MESQUER

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique N°2



Présentation du projet de PLU

Vendredi 16 octobre – 18h

Salle de l'Artymès

Ordre du jour

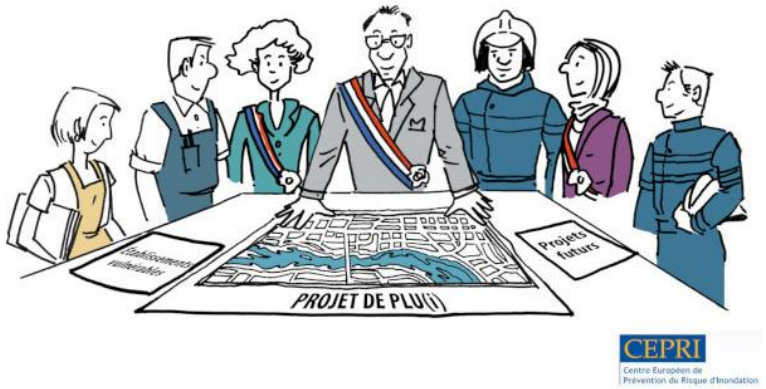
- ❑ Contexte de la révision du PLU
  - Pourquoi réviser le PLU ?
  - Calendrier
  - Gouvernance
- ❑ Qu'est-ce qu'un PLU ?
- ❑ Qu'est-ce qui va changer concrètement ?
- ❑ Et ensuite ?

MESQUER

Contexte de la révision

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Au-delà de parcelles constructibles / inconstructibles et de règles sur les constructions …



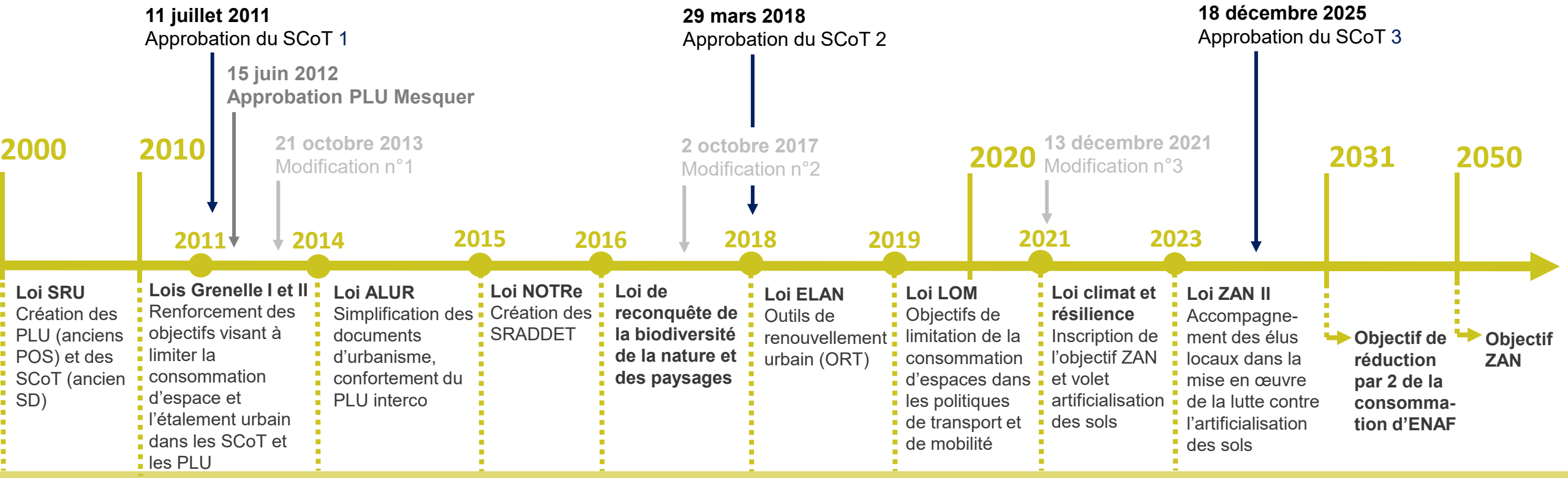
… le PLU est le projet communal pour 10 ans !

Comment aimeriez vous vivre à Mesquer d'ici 2037 ?

Pourquoi réviser le PLU ?

- Anticiper et organiser l'**aménagement** de la commune
- Concilier et équilibrer le **développement**
- Préserver l'**environnement** bâti, paysager, naturel et agricole
- Adapter le PLU au nouveau **contexte législatif et réglementaire**

Issus de la délibération de prescription du conseil municipal du 19 décembre 2022



Calendrier

Evaluation environnementale

Délibération prescription du PLU
19 décembre 2022

Débat du PADD
10 juin 2025

VOUS ÊTES ICI

Arrêt de projet
Décembre 2026

Approbation
Septembre 2027

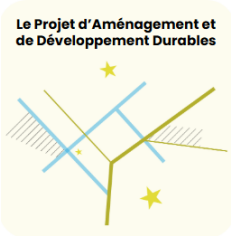
Diagnostic
Mars 2024 - octobre 2024

Brosser un portrait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques


Un diagnostic du territoire

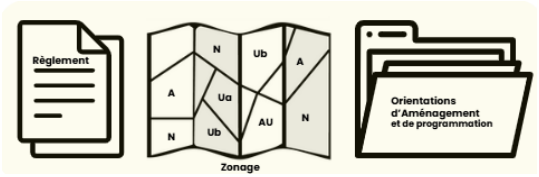
PADD*
Novembre 2024 – juin 2025

Définir le projet politique d'aménagement de la commune sur 10 ans



Règlement
Juillet 2025 – décembre 2026

Transcrire le projet dans l'écriture règlementaire



Phase administrative
Janvier – septembre 2027

Soumettre un projet abouti pour avis :
PPA (Personnes Publiques Associées)
PPC (Personnes Publiques Consultées)
Population



* **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Gouvernance : une démarche de co-construction

Informe et conseille



Cellule ingénierie



Groupe de travail

Informe et consulte

Informe et conseille

Débat et valide



Conseil Municipal

Personnes Publiques Associées

Habitants

Associations

Commerçants



Exploitants agricoles

Personnes « ressources »

Emettent des avis

Gouvernance : une démarche de co-construction



404 répondants : 19% de la population

Résultats du questionnaire : commune attractive avec ses atouts …

1. Son cadre de vie **littoral** (qualité de l'environnement, proximité de la mer) 97%
2. Son caractère de **tranquillité** et de **sécurité** 52%
3. Sa **situation géographique** à proximité de grandes villes (Saint-Nazaire, Vannes, Nantes) 41%

… et ses faiblesses

1. Prix de l'**immobilier** 54%
2. Difficulté de **déplacement** / manque d'alternative à la voiture 45%
3. Offre de **logements locatifs** insuffisante ou inadaptée 28%



Comment qualifiez vous votre cadre de vie ?

Gouvernance : une démarche de co-construction

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Démographie et habitat

FAVORISER LA QUALITÉ DE VIE EN MISANT SUR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET EQUILIBRÉ

Environnement

PROTEGER ET VALORISER LE RICHE PATRIMOINE LITTORAL ET RURAL DE MESQUER

Economie

ŒUVRER POUR UNE STATION TOURISTIQUE VIVANTE A L'ANNEE

MESQUER

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Comment se construit un PLU ?



DIAGNOSTIC
Dresser un portait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques

Enjeux spécifiques du territoire

PADD
Définir le projet politique d'aménagement de la commune sur 10 ans



RÈGLEMENT
Transcrire le projet dans l'écriture réglementaire

- Plan de zonage
- Prescriptions
- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Orientations d'Aménagement et de programmation

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le zonage délimite **4 types des zones** :

U Urbaines

AU A Urbaniser

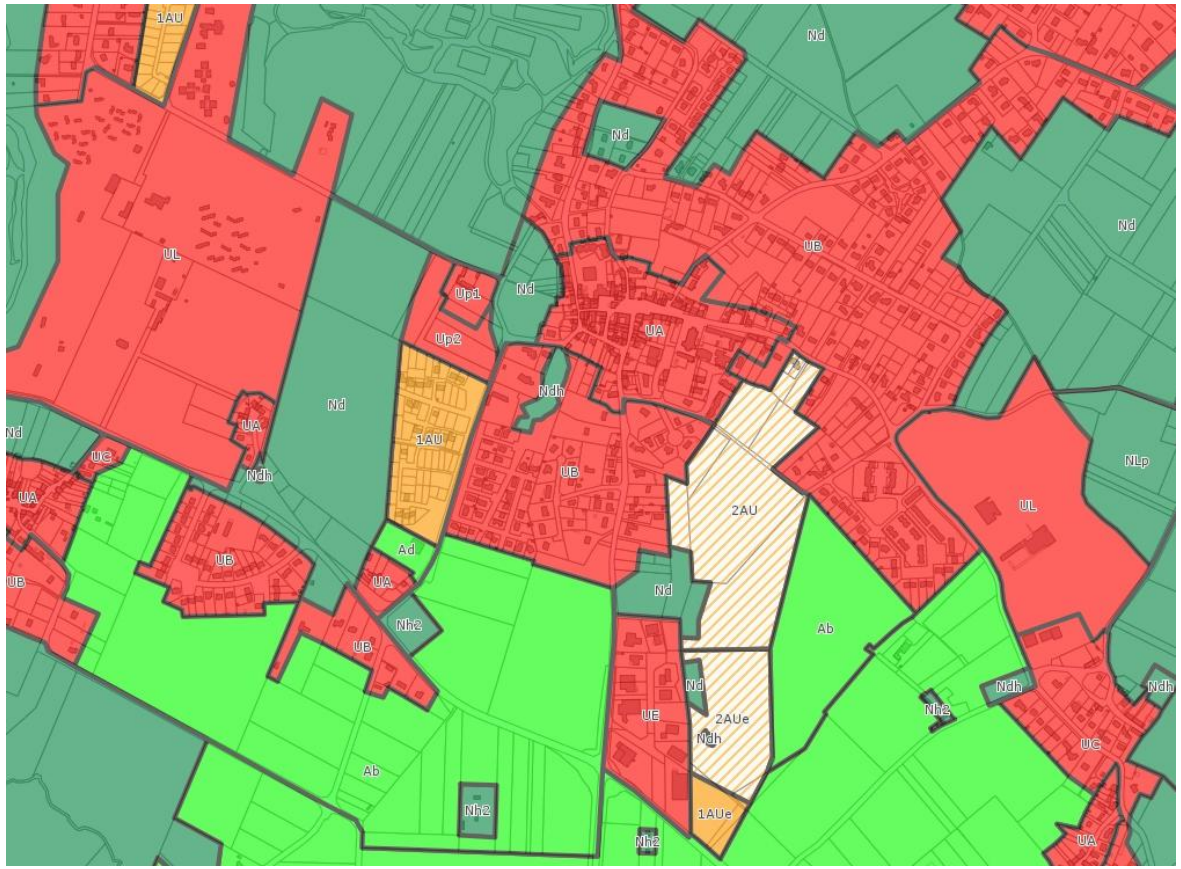
A Agricoles

N Naturelles

Possibilité de délimiter des secteurs, par exemple dans les zones U :

UA

UB



Extrait du règlement graphique du PLU actuel de Mesquer

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le zonage délimite des **zones où des prescriptions spécifiques s'appliquent** :

Prescriptions surfaciques

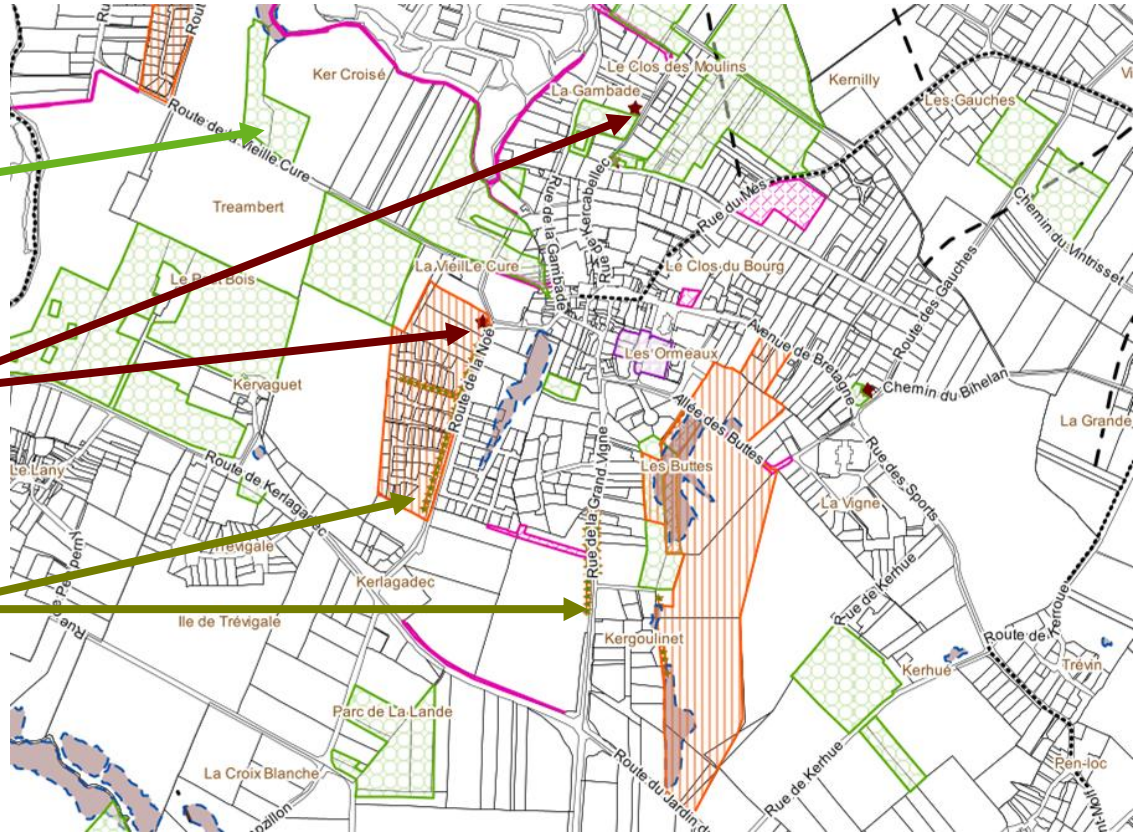
Ex : Espace Boisé Classé

Prescriptions ponctuelles

Ex : élément du patrimoine à protéger

Prescriptions linéaires

Ex : haie à protéger au titre du paysage



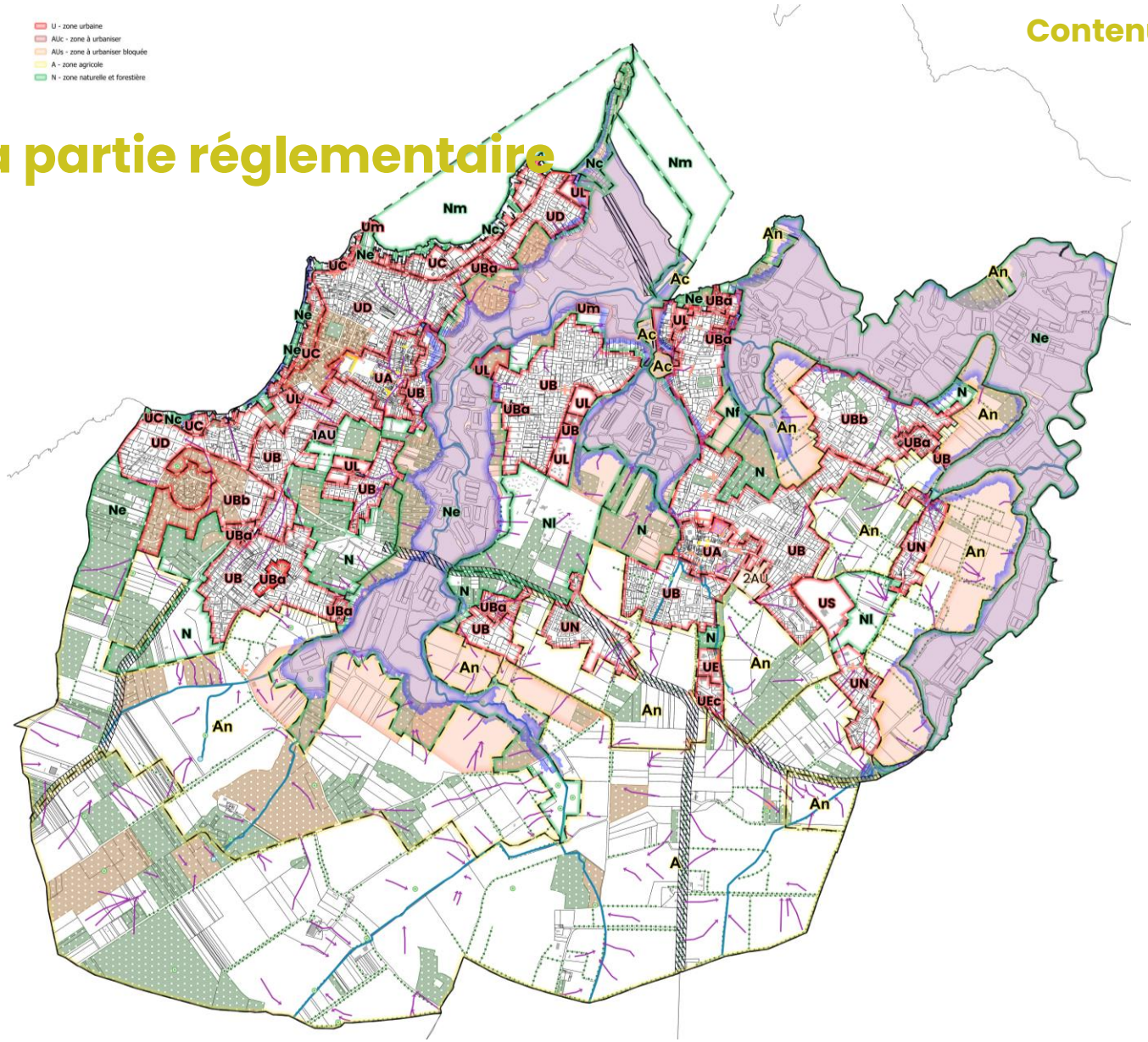
Extrait du règlement graphique actuel du PLU de Mesquer

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)



Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité** = correspondance stricte du projet aux règles

1ère partie : rappel des obligations réglementaires nationales et locales (tous les PLU de France)

2ème partie : règles générales communes à toutes les zones

3ème partie : règles spécifiques à chaque zone (UA, UB, Nl, etc.)

Thématiques abordées

Diversité commerciale

Préservation des terres agricoles

Trame verte et bleue

Constructions bioclimatiques

Eau, déchets assainissement

…

Objectif de ne mettre dans la partie 3 que les règles propres à la zone pour quelles soient bien mises en avant

Importance majeure des règles générales communes à toutes les zones

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Organisation similaire des chapitres entre les règles générales et les règles spécifiques

SECTION 1

Où et quoi construire ?

Affectation des sols et destination des constructions

SECTION 2

SECTION 3

Vocation de chaque zone = quelles activités sont autorisées où ?

(rappel : section 1 du règlement écrit)

Le code de l'urbanisme défini 5 destinations qui se divisent en 23 sous-destinations :

- **Exploitation agricole et forestière**
- **Habitation :** logement et hébergement
- **Commerce et activités de service :** artisanat, commerce de détail, restauration, cinéma, hôtels, services, etc.
- **Equipements d'intérêt collectifs et services publics :** Mairie, services techniques municipaux, écoles, équipements sportifs et culturels, etc.
- **Autres activités primaire, secondaire ou tertiaire :** industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès, etc.

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Légende :

- ✓ Occupations et utilisations du sol autorisées
- X Occupations et utilisations du sol interdites
- N° Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Dans ce cas, le numéro figurant dans la cellule renvoie aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Destinations	Sous-destinations	Zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N°1
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓

N°1 – le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités le long des linéaires commerciaux repérés au titre du code de l'urbanisme est interdit pour toute autre destination que le commerce et le service.

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Organisation similaire des chapitres entre les règles générales et les règles spécifiques

SECTION 1

Où et quoi construire ?

Affectation des sols et destination des constructions

SECTION 2

Comment je construis ?

Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

1) Volumétrie et implantation des constructions

2) Aspects des constructions (toitures, façades, clôtures, etc.)

3) Traitement environnemental et paysager (coefficient de pleine terre, plantations, etc.)

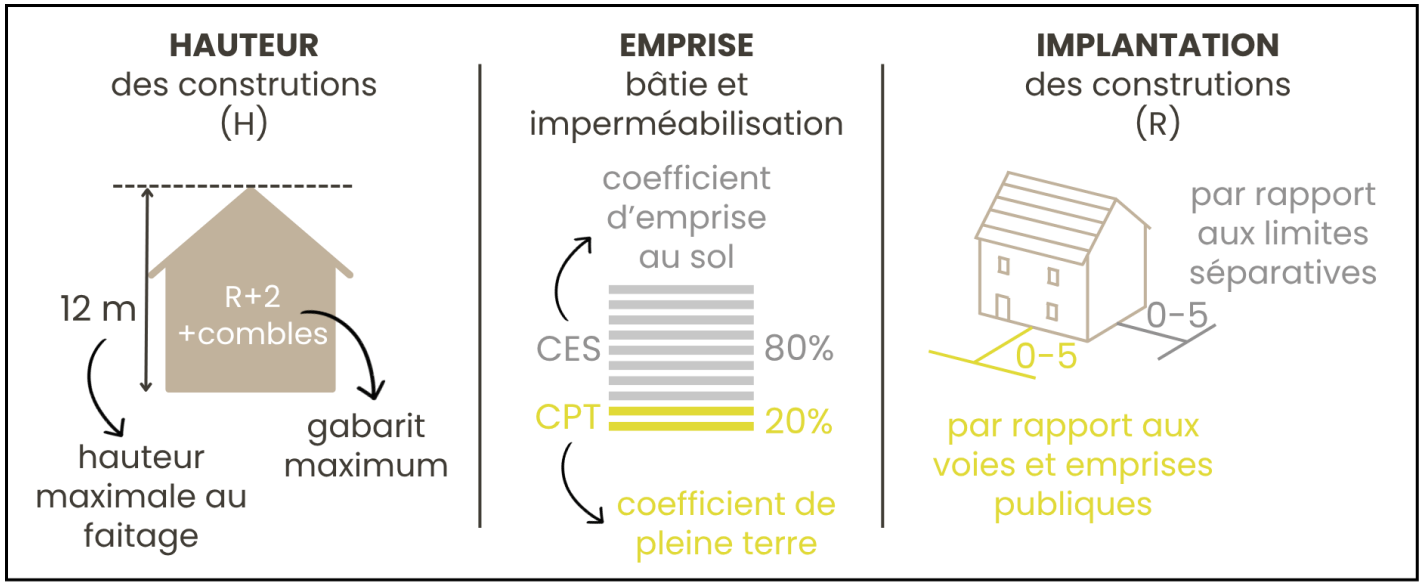
SECTION 3

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)



Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Organisation similaire des chapitres entre les règles générales et les règles spécifiques

SECTION 1

Où et quoi construire ?

Affectation des sols et destination des constructions

SECTION 2

Comment je construis ?

Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

SECTION 3

Comment je me raccorde ?

Equipements et réseaux

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Définissent des **principes d'aménagement** et des **objectifs qualitatifs**, applicables aux projets dans un rapport de compatibilité. **Elles complètent le règlement**, en apportant une lecture souple, illustrée et prospective des attentes de la commune.

Il existe deux types d'OAP complémentaires

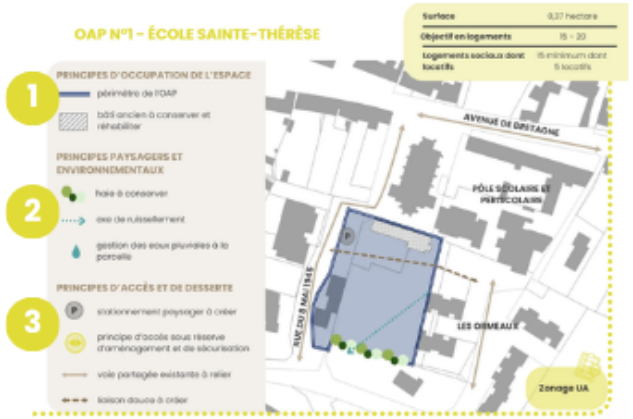
OAP THÉMATIQUE
"Continuités écologiques et qualité des aménagements"

CADRE DE TRAVAIL DE RÉFÉRENCE POUR TOUS LES PROJETS

- Définit des **principes communs** applicables à tous les projets
- Garantit la prise en compte de **grands enjeux communaux**
- **Guide les porteurs de projets** grâce à des recommandations et des exemples

OAP SECTORIELLES

CADRE DE TRAVAIL SPÉCIFIQUE À UN SECTEUR



1. Principes d'occupation de l'espace
2. Principes paysagers et environnementaux
3. Principes d'accès et de desserte

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

ZOOM sur l'OAP Thématique « **Continuités écologiques et qualité des aménagements** »

→ **Cadre de référence commun** pour assurer la cohérence des aménagements

Objectifs :

- **PRÉSERVER, RENFORCER ET RESTAURER** les continuités écologiques
- **INTÉGRER LES PROJETS DANS LEUR ENVIRONNEMENT** en valorisant les paysages et les structures végétales existantes
- **PROMOUVOIR LES AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ** favorables à la biodiversité, au confort d'usage et à la résilience climatique
- **DÉVELOPPER UNE NATURE EN VILLE FONCTIONNELLE** contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants
- **ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS** avec des principes d'aménagement lisibles et opérationnels



222 ha de marais



44 km de haies



40 mares



350 ha de bois

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Pour répondre aux objectifs, 5 fiches thématiques :

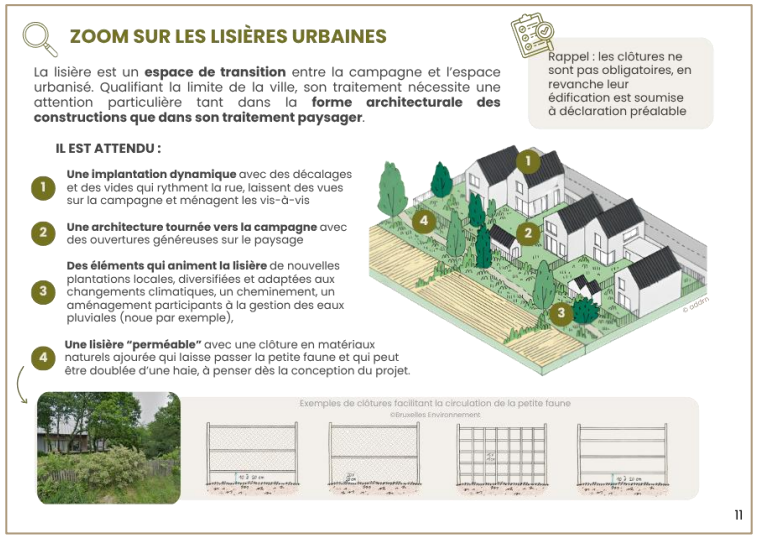
1) Comprendre la **trame écologique** de Mesquer

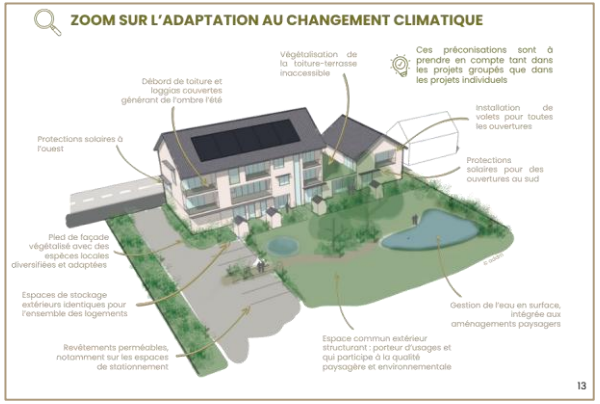
2) Zoom sur les **clôtures**

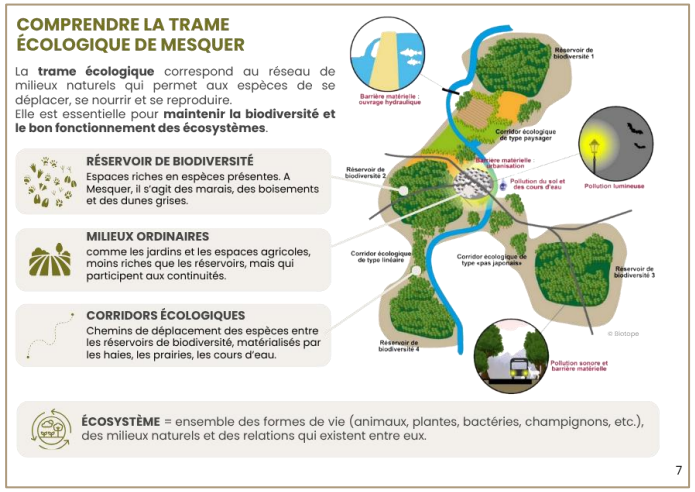
3) Zoom sur les **lisières urbaines**

4) Zoom sur l'**adaptation au changement climatique**

5) Zoom sur la **trame noire**







Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

ZOOM sur les **OAP sectorielles** = cadre de travail **spécifique à un secteur**

Comment sont identifiés et sélectionnés ces secteurs ?

1 **Phase diagnostic :** identifier les enjeux de la commune

Rappel de quelques enjeux :

- **Adapter l'offre de logements** au vieillissement de la population et aux jeunes ménages
- **Diversifier l'offre de logements** pour favoriser la mixité sociale
- **Promouvoir l'accession à la propriété** pour résidence principale

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

ZOOM sur les **OAP sectorielles** = cadre de travail **spécifique à un secteur**

Comment sont identifiés et sélectionnés ces secteurs ?

1. **Phase diagnostic :** identifier les enjeux de la commune

2. **Phase PADD :** définition des objectifs démographiques et des besoins en logements nouveaux associés

Rappel des objectifs :

- Croissance démographique de **0,5% par an**
- Besoin de construire **12 logements par an** dont 5 logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété), soit **120 en 10 ans**

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

ZOOM sur les **OAP sectorielles** = cadre de travail **spécifique à un secteur**

Comment sont identifiés et sélectionnés ces secteurs ?

1. **Phase diagnostic :** identifier les enjeux de la commune
2. **Phase PADD :** définition des objectifs démographiques et des besoins en logements nouveaux associés

Comment créer du logement pour des résidents à l'année ?

1) Par des mutations de résidences secondaires en résidences principales

2) Par la division parcellaire spontanée

→ Faibles possibilités d'actions via le PLU

3) Par des opérations groupées → Possible à encadrer grâce aux OAP sectorielles

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

ZOOM sur les **OAP sectorielles** = cadre de travail **spécifique à un secteur**

Comment sont identifiés et sélectionnés ces secteurs ?

1. **Phase diagnostics :** identifier les enjeux de la commune
2. **Phase PADD :** définition des objectifs démographiques et des besoins en logements nouveaux associés
3. **Phase réglementaire :** traduction des besoins en logements en OAP

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

5 OAP sectorielles sur la commune



Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

	Superficie aménageable (ha)	Densité max (log/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre maximum de logements	Nombre minimum de logements sociaux
OAP n°1 – École Sainte-Thérèse	0,34	50	15	20	15 dont 5 LLS*
OAP n°2 – Clos du Bourg Ouest	0,5	45	15	20	8 dont 4 LLS*
OAP n°3 – Clos du Bourg Est	0,4	25	8	10	3 dont 3 LLS*
OAP n°4 – Ile du Fin	0,8	40	20	30	10 dont 6 LLS*
OAP n°5 – Orée du Bois	0,3	35	10	10	10 LLS*
TOTAL minimum			**68**	**90**	**46 dont 28 LLS***

*Logement Locatif Social

→ Création de **68 à 90 logements en opérations groupées**

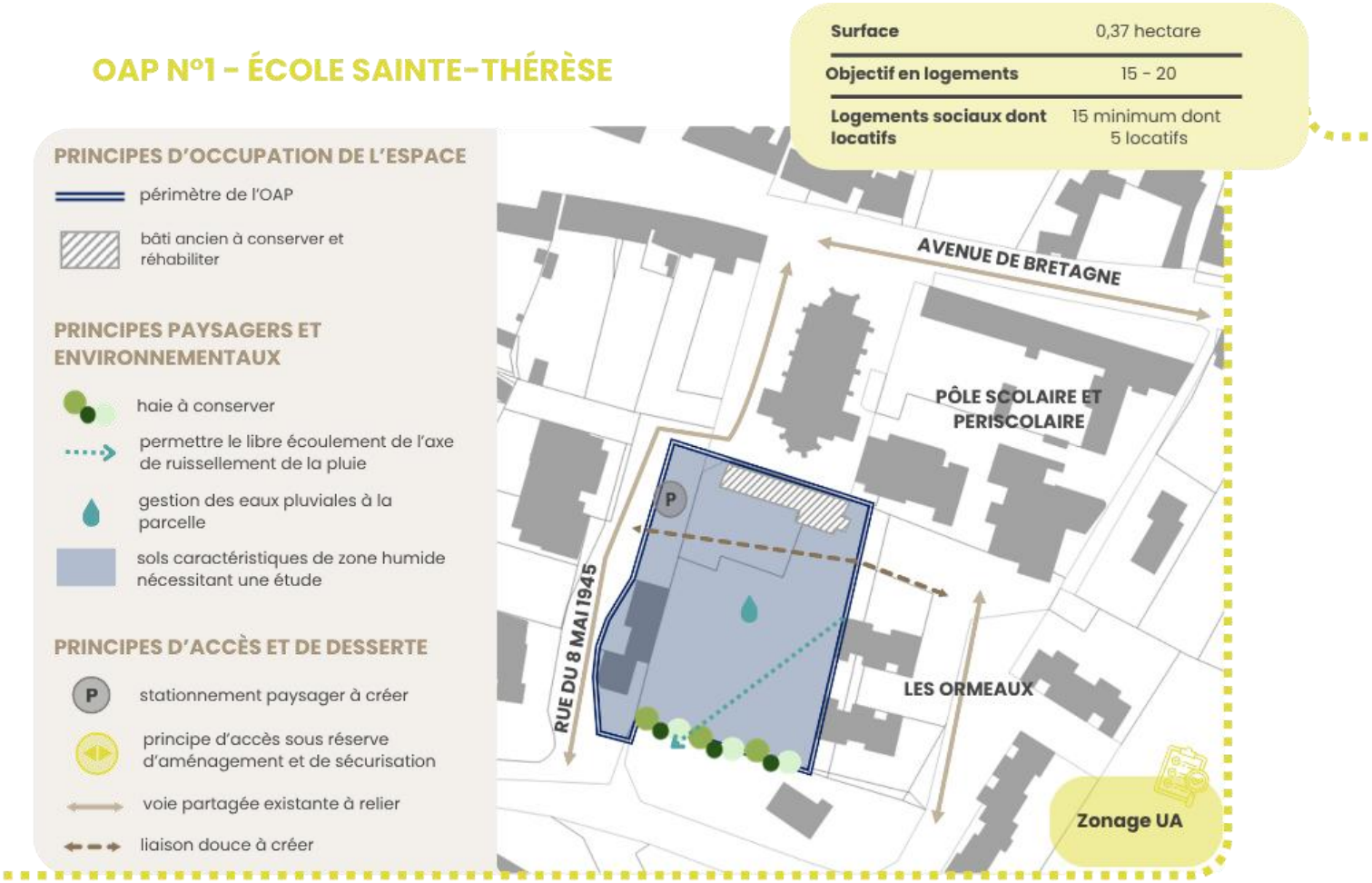
→ Estimation d'un potentiel de création de **100 logements maximum en opérations privées** (ex : divisions parcellaires)

Focus sur le contenu de la partie réglementaire

Zonage et éléments graphiques particuliers

Règlement écrit

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)



MESQUER



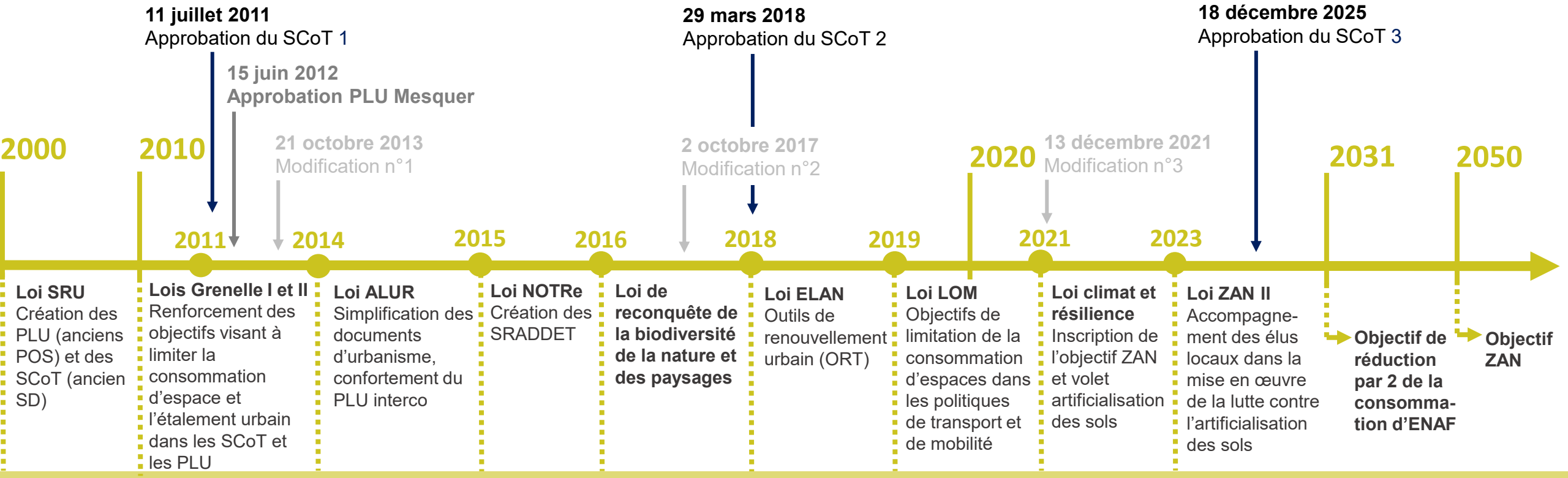
Questions ?

MESQUER

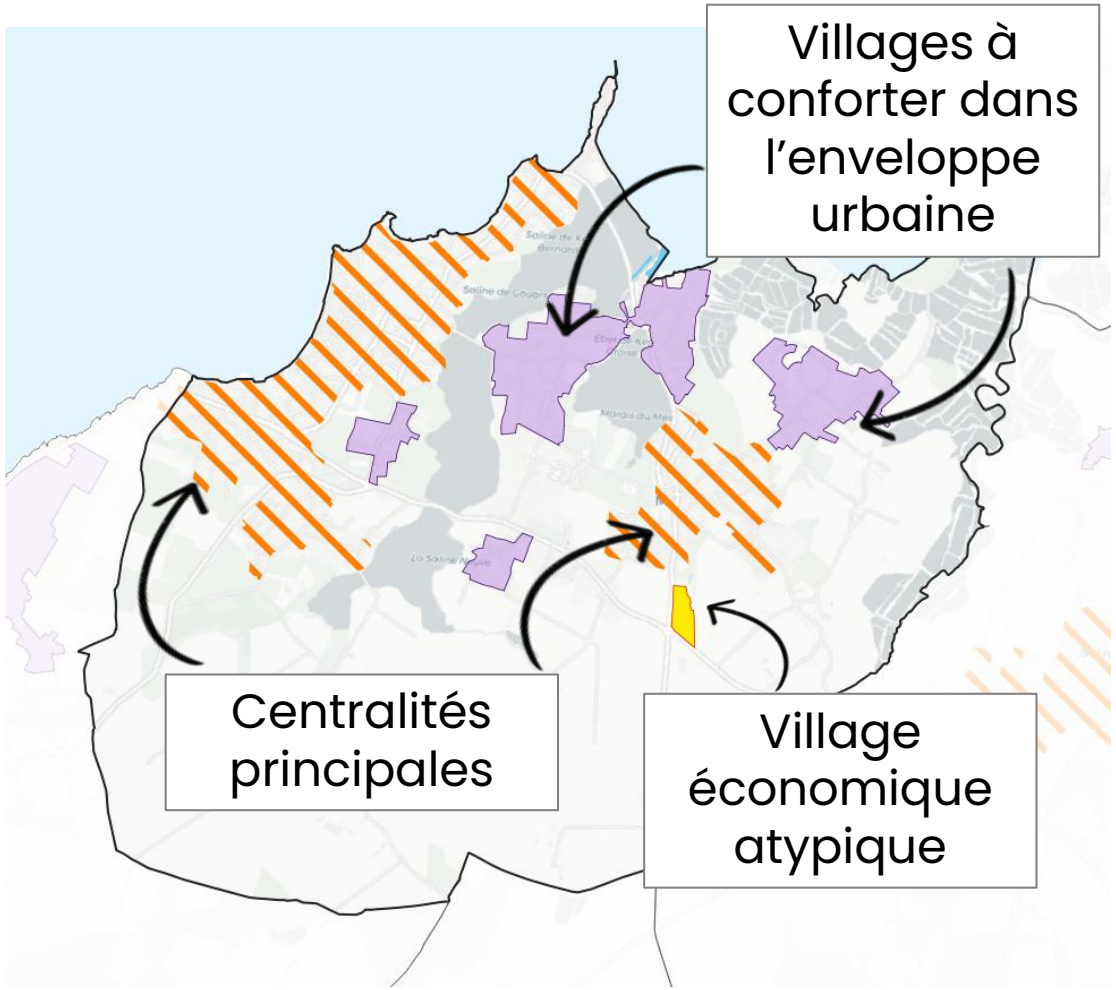
Qu'est-ce qui va changer concrètement ?

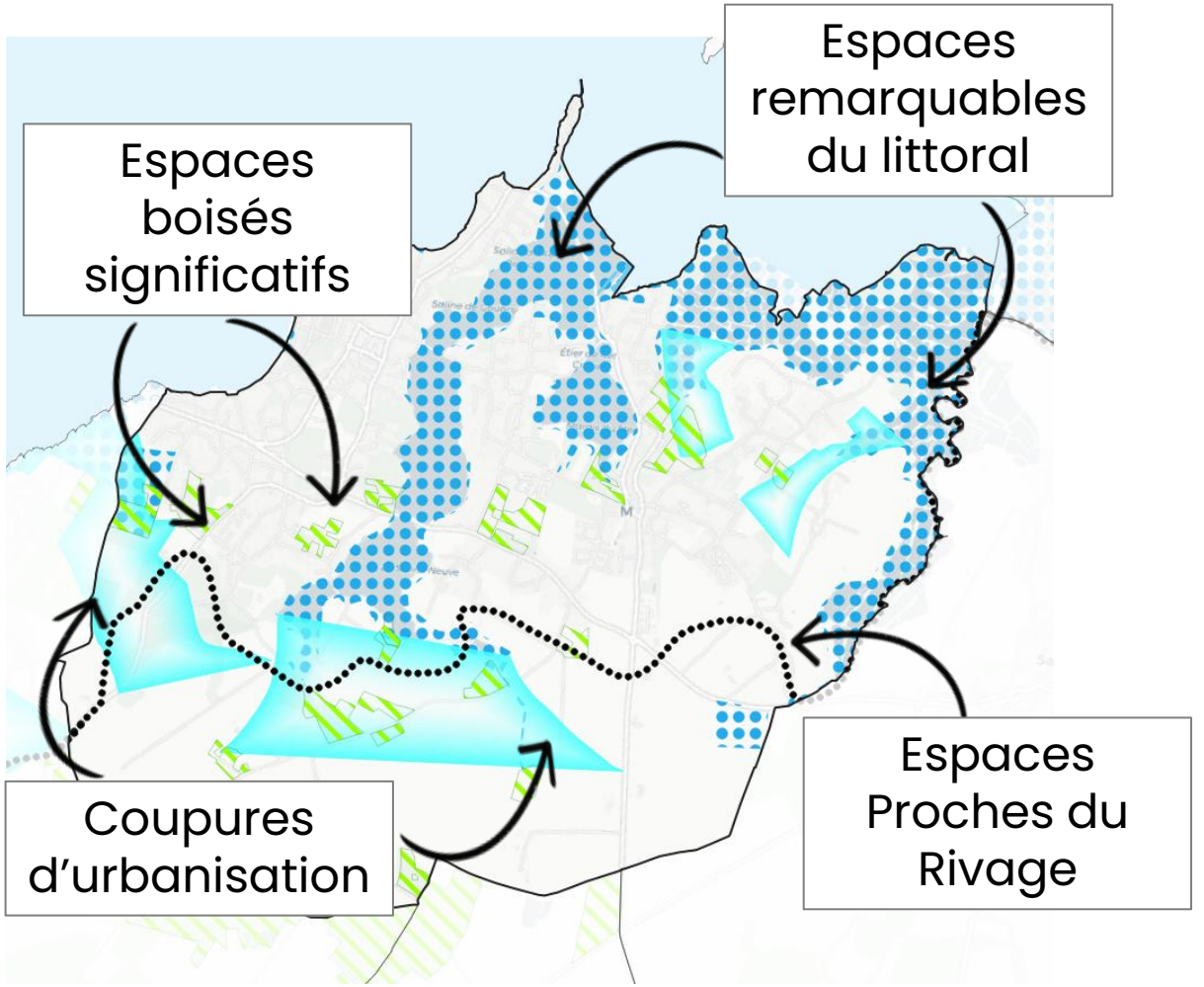
Prise en compte des évolutions réglementaires

- **Limiter au maximum les extensions** sur des espaces naturels et agricoles, privilégier les nouvelles constructions au sein des **enveloppes urbaines**
- Economiser, protéger les ressources, les **sols vivants végétalisés** capables de stocker du carbone (dont les arbres)



Prise en compte de la Loi Littoral traduite dans le SCoT 3





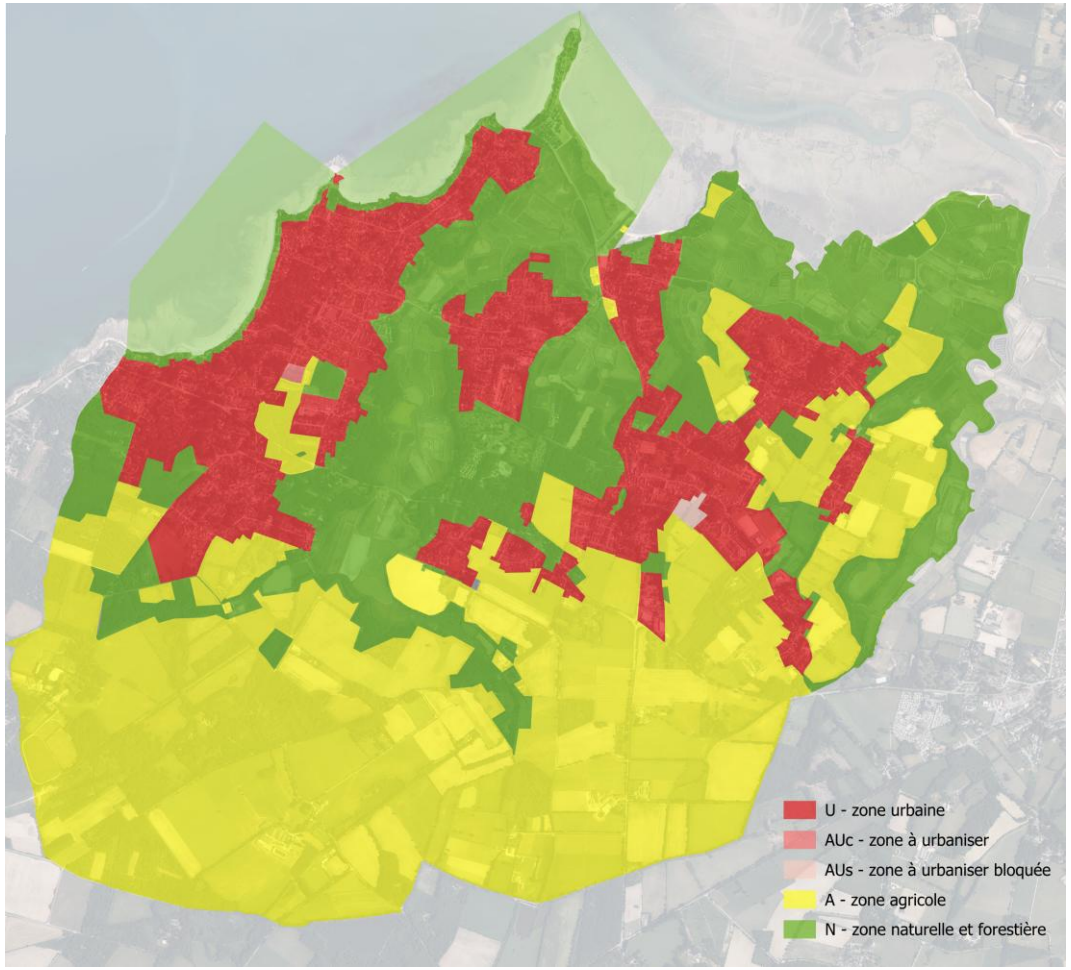
Résultat en termes de zonages

Zones U : 12 types dont 7 à vocation résidentielle et 5 spécialisées (*15 au PLU actuel*)

Zones AU : 2 types (*4 au PLU actuel*)

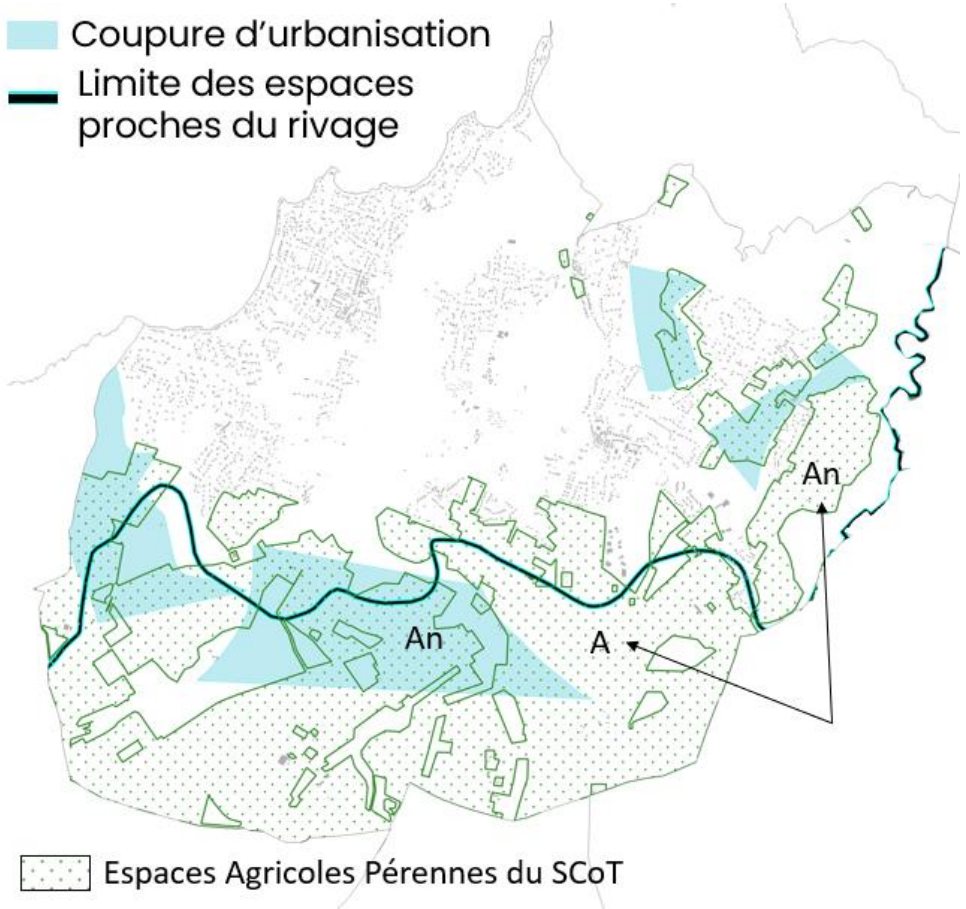
Zones A : 3 types (*5 au PLU actuel*)

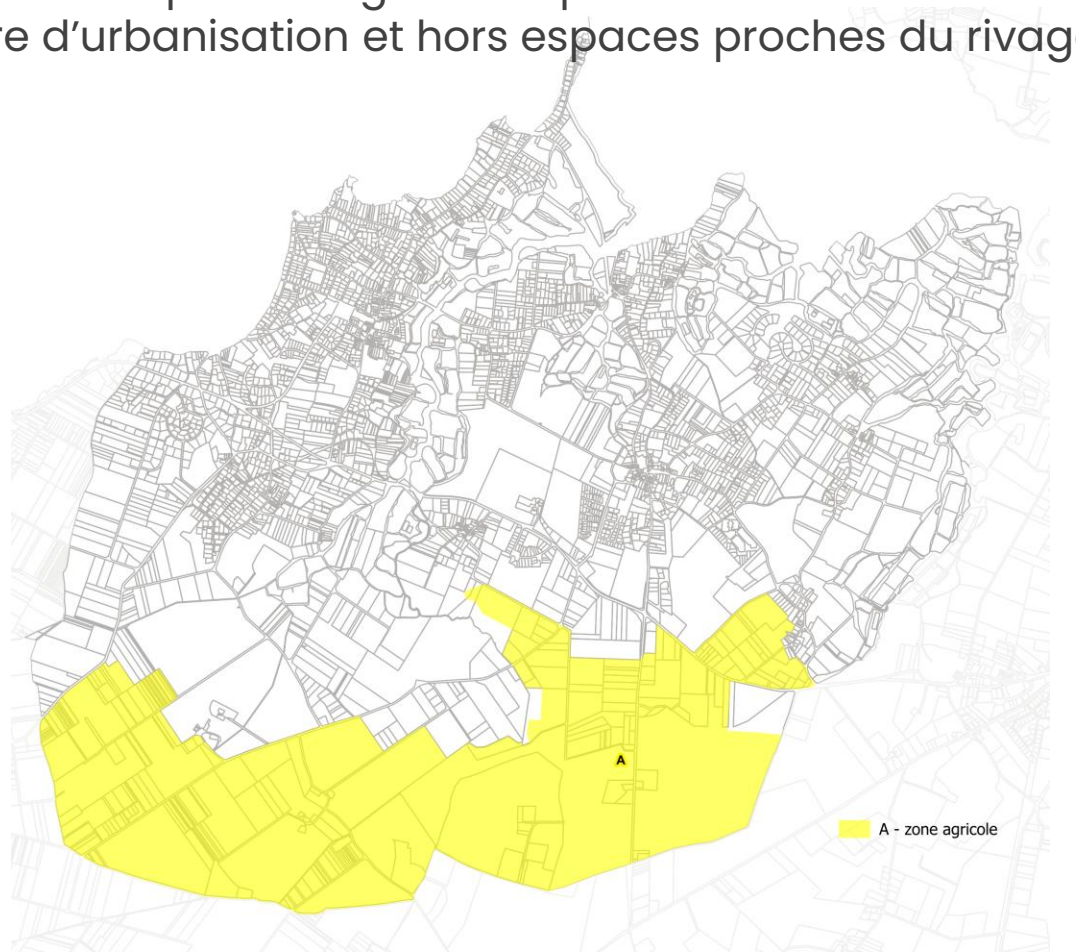
Zones N : 6 types (*13 au PLU actuel*)



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones agricoles

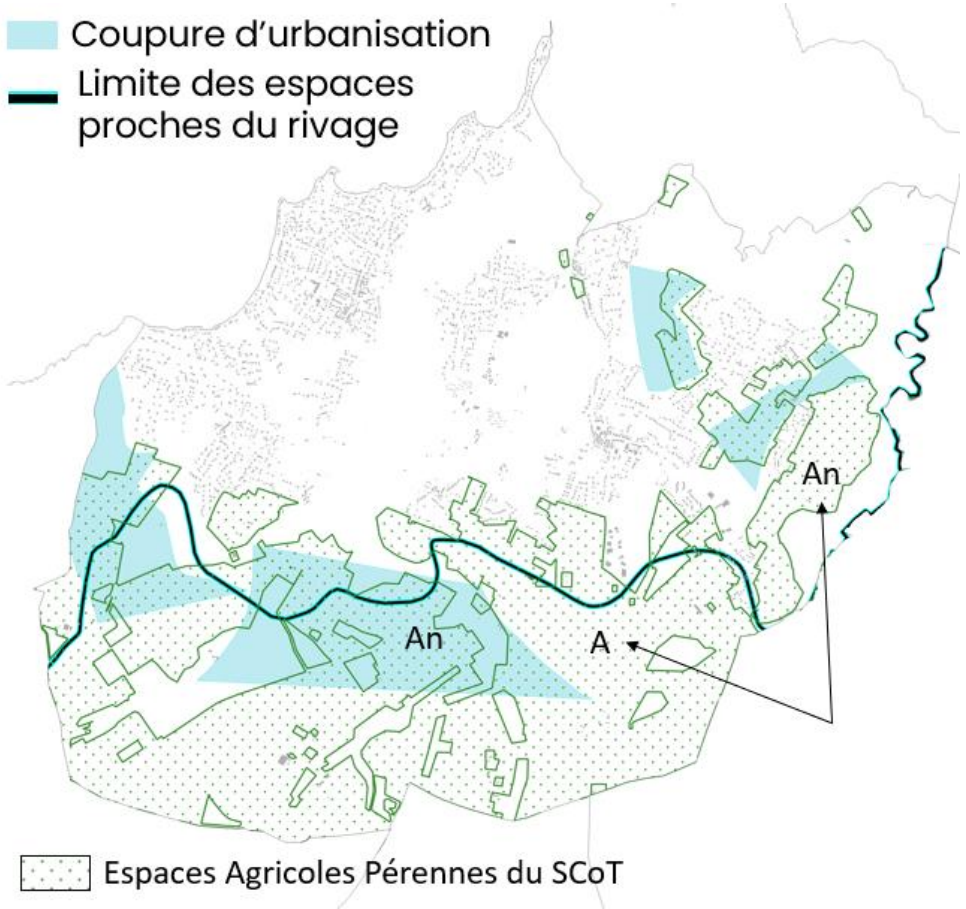
Zone A = espaces agricoles pérennes du SCOT hors coupure d'urbanisation et hors espaces proches du rivage

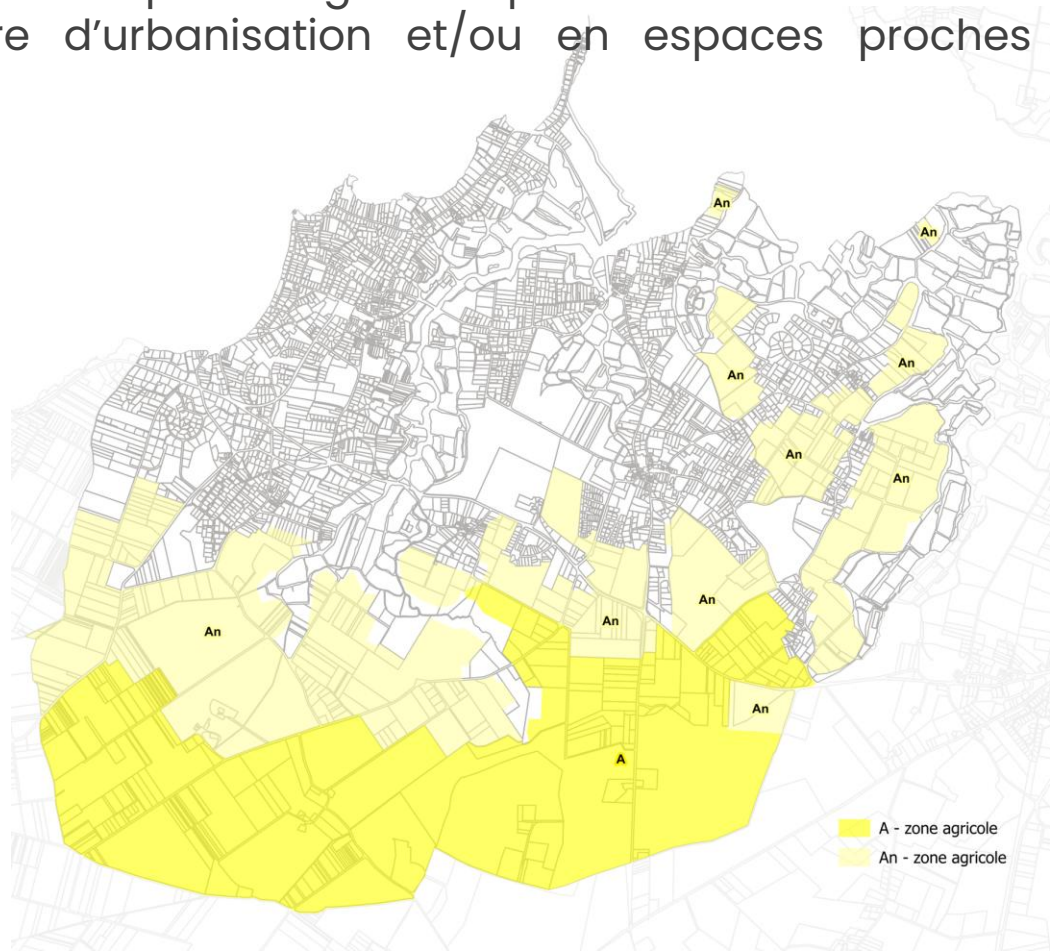




Résultat en termes de zonages – focus sur les zones agricoles

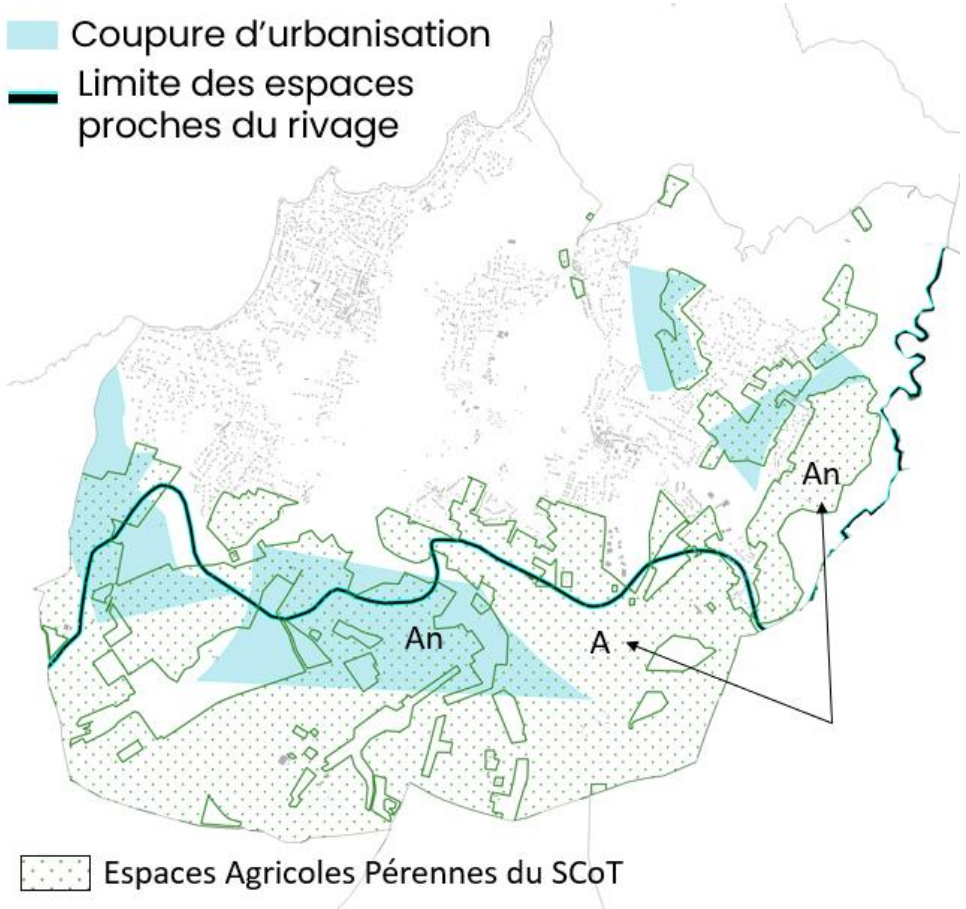
Zone An = espaces agricoles pérennes du SCOT situés en coupure d'urbanisation et/ou en espaces proches du rivage

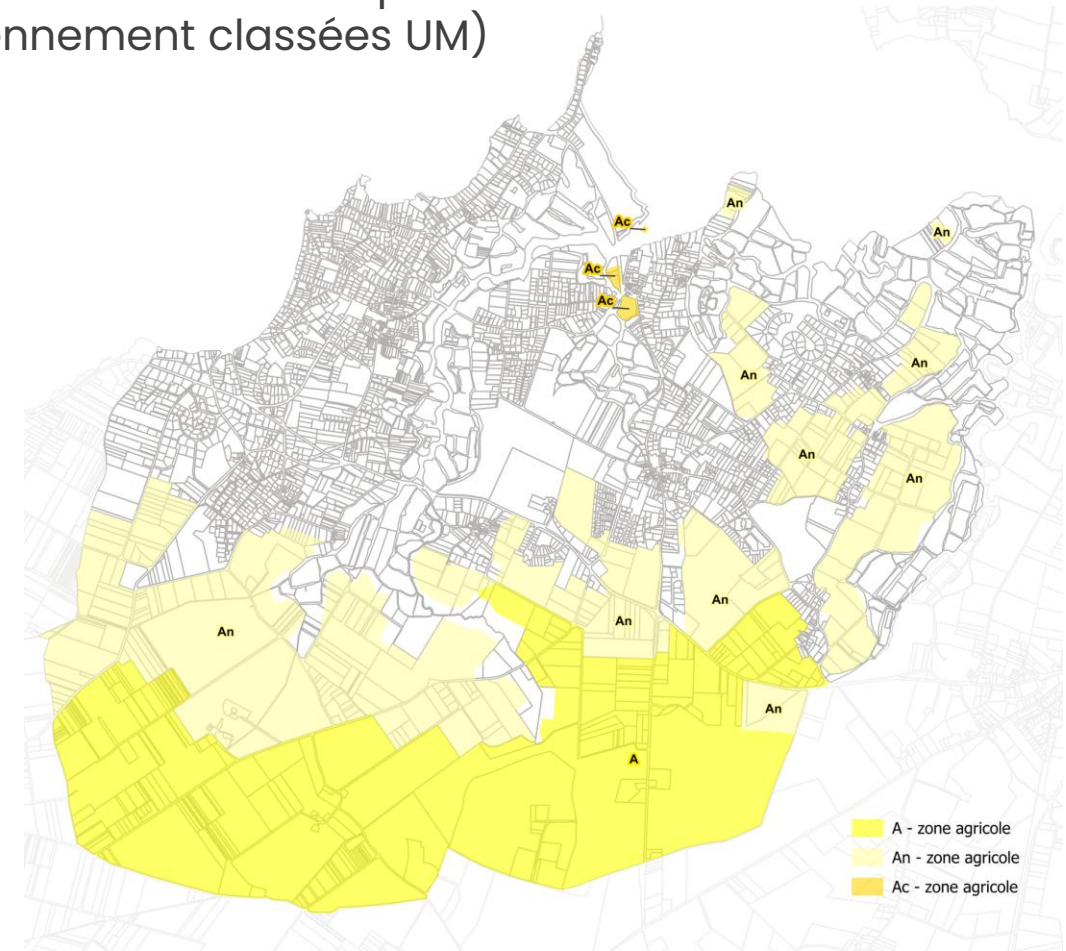




Résultat en termes de zonages – focus sur les zones agricoles

Zone Ac = activités aquacoles terrestres de Kercabellec (anciennement classées UM)





Résultat en termes de zonages – focus sur les zones naturelles

Zone Ne = espaces remarquables du littoral (donnée du SCOT traduite à la parcelle dans le PLU)

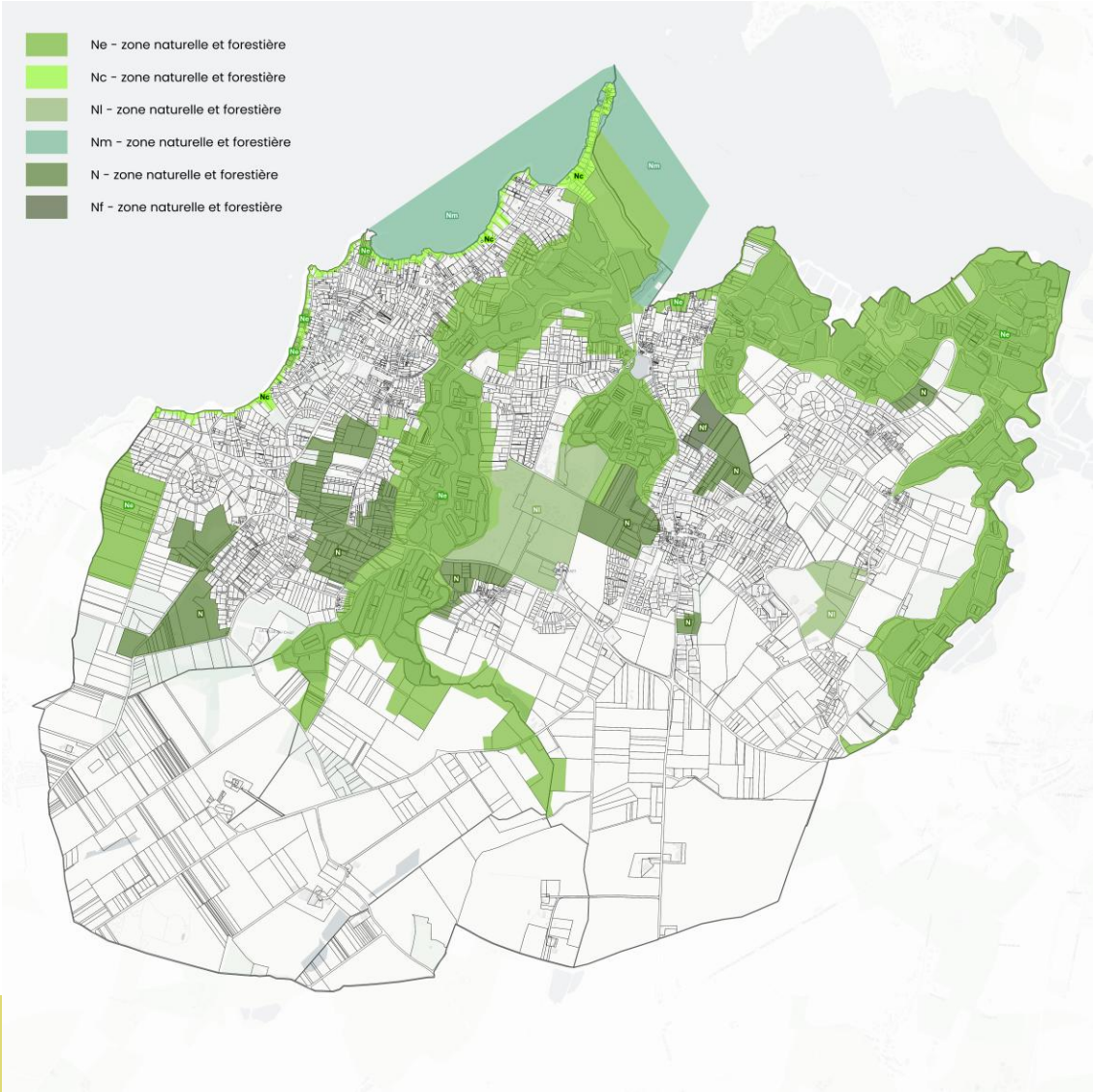
Zone Nc = bande des 100m (littoral) hors espaces urbanisés

Zone Nl = zone de loisirs (camping hors enveloppe urbaine du SCOT et golf)

Zone Nm = secteurs accueillant des installations portuaires existantes

Zone Nf = boisements avec un document de gestion durable où l'exploitation forestière est autorisée

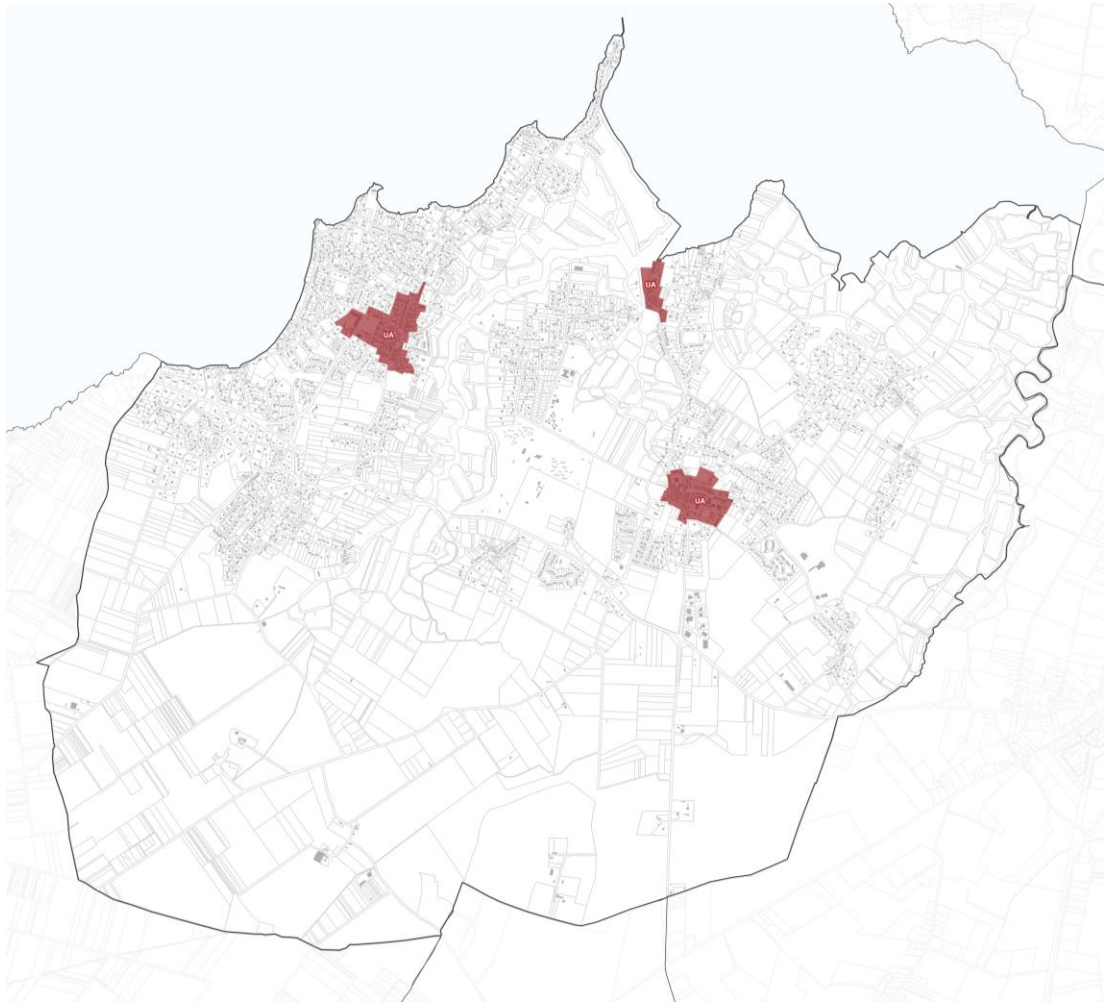
Zone N = espaces naturels hors Ne, Nc, Nl, Nm



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)



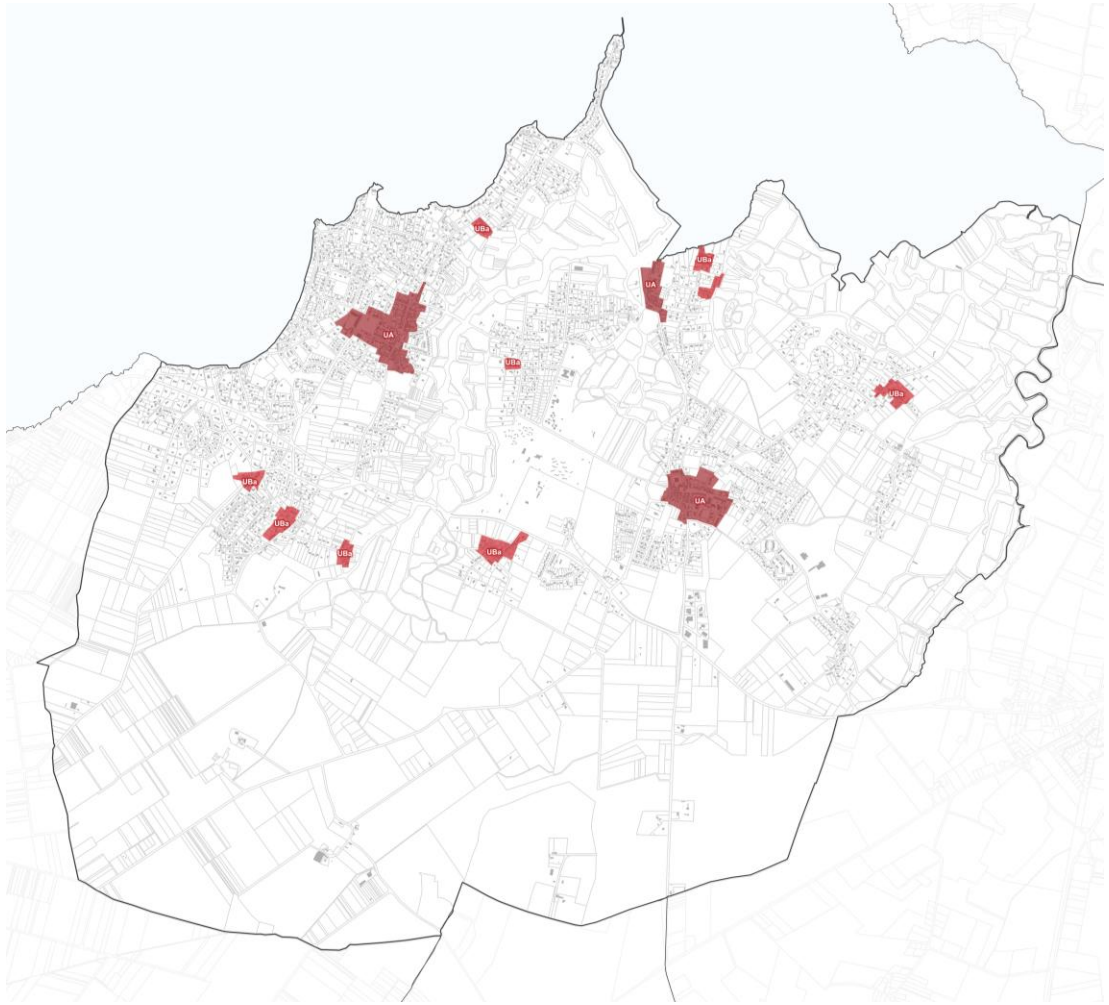
Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

UB : quartiers pavillonnaires dont :

UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne



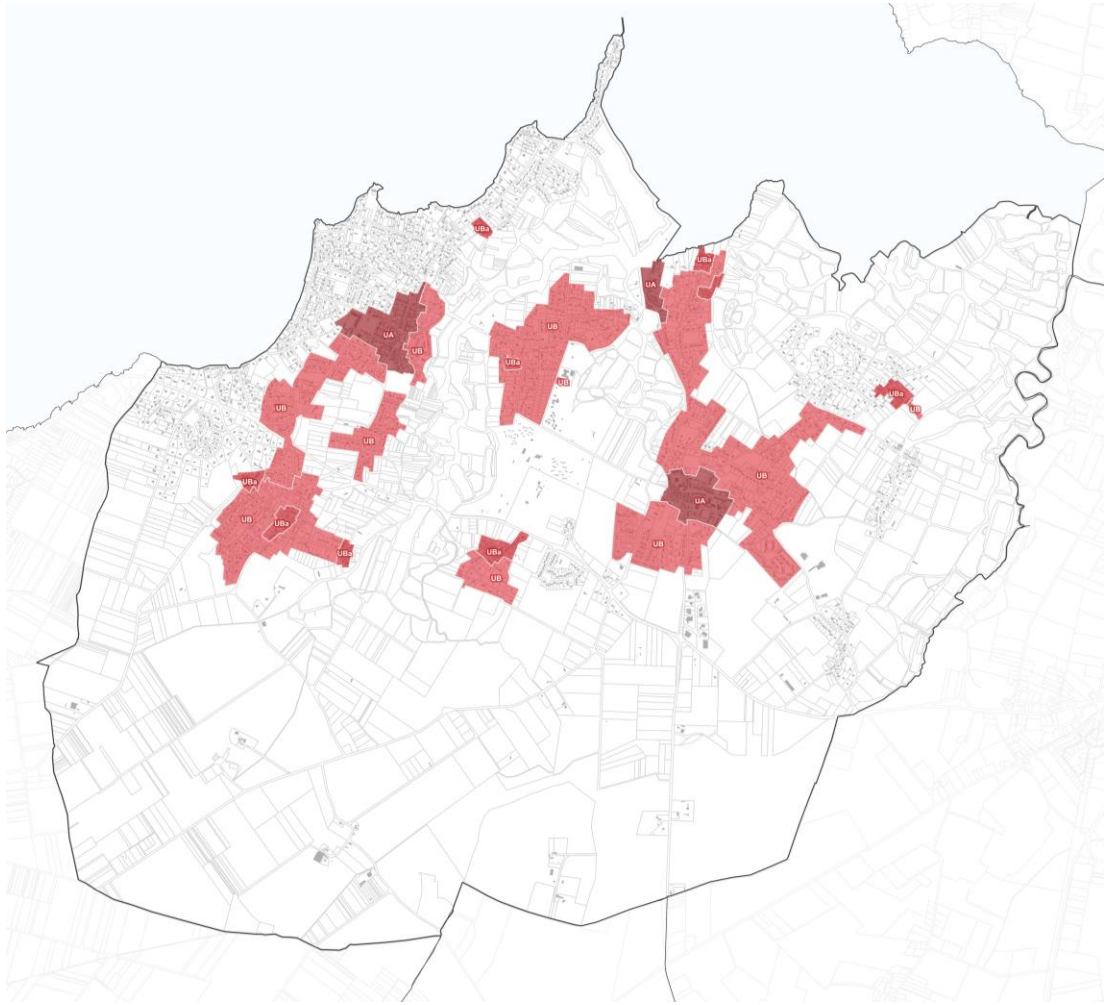
Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

UB : quartiers pavillonnaires dont :

UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

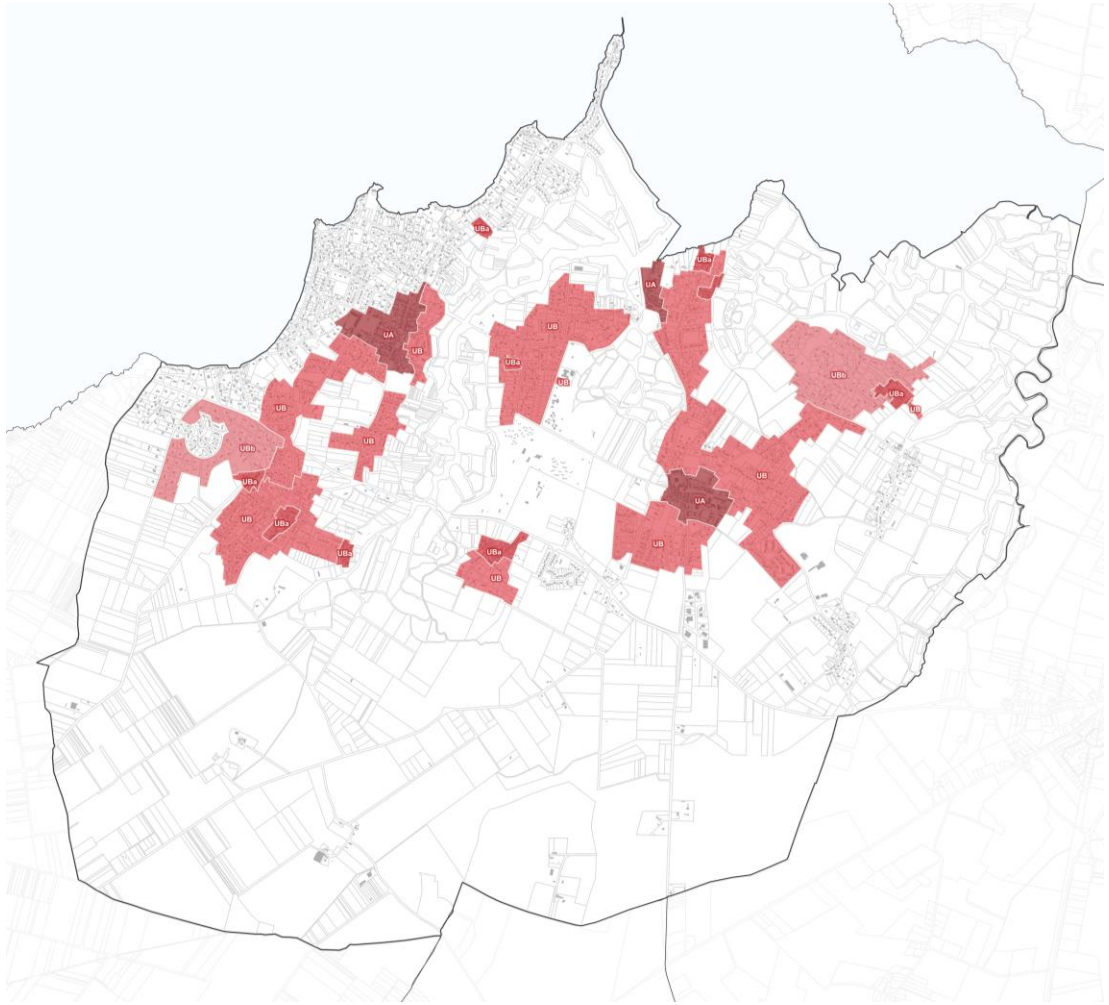
7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

UB : quartiers pavillonnaires dont :

UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne

UBb : où la densité est plus faible que dans le reste de la zone UB (domaines de Soursac et de Rostu)



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

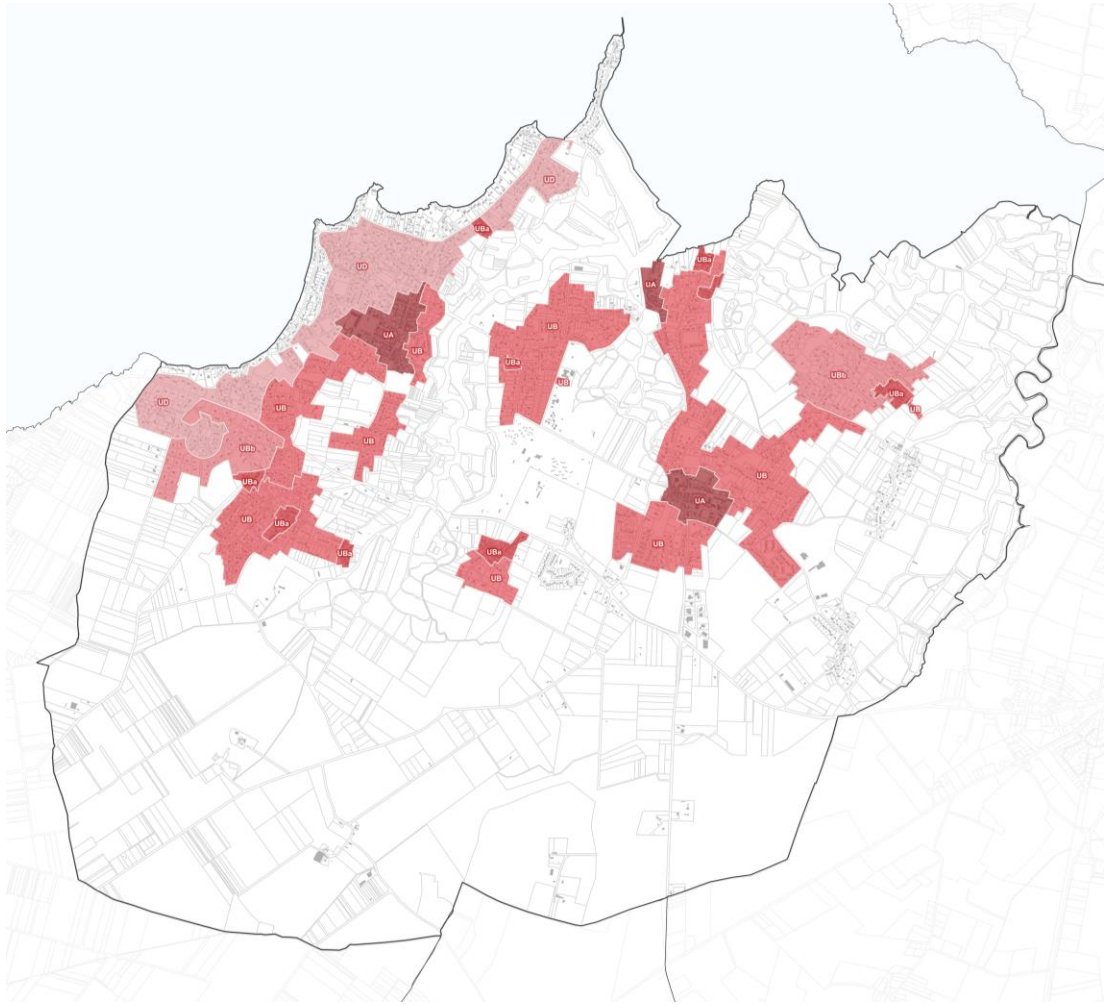
UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

UB : quartiers pavillonnaires dont :

UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne

UBb : où la densité est plus faible que dans le reste de la zone UB (domaines de Soursac et de Rostu)

UD : bois de Quimiac, Lansséria et Sorlock



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

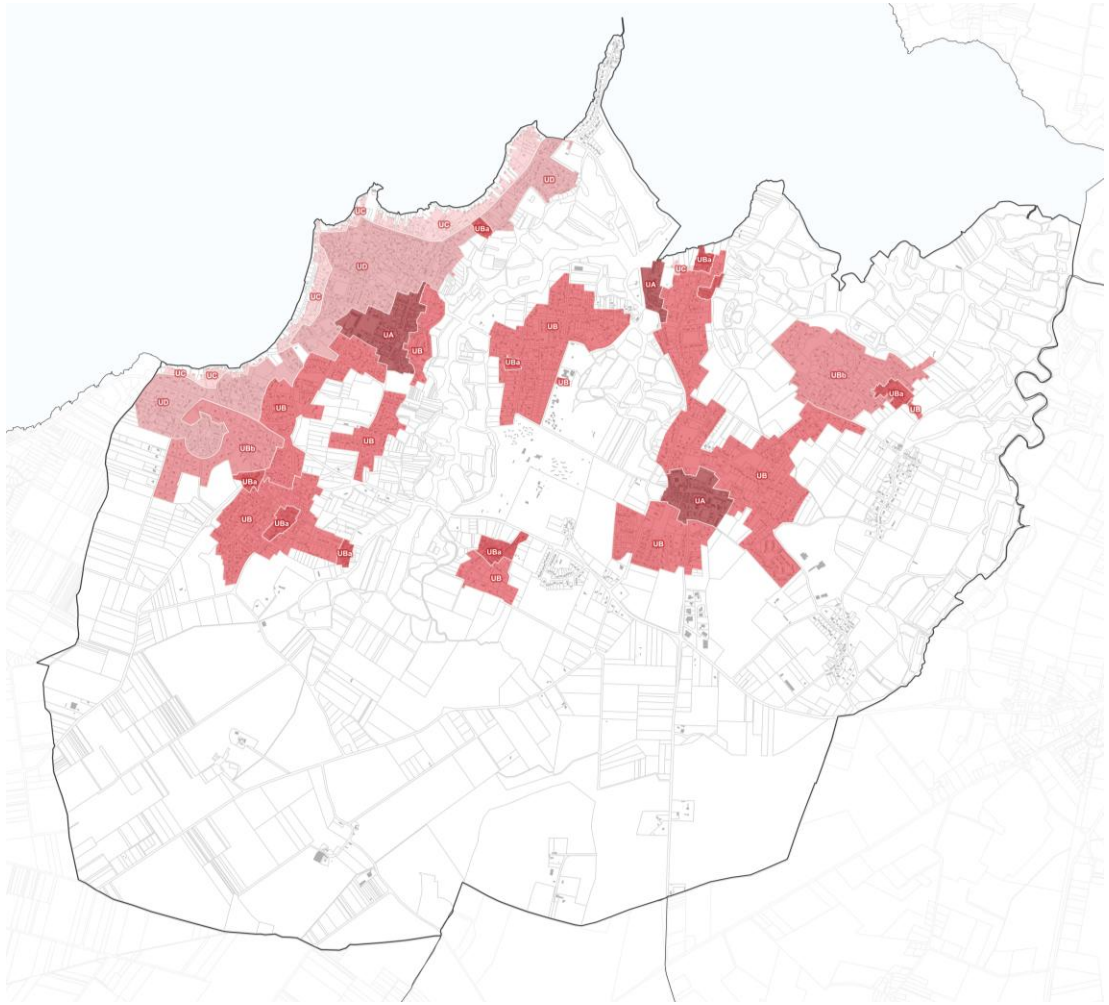
UB : quartiers pavillonnaires dont :

UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne

UBb : où la densité est plus faible que dans le reste de la zone UB (domaines de Soursac et de Rostu)

UD : bois de Quimiac, Lansséria et Sorlock

UC : secteurs urbanisés à sensibilité littorale (bande des 100m urbanisée étendue, zone côtière)



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

7 zones à vocation résidentielle ou mixte :

UA : centralités des 3 pôles (Bourg, Quimiac, Kercabellec)

UB : quartiers pavillonnaires dont :

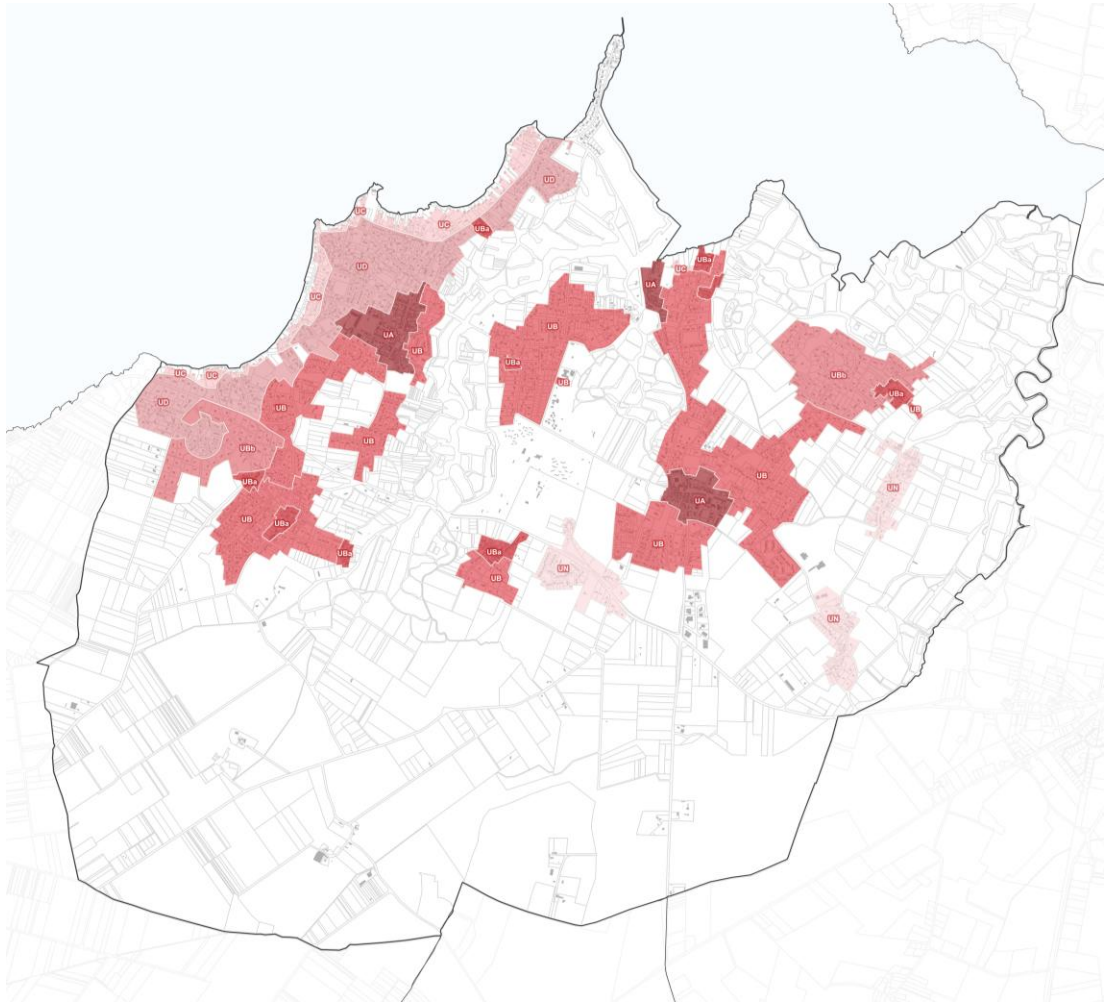
UBa : centres anciens secondaires à l'urbanisation traditionnelle, dense et souvent mitoyenne

UBb : où la densité est plus faible que dans le reste de la zone UB (domaines de Soursac et de Rostu)

UD : bois de Quimiac, Lansséria et Sorlock

UC : secteurs urbanisés à sensibilité littorale (bande des 100m urbanisée étendue, zone côtière)

UN : hameaux non constructibles



Résultat en termes de zonages – focus sur les zones urbaines

5 zones spécialisées :

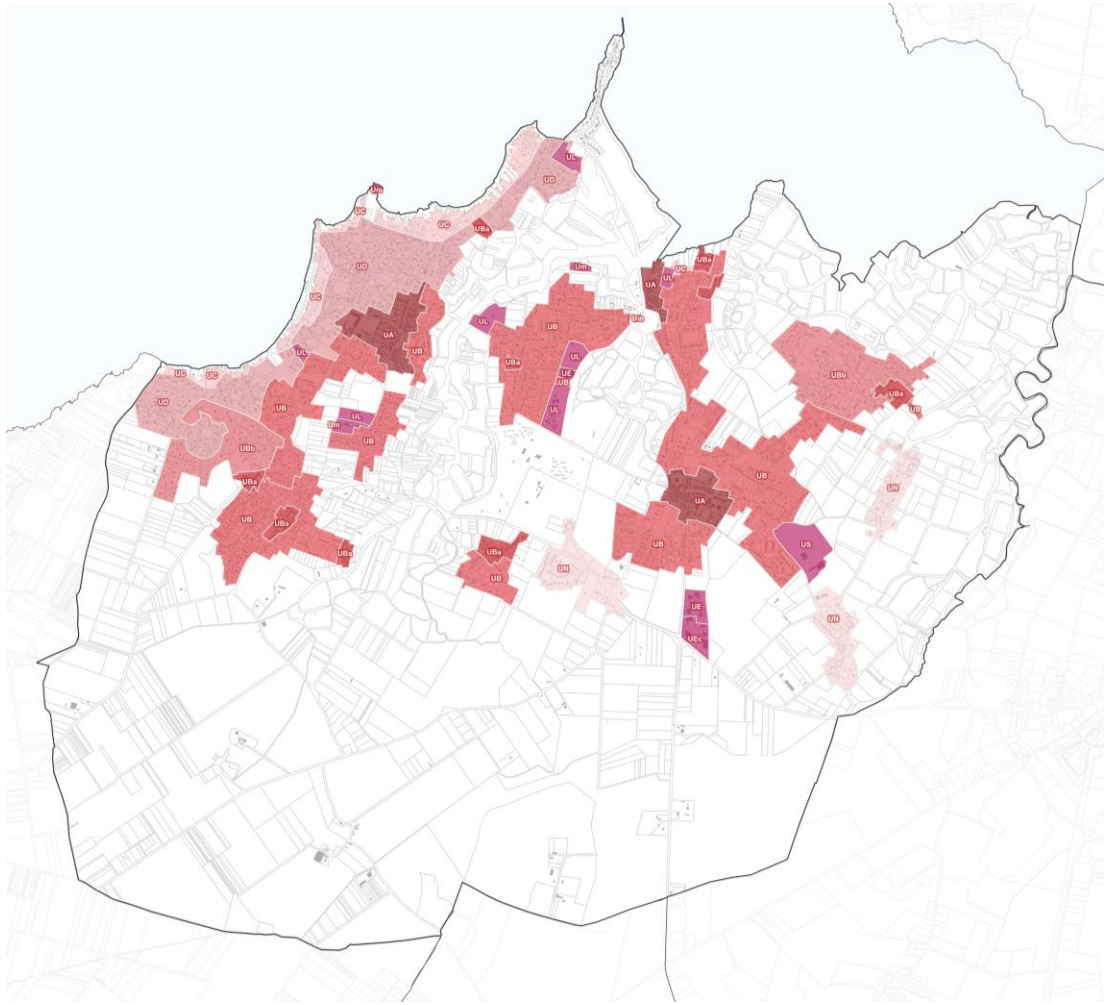
UE : zone d'activité de Kergoulinet

UEc : secteur commercial de Kergoulinet

UL : secteur à vocation d'hébergement touristique (campings et centres de vacances)

UM : activités maricoles et nautiques

US : équipements (complexe de la Vigne)



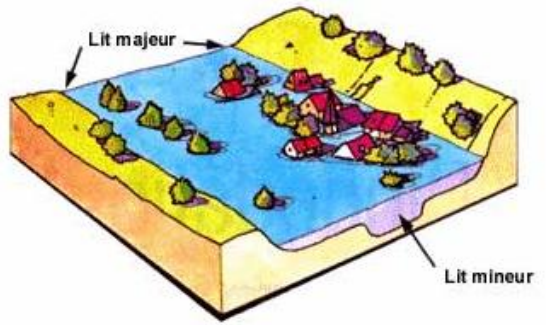
Prise en compte du caractère inondable de certaines zones

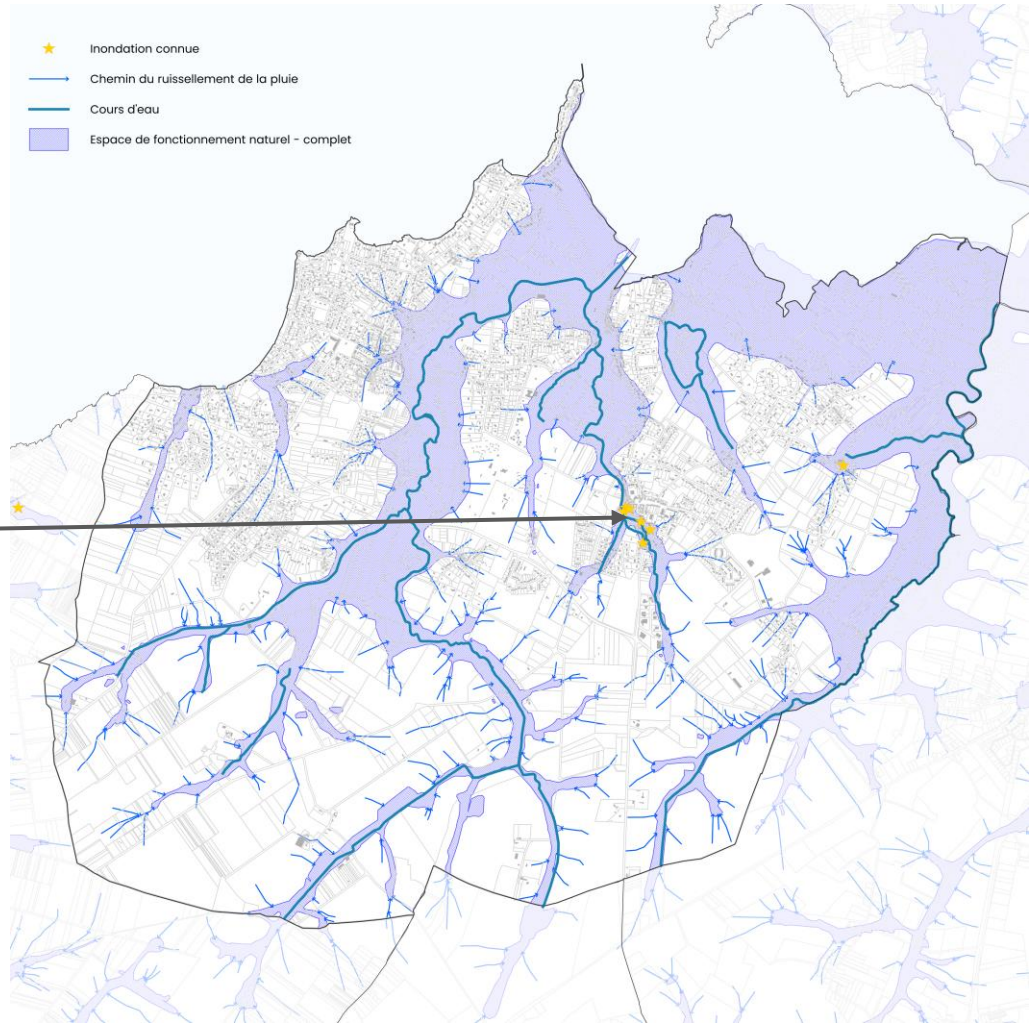
Etude finalisée en 2024 à l'échelle de CapAtlantique

Objectif : préserver l'espace des cours d'eau (trame bleue) et réduire l'exposition au risque d'inondation des constructions existantes et futures grâce à une meilleure connaissance des zones inondables naturelles.



Bourg de Mesquer en 2020

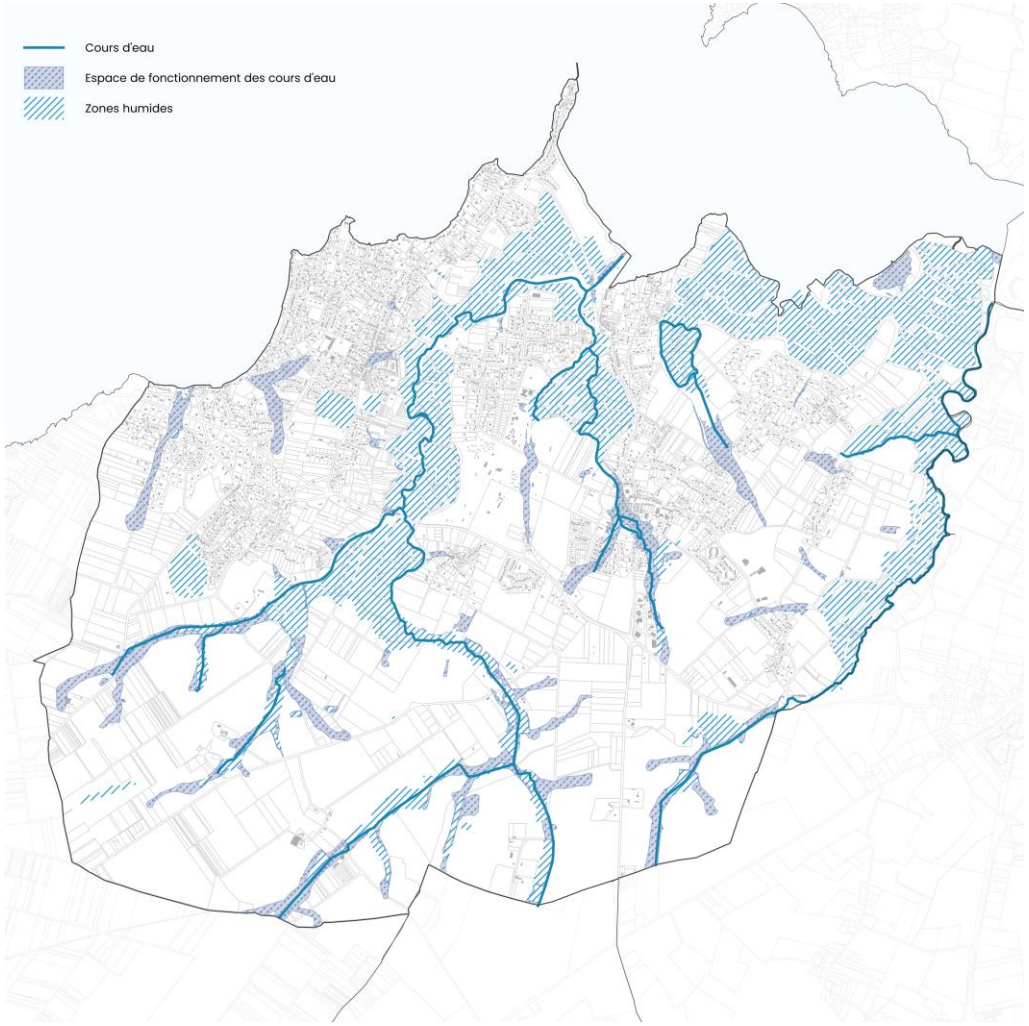




Prise en compte du caractère inondable de certaines zones

Traduction dans une prescription surfacique

→ Possibilité d'évolution des constructions existantes, mais pas de nouvelles constructions dans ces zones
→ Objectif de ne pas aggraver le risque



Rééquilibrer la balance entre résidences secondaires et résidences principales

Données INSEE 2023 :
2171 habitants / 3176 logements dont 62,2% en résidence secondaire

Nouvelle loi Le Meur (19 nov 2024)
Permet aux communes comme Mesquer de définir des zones dans lesquelles les nouvelles constructions seront obligatoirement des résidences principales (ne s'applique pas aux constructions existantes)

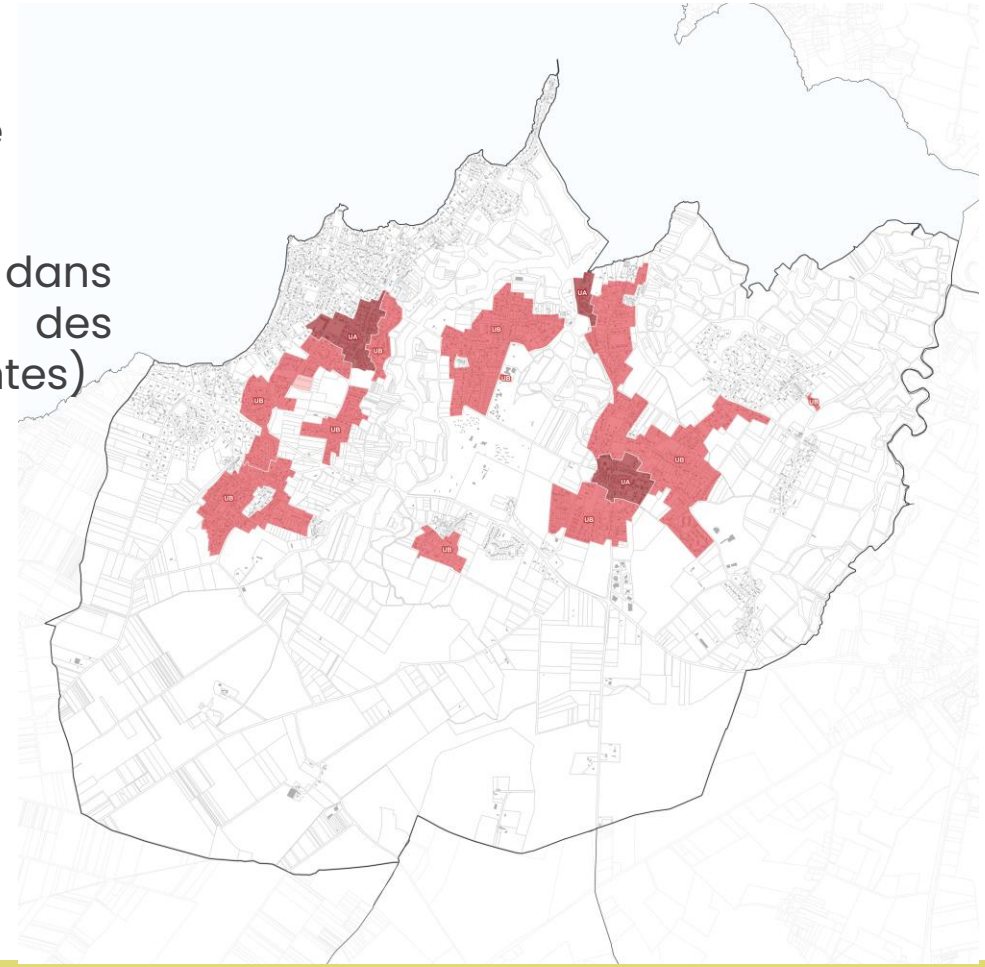
Rappel du PADD

B. Favoriser une croissance démographique modérée qui soutient l'arrivée et le maintien de jeunes ménages en résidence principale

La priorité est mise sur l'accueil de **jeunes ménages et d'actifs**, en misant sur la construction de logements à l'année, permettant de réduire la part de **résidences secondaires**.

Traduction dans le règlement écrit

→ S'applique sur les zones UA, UB et 1AU (dont les zones OAP)



Protéger les éléments du petit patrimoine et les arbres remarquables

Bassin du Mès en site classé (Décret en conseil d'Etat 25 juillet 2025)

Réalisation d'un inventaire ouvert à tous entre juillet et septembre 2026

epicollect5

Traduction dans le règlement écrit

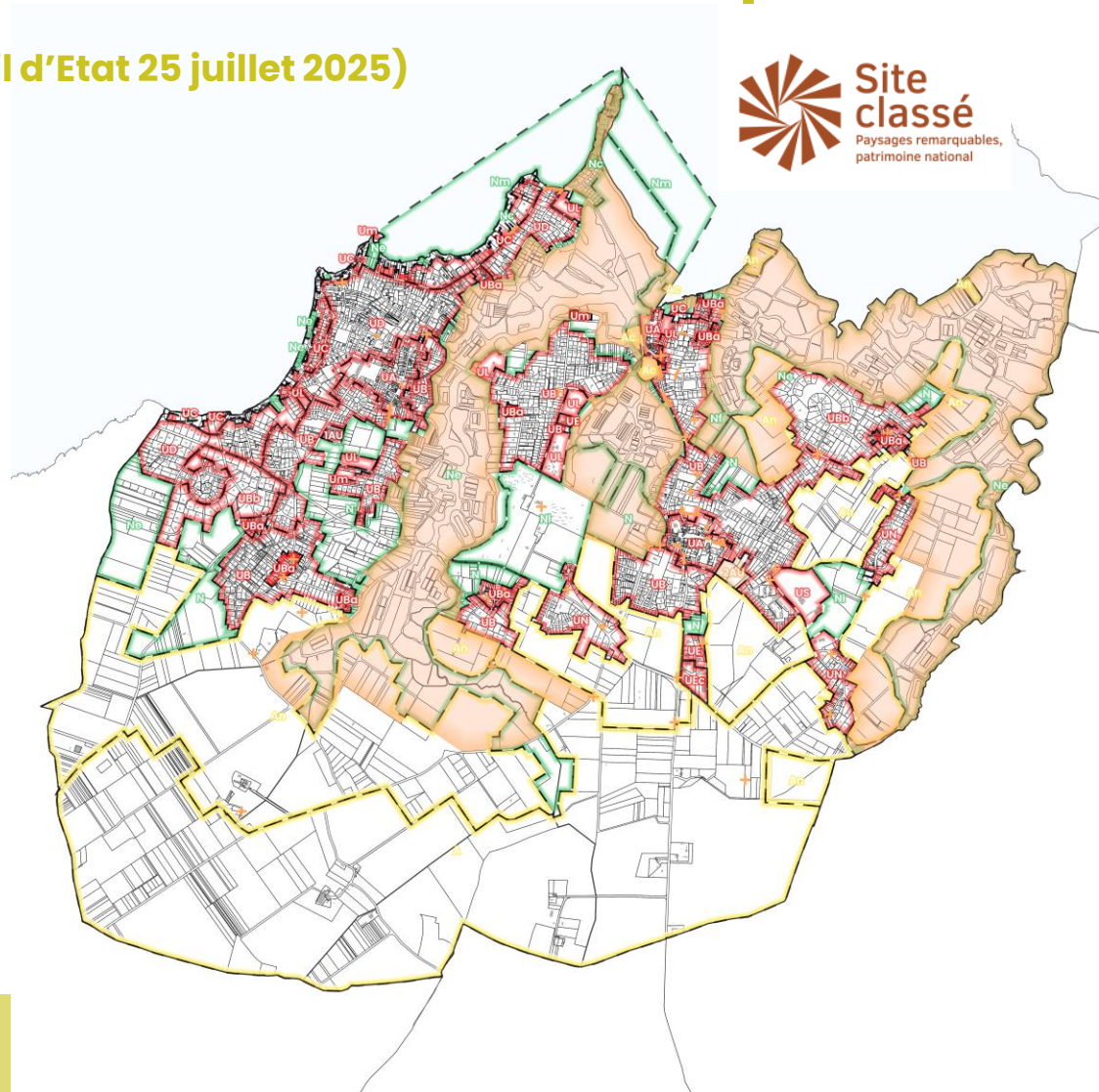
- → 33 petits éléments du patrimoine (+ 6 moulins)
- → 916 m de mur
- → Centaine d'arbres remarquables











Réglementer l'édification de clôtures

Les clôtures participent à la qualité urbaine et paysagère

Désormais, **obligation de déclaration préalable de travaux** pour édifier une clôture

→ Objectif d'**harmonisation** sur la commune

Traduction dans le PLU : règlement + OAP thématique

Clôture donnant sur l'espace public ou la voirie	Clôture en limite séparative
Hauteur maximale de **1,50 mètre** Les murs pleins sont limités à une hauteur maximale de **1,2 mètre**. Au-delà, la clôture devra être constituée d'un dispositif ajouré ou végétalisé.	Hauteur maximale de **2 mètres**



La non-densification de la frange littorale

Volonté de ne pas poursuivre la densification du littoral, afin de préserver l'ambiance arborée qui fait la qualité du cadre de vie de Quimiac

→ Permettre l'**évolution des constructions existantes**, mais **ne plus autoriser de nouvelles maisons**

→ Objectif de préservation les dernières **percées visuelles sur la mer** depuis la route

→ Objectif de **préservation de la trame arborée**, essentielle au caractère naturel de Mesquer

Traduction dans le PLU

→ Extension de l'ancien zonage Nrb



La non-densification de la frange littorale

Volonté de ne pas poursuivre la densification du littoral, afin de préserver l'ambiance arborée qui fait la qualité du cadre de vie de Quimiac

→ Permettre l'**évolution des constructions existantes**, mais **ne plus autoriser de nouvelles maisons**

→ Objectif de préservation les dernières **percées visuelles sur la mer** depuis la route

→ Objectif de **préservation de la trame arborée**, essentielle au caractère naturel de Mesquer

Traduction dans le PLU

→ Extension de l'ancien zonage Nrb



Continuité zonage UD Quimiac

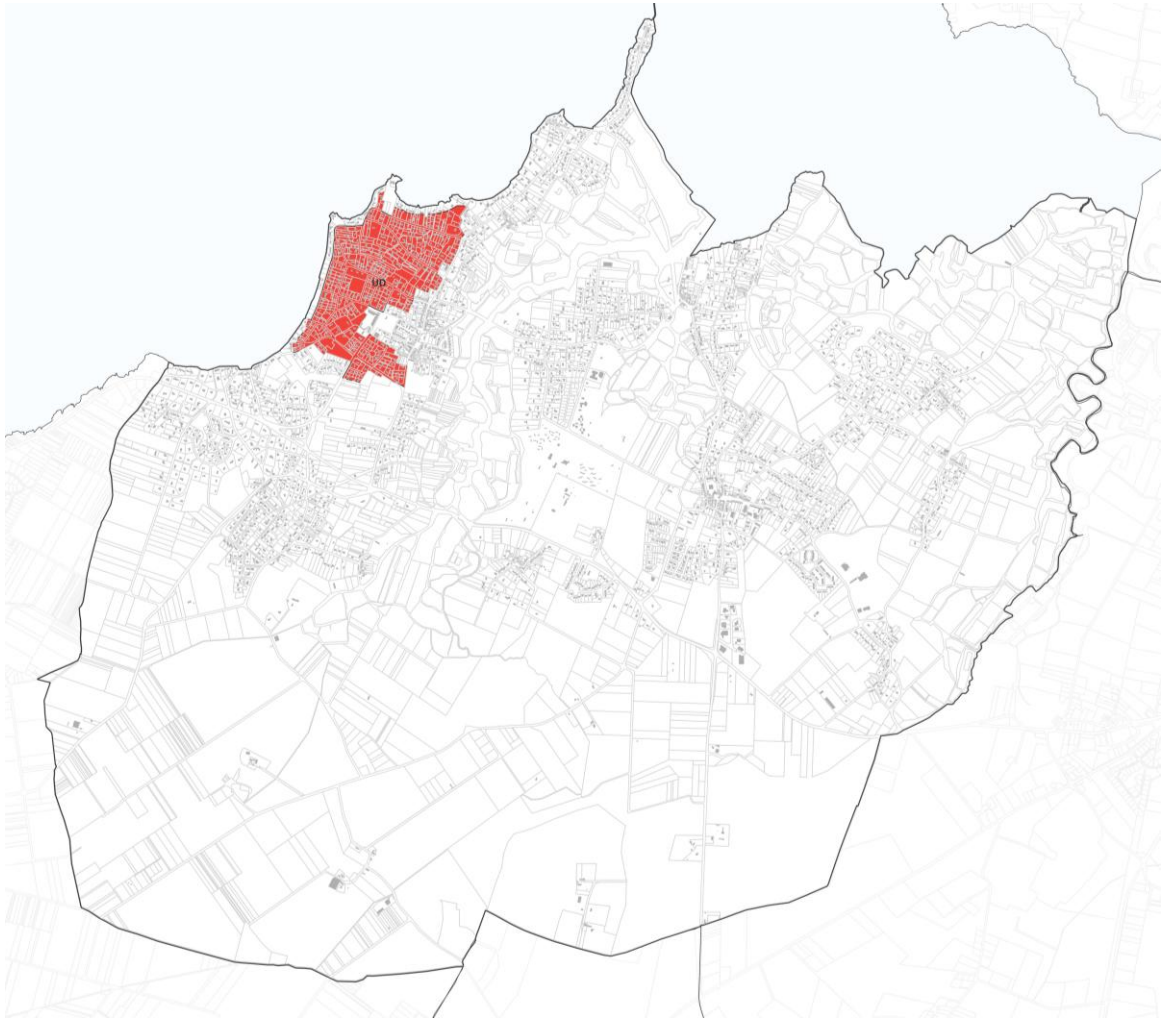
→ secteur urbanisé à **dominante balnéaire** essentiellement **pavillonnaire** avec une **diversité des formes architecturales** dans une **trame arborée de pins**.

→ Anciennement concentrée autour du **bois de Quimiac**, la trame paysagère marquée par les pins s'étend désormais sur une grande partie ouest de la commune vers Kerdandec et Lansséria.





Bois de Quimiac



Continuité zonage UD Quimiac

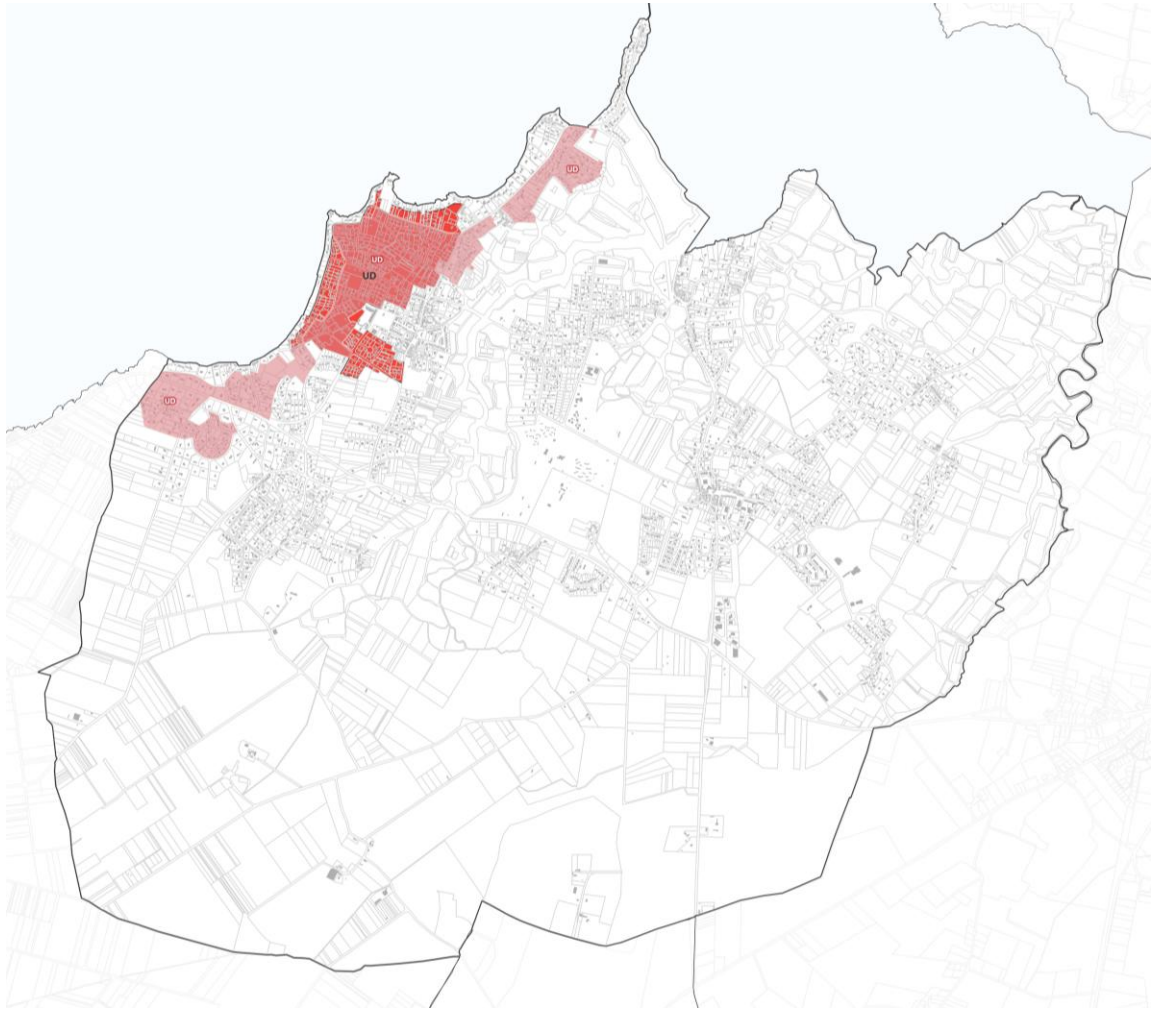
→ secteur urbanisé à **dominante balnéaire** essentiellement **pavillonnaire** avec une **diversité des formes architecturales** dans une **trame arborée de pins**.

→ Anciennement concentrée autour du **bois de Quimiac**, la trame paysagère marquée par les pins s'étend désormais sur une grande partie ouest de la commune vers Kerdandec et Lansséria.





Bois de Quimiac



MESQUER

Et ensuite ?

Arrêt du PLU en conseil municipal en décembre = Version 1 du PLU

Retours des avis des Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, chambre d'agriculture, CCI, Parc de Brière, etc.) entre janvier et mars 2027

Enquête publique du vendredi 2 avril au lundi 3 mai (vacances de printemps)= recueil des avis

Retours du commissaire enquêteur pour début juin 2027 = donne son avis sur les demandes recueillies pendant l'enquête publique

Analyse des demandes et modification du PLU durant l'été 2027

Approbation du document final en septembre 2027

MESQUER



Questions ?

MESQUER

Merci !

