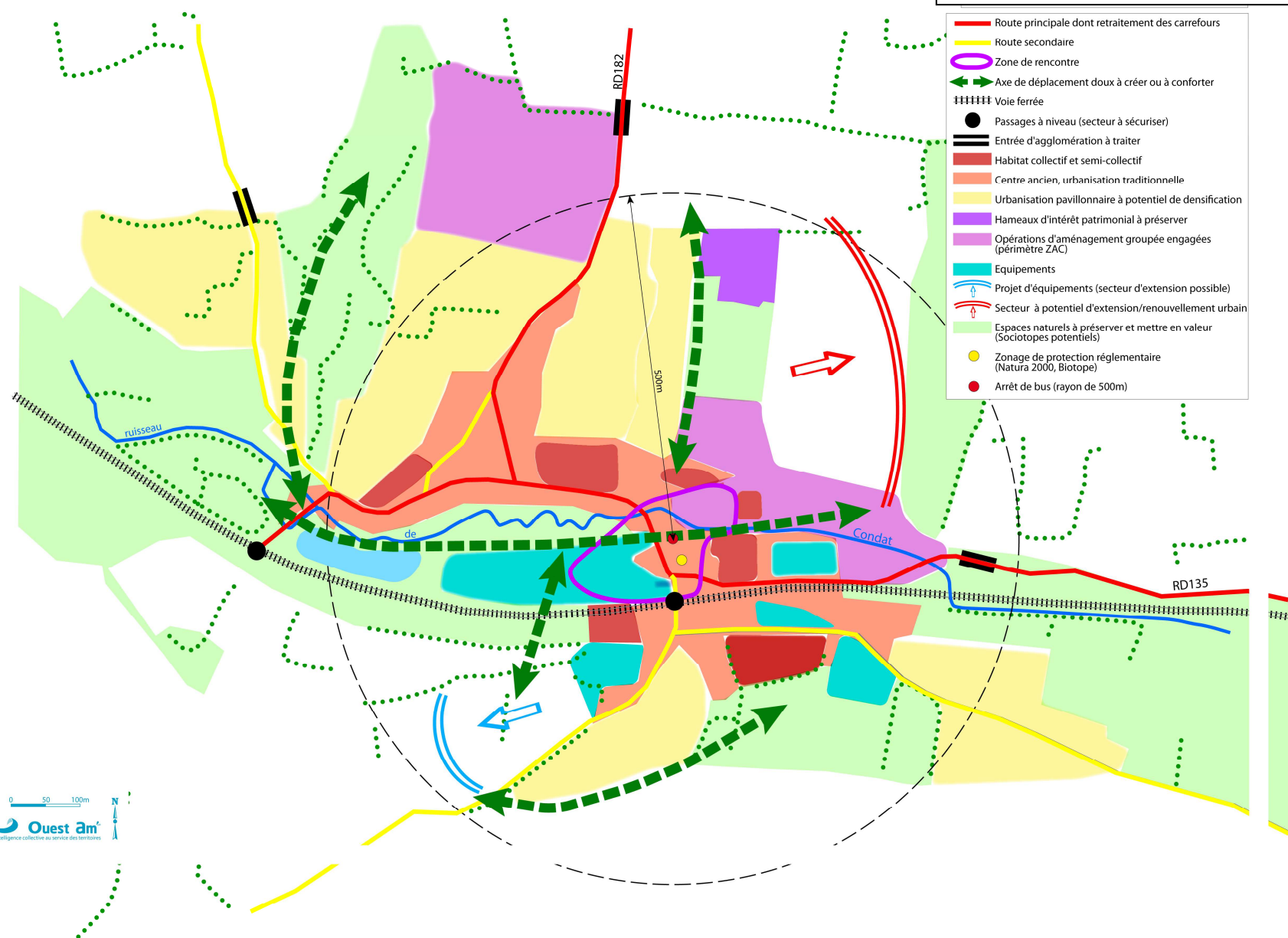


IV – permettre l'accès aux communications numériques pour tous :

➤ **Faciliter l'accès à tous aux communications numériques et dans des conditions de débits performantes.**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la possibilité d'être desservies par la fibre optique via la réservation de fourreaux lors des travaux.

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU BOURG



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

-  Périmètre de captage à prendre en compte
-  Zone inondable: maîtrise des implantations nouvelles
-  Zones humides, armature de la trame verte et bleue
-  Boisement, armature de la trame verte et bleue
-  Point de vue à préserver
-  Courbe de niveau
-  Réseau d'assainissement
-  Réseau de transport en commun (KICEO+arrêt bus+aire covoiturage)
-  Pôle urbain principal à conforter
-  Pôle urbain secondaire (densification possible)
-  Autres hameaux dont ceux hérités de l'activité agricole, bâti ancien de qualité à préserver
-  Secteurs d'activités existants
-  Extension prévue du parc d'activités de Kerboulard
-  Exploitations agricoles en activité générant notamment un périmètre de protection sanitaire
-  Secteurs d'équipements/activités de loisirs à conforter tout en maîtrisant leur extension
-  Equipements structurants
-  Zone agricole où le bocage est à préserver comme armature de la trame verte et bleue et comme élément identitaire des paysages de St Nolff
-  Voie de desserte de transit (RD et RN)
-  Traversée d'agglomération sécurisée

