

Commune de Val d'Oust



**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier d'Approbation

---

**Pièce n°2 : Projet d'aménagement  
et de développement durables**

---

Vu pour être annexé à la délibération du :  
Pour la Commune de Val d'Oust  
Le Maire



# Sommaire

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
A. QUEL EST LE CONTENU DU PADD ?.....	5
B. COMMENT LIRE LE PADD ?.....	5
C. LA VOLONTE DE LA COMMUNE REPOSE SUR 3 PRINCIPES FONDATEURS ....	5
D. ...DECLINES EN 5 GRANDES ORIENTATIONS GENERALES.....	6
<b>LES PREMIERS JALONS DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNE NOUVELLE.....</b>	<b>7</b>
A. LA CREATION D'UNE CENTRALITE PROPRE.....	7
B. LA MISE EN RESEAU QUILY / CENTRALITE PROPRE.....	7
C. SCHEMA ILLUSTRATIF PROJET POLITIQUE A LONG TERME.....	8
<b>ORIENTATION 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE LA COMMUNE NOUVELLE.....</b>	<b>9</b>
A. L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNE NOUVELLE.....	9
B. L'AFFIRMATION DES VOCATIONS COMPLEMENTAIRES.....	9
C. SCHEMA ILLUSTRATIF ORIENTATION 1.....	11
<b>ORIENTATION 2 : ACCUEILLIR 3000 HABITANTS EN 2029.....</b>	<b>12</b>
A. ACCUEILLIR 20 NOUVEAUX HABITANTS PAR AN.....	12
B. PRODUIRE UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTEE A LA DEMANDE, DIVERSIFIEE ET MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE.....	12
C. ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS.....	13
D. DEVELOPPER LES MOBILITES.....	13
<b>ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>15</b>
A. CONFIRMER L'ARMATURE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE NOUVELLE.....	15
B. FAVORISER LE MAINTIEN DES ENTREPRISES EXISTANTES ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES.....	15
C. VALORISER L'IDENTITE AGRICOLE DU TERRITOIRE.....	16
D. RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE.....	16
E. SCHEMA ILLUSTRATIF ORIENTATION 3.....	17
<b>ORIENTATION 4 : PRESERVER LE CADRE DE VIE.....</b>	<b>18</b>
A. PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	18
B. FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE.....	18
C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS SUR LE TERRITOIRE.....	18
D. SCHEMA ILLUSTRATIF ORIENTATION 4.....	19
<b>ORIENTATION 5 : VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE NOUVELLE.....</b>	<b>20</b>
A. PRESERVER LA NATURE EN VILLE.....	20
B. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE.....	20
C. FAVORISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE.....	21
D. SCHEMA ILLUSTRATIF ORIENTATION 5.....	22



# PREAMBULE

## A. Quel est le contenu du PADD ?

Les orientations générales proposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement communal dans le respect des législations et des documents supracommunaux.

Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire intercommunal selon un ensemble de thématiques définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- Définir des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Définir des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- En outre, il prend en compte les spécificités locales, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

## B. Comment lire le PADD ?

Les titres et sous-titres du PADD correspondent aux orientations générales. Chacune d'entre elles bénéficiera d'une traduction réglementaire (L151-8 Code de l'urbanisme) dans le PLU.

Guide de lecture :

# ORIENTATION GENERALE

## A. Sous-orientation générale 1

### 1. Sous-orientation générale 2

Argumentaire explicatif

## C. La volonté de la commune repose sur 3 principes fondateurs ...

Ces principes sont présentés dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Oust du 7 juillet 2016 :

- « Mieux prendre en compte **les spécificités de la commune nouvelle** dans les documents d'urbanisme »
- « Rechercher **un équilibre** entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable »
- « Tenir compte des **nouvelles préoccupations** : renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements »

## D. ...Déclinés en 5 grandes orientations générales

Pour élaborer son projet politique, la commune a analysé d'une part les orientations qui s'imposent à son territoire (orientations issues des documents supracommunaux suivants : Projet de SCOT du Pays de Ploërmel, SRCE, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine, SRCAE ...), et d'autre part celles qui ont émanées du diagnostic de territoire, des nombreuses réunions de travail avec la commission urbanisme depuis début 2017, et de l'expression de la volonté des élus.

De ce travail, a émergé un PADD décliné en 5 grandes orientations qui porteront le projet de territoire pour la période 2019-2029 :

- 1. Affirmer l'identité de la commune nouvelle**
- 2. Accueillir 3000 habitants en 2029**
- 3. Promouvoir le dynamisme économique de la commune**
- 4. Préserver le cadre de vie**
- 5. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune nouvelle**

# LES PREMIERS JALONS DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNE NOUVELLE

Le projet politique porté par le Plan Local d'Urbanisme représente le **premier pas vers la matérialisation d'un projet de territoire vecteur de l'identité de la commune nouvelle de Val d'Oust** : la création d'une centralité propre à la commune nouvelle et la connexion de Quily à cette centralité.

## A. La création d'une centralité propre

Bien qu'il porte sur une période de 10 ans (2019-2029), il s'inscrit dans une démarche à plus long terme. L'ambition de la commune nouvelle repose sur la création d'une centralité propre qui serait constituée du **bourg actuel du Roc Saint-André, de l'entité urbanisée de La Chapelle Caro Gare et du bourg de La Chapelle Caro**.

Ces 3 entités, très proches géographiquement, bénéficient d'une position centrale sur le territoire. Position centrale qui est articulée autour de **deux éléments forts** : le Canal de Nantes à Brest et la voie verte. Elles sont « accrochées » sur un même axe historique qu'est la RD766A.

La création de cette nouvelle centralité est envisagée en **2 grandes étapes** :

- **A court terme** : une centralité initiale formée par Le Roc Saint-André & La Chapelle Caro Gare. Cette première étape est portée et intégrée dans le projet de PLU via la définition des enveloppes urbaines.
- **A moyen/long terme** : une centralité « élargie » formée par Le Roc Saint-André & La Chapelle Caro Gare & La Chapelle Caro bourg. Cette centralité serait facilitée par le fait que la commune est d'ores et déjà propriétaire des terrains Sud de La Basse Chapelle qui relie l'urbanisation de La Chapelle Caro Gare avec celle de La Chapelle Caro bourg. Cette deuxième étape est portée et initiée par le PLU via la création d'extensions urbaines.

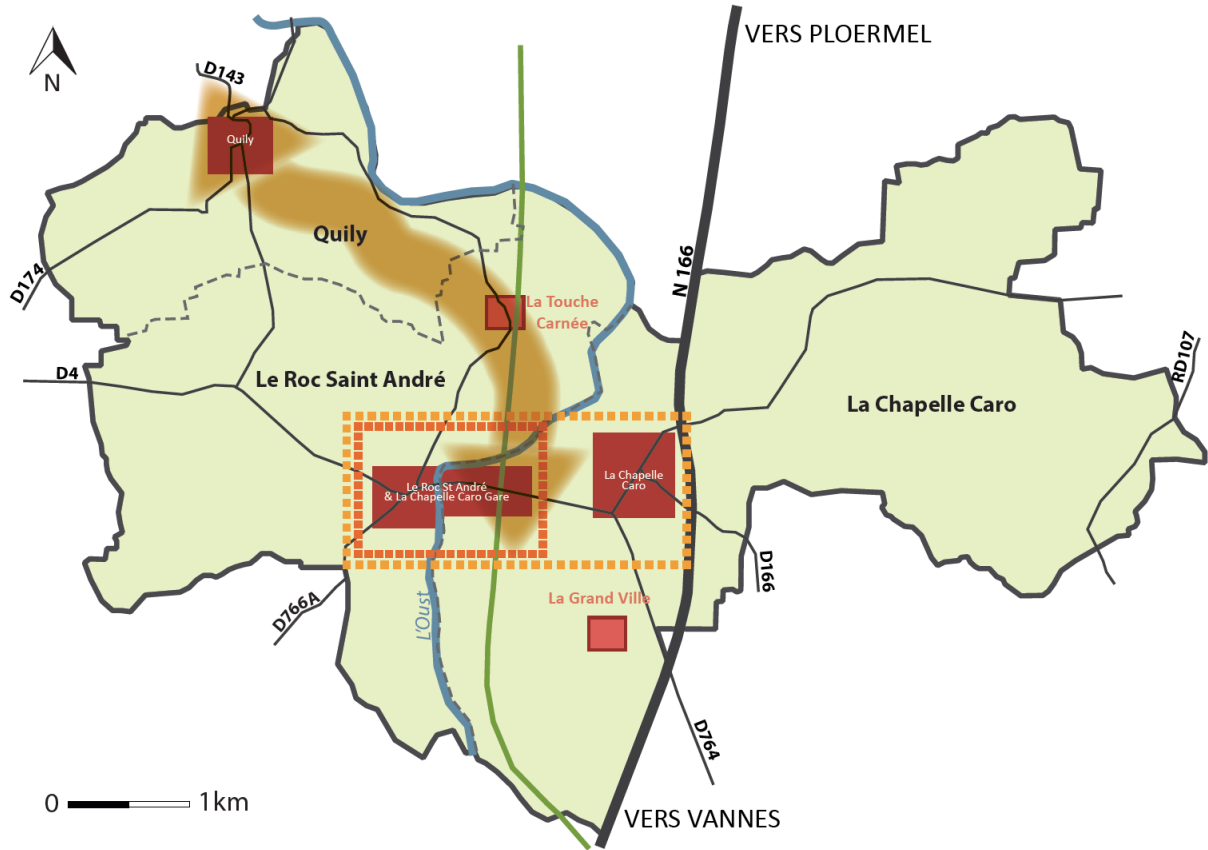
## B. La mise en réseau Quily / centralité propre

La commune souhaite créer une **connexion touristique** territoriale qui mettrait en réseau le bourg du Roc Saint-André, la voie verte, le village patrimonial de la Touche Carnée (avec le manoir), le bourg de Quily (avec le centre de plongée et le Parc Résidentiel de Loisirs) et au-delà du territoire, le Château de Castel à Saint Servant sur Oust (situé à proximité de la limite territoriale de Val d'Oust).

Ce projet est porteur d'identité pour la commune nouvelle.

## C. Schéma illustratif projet politique à long terme

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.



----- Limite commune déléguée

### Armature urbaine



Centralité principale



Hameau « constitué »



Centralité commune nouvelle à court terme



Centralité commune nouvelle à moyen/long terme



Principe de création d'une boucle touristique patrimoniale qui permettrait également de relier Quily au bourg du Roc

### Connexions



Voie verte (ancienne voie ferrée)



Canal de Nantes à Brest

# ORIENTATION 1 : AFFIRMER L'IDENTITE DE LA COMMUNE NOUVELLE

## A. L'armature urbaine de la commune nouvelle

Le projet de SCOT définit la notion de « centralité » comme un bourg, un centre-ville, un village, ... Il précise que certaines communes peuvent comporter plusieurs centralités. C'est le cas de la commune de Val d'Oust.

En effet, Val d'Oust comporte plusieurs centralités. Cela est d'autant plus vrai que la commune nouvelle est constituée de plusieurs communes anciennes ayant ces centralités.

Une armature urbaine fondée sur :

- **Un point commun entre les communes historiques mais aussi une colonne vertébrale : L'Oust**
- **Trois centralités à conforter :**
  - **le bourg du Roc Saint-André & La Chapelle Caro Gare,**
  - **le bourg de La Chapelle Caro,**
  - **le bourg de Quily.**

## B. L'affirmation des vocations complémentaires

### 1. Trois centralités : un véritable maillage territorial

*Les vocations décrites ci-dessus ne sont pas exclusives : Chaque centralité peut venir compléter utilement celle qui porte principalement la vocation visée. Chacune des vocations ne peut être interprétée comme une spécialisation : l'objectif est de permettre un aménagement du territoire harmonieux et équilibré à horizon 10 ans (PLU) et au-delà.*

#### a) La centralité de la Chapelle-Caro

Elle apparaît comme un pôle scolaire existant. Il sera renforcé par le projet de nouvelle école publique. Le pôle médical pourra être également conforté et développé dans cette centralité.

La centralité du bourg de La Chapelle Caro relaye la centralité principale et a connu ces dernières années un développement constant.

#### b) La centralité du Roc Saint André/ Chapelle-Caro gare

Elle correspond aujourd'hui au pôle administratif accueillant le siège institutionnel de la commune de Val D'Oust. Il est appelé à se renforcer. Cette centralité est également un pôle commercial de proximité.

La centralité de la commune nouvelle constituée du bourg du Roc Saint-André et de La Chapelle Caro Gare est située sur une partie de **la colonne vertébrale qu'est le canal de l'Oust**. Elle est le fruit de facteurs économiques croisés :

- la voie navigable de l'Oust,
- la présence d'un pont moderne,
- et d'une voie ferrée d'intérêt local.

#### c) La centralité de Quily

Elle peut être définie comme un pôle de développement touristique et artisanal notamment avec le centre de plongée et la zone de Bobuay. Les élus souhaitent lui donner cette orientation.

➡ **Les centralités ont vocation à être confortées et développées via des extensions urbaines.**

## 2. Deux hameaux constitués : La Touche Carnée et La Grand-Ville

### a) La Touche Carnée

Au Nord-Est du territoire de La Chapelle Caro, se situe le **hameau constitué de La Touche Carnée** qui compte environ 75 habitations. Son développement s'est effectué de façon longitudinale, de part et d'autre de la rue principale, selon une direction Est / Ouest principalement. Il est traversé par une voie verte. Ce village-rue, qui a compté plusieurs commerces, présente un bâti ancien de qualité : mélange d'anciens corps de ferme et d'habitat ouvrier (constructions assez basses, de dimensions plus réduites et sans dépendances). Légèrement en retrait, on retrouve le manoir de la Touche Carné, classé Monument Historique (ancienne seigneurie). Il reste quelques parcelles à urbaniser au cœur de l'urbanisation du village.

### b) La Grand-Ville

Le **hameau constitué de La Grand-Ville** est situé au Sud-Ouest du territoire de La Chapelle Caro. Il est constitué d'une succession de constructions anciennes et de maisons récentes réalisées le long de la voie communale. Son aspect et le nombre de constructions lui confèrent davantage les caractéristiques d'un ensemble résidentiel que d'un village. Cela est renforcé par la présence d'un maillage bocager relativement dense qui rend les constructions peu perceptibles dans le paysage. Ce hameau constitué compte environ 50 habitations.

➡ **Les hameaux constitués ne pourront évoluer qu'au sein de leurs enveloppes urbaines.**

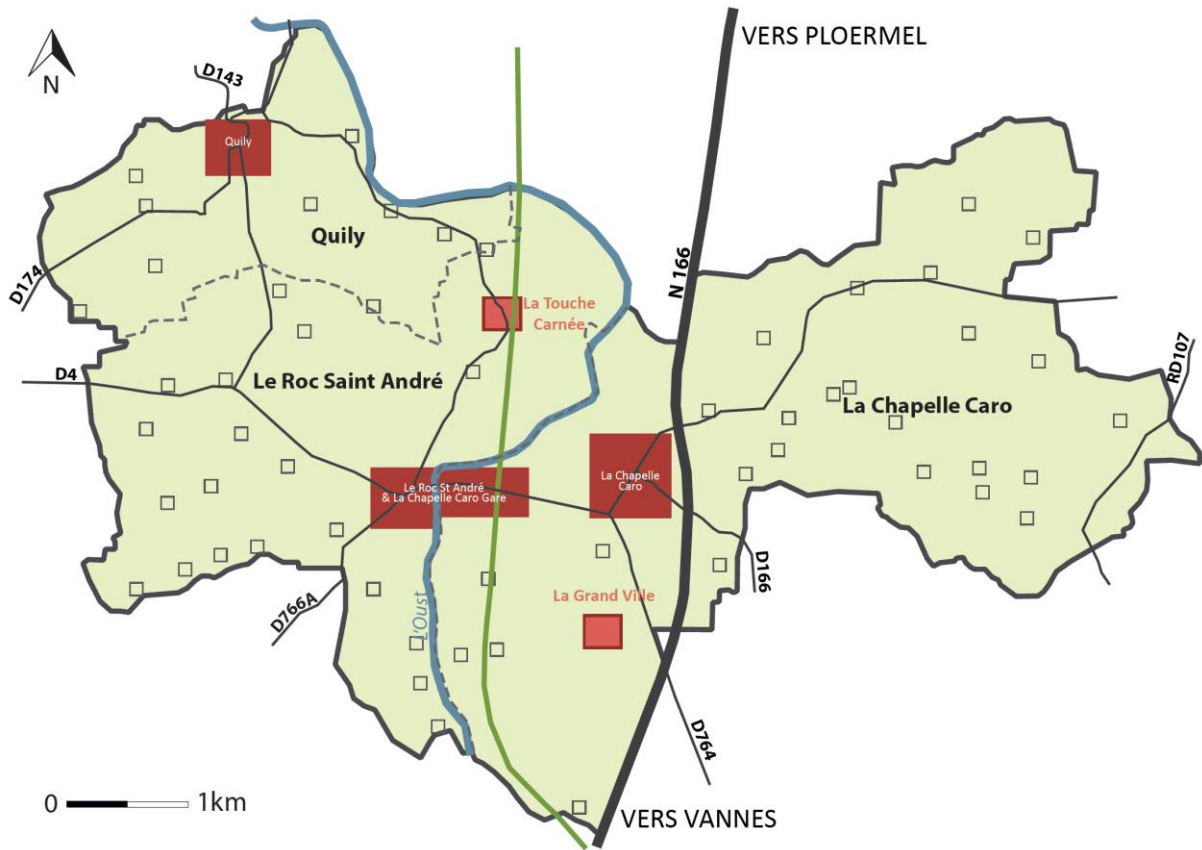
## 3. Des secteurs d'habitat diffus à encadrer

Pour compléter cet ensemble, la commune comporte également des secteurs d'habitat diffus. Pour ces derniers, il s'agit de n'y autoriser que **les extensions limitées des habitations existantes**.

➡ **L'extension des secteurs d'habitat isolé ainsi que leur densification est donc interdite.**

## C. Schéma illustratif Orientation 1

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.



----- Limite commune déléguée

### Armature urbaine

- Centralité principale
- Hameau « constitué »
- Habitat diffus

### Connexions

- Réseau routier
- Voie verte (ancienne voie ferrée)
- Canal de Nantes à Brest

# ORIENTATION 2 : ACCUEILLIR 3000 HABITANTS EN 2029

## A. Accueillir 20 nouveaux habitants par an

La commune connaît un dynamisme démographique relativement constant depuis 1968. Cette croissance de la population s'explique à travers l'attractivité générée par la situation du territoire à proximité d'un axe de communication structurant reliant Rennes à Vannes. Elle est donc essentiellement due à un solde migratoire positif.

L'objectif affiché correspond à un rythme de 0,75% par an soit environ 3000 habitants en 2029.

## B. Produire une offre d'habitat adaptée à la demande, diversifiée et moins consommatrice d'espace.

### 1. Continuer à accueillir des jeunes ménages et proposer des formes d'habitat variées

Les ménages de la commune sont majoritairement présents depuis plus de 10 ans. Cette ancienneté est également constatée sur les territoires voisins. Cet indicateur démontre le bien vivre qui caractérise la commune et les équipements et services qui semblent adaptés et convenir à la population. Toutefois, elle met également en avant la nécessité de maintenir un niveau d'accueil constant des jeunes ménages afin de contribuer notamment au maintien de la capacité des équipements scolaires.

L'offre d'habitat proposée par la commune doit permettre de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

### 2. Favoriser la production de logements sociaux

Le projet de PLU vise à imposer un minimum de logements sociaux pour certaines opérations, via le règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 3. Favoriser le maintien des seniors sur le territoire

La volonté communale sur ce point est forte. C'est l'un des enjeux qui permettra au territoire de garder son identité et de continuer à s'adresser à tous.

### 4. Mobiliser dans le projet de PLU le potentiel foncier libre identifié au sein des espaces urbanisés.

Il s'agit de valoriser un potentiel significatif en densification au sein des centralités identifiées et lui associer, pour les emprises les plus importantes, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite mobiliser au moins **30%** de la production de logements au sein des espaces urbanisés.

### 5. Stabiliser la production de logements

Bien que la production de logements soit stable depuis les 50 dernières années (environ **17 logements/an**), elle fut inconstante ces 10 dernières années du fait de l'atteinte de la capacité épuratoire de la commune déléguée du Roc Saint-André à partir de 2013. Toute nouvelle urbanisation du Roc Saint-André fut soumise à autorisation du Préfet dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement.

Le projet de PLU a pour ambition de **stabiliser le nombre de logements produits par an** et de le répartir de façon **équilibrée**. Ainsi, l'objectif de production de logements à 10 ans est de **170 logements** environ.

## 6. Maîtriser la consommation foncière en extension

Prévoir une enveloppe foncière d'environ **9 hectares** pour l'habitat pour les 10 prochaines années. Cet objectif correspond à un effort significatif de réduction de la consommation foncière de plus de 70%. En effet, la commune de Val d'Oust a consommé environ 33 ha pour l'habitat ces 10 dernières années (dont la majorité sur La Chapelle Caro).

## 7. Fixer la densité minimale des nouvelles opérations d'habitat à 13 logements/ha

Le SCOT fixe pour la commune une densité minimale de **13 logements/ha** pour les nouvelles opérations d'habitat.

Afin de favoriser une certaine souplesse dans les formes urbaines qui seront proposées (notamment en fonction de la localisation des opérations : plus denses vers les centre-bourgs par exemple), la commune prévoit de **globaliser cet objectif** minimum de densité à l'échelle du territoire (par exemple il sera possible de faire une opération à 10 logements/ha si elle est contrebalancée par une opération à 16 logements/ha. Cela sera précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant.

## C. Adapter l'offre en équipements

Il s'agit de **préserver les équipements existants**, de **les adapter**, et d'en **accueillir, si besoin, de nouveaux** dans le but de maintenir un niveau d'équipements adapté à la croissance démographique de la commune nouvelle.

La commune souhaite également faciliter l'accueil, sur son territoire, d'équipements structurants à l'échelle intercommunale. Dans cette perspective il est utile de rappeler sa position géographique stratégique :

- RN 166 avec deux accès,
- Situation de porte d'entrée de Ploërmel Communauté.

Ce qui constitue un véritable atout pour la commune, en plus de la colonne vertébrale qu'offre l'Oust.

Il s'agit enfin de faciliter l'équipement numérique du territoire.

## D. Développer les mobilités

### 1. Diversifier les alternatives à la voiture individuelle

La faible autonomie des populations non motorisées (jeunes, seniors, personnes handicapées) sur le territoire souligne la forte dépendance à l'usage de la voiture. Les solutions alternatives (covoiturage, transports à la demande...) sont encore trop peu connues pour être intégrées dans les usages courants.

Aucune aire de covoiturage n'est recensée sur la commune alors que la pratique démontre un besoin en la matière.

Le PLU a donc pour ambition de faciliter notamment la création d'aires de covoiturage, l'installation de vélos en libre-service, etc.

Il s'agit également de sécuriser les déplacements en anticipant d'éventuels aménagements routiers.

## 2. Développer la liaison entre les centralités

Renforcer les liaisons entre Quily et Le Roc Saint-André notamment constitue l'une des manifestations du projet de la commune nouvelle de Val d'Oust.

Un renforcement de la liaison entre La Chapelle Caro et La Chapelle Caro Gare est aussi nécessaire.

## 3. Renforcer les circulations douces

Il s'agit d'inscrire les mobilités au cœur même du projet urbain, au regard notamment de l'organisation de l'habitat et des activités au sein des bourgs, et de la promotion des modes de déplacements doux.

Il s'agit dans cette optique de mettre en valeur, et renforcer lorsque c'est possible, les itinéraires existants comme les PDIPR, les voies vertes, ...

Il s'agit également de mettre en œuvre d'éventuels projets d'interconnexions à une échelle qui dépasse la commune.

# ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Val d'Oust présente **92,7 ha de zones d'activités** répartis au sein de **6 zones d'activités**. Sa position stratégique en bordure de la RN166 reliant Ploërmel à Vannes et la présence de 2 échangeurs lui confèrent une attractivité constante et un dynamisme économique historique. La répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles caractérise l'identité de la commune de Val d'Oust avec une forte part d'ouvriers parmi la population active (le secteur d'activité le plus pourvoyeur d'emplois sur la commune est l'industrie).

Le projet de PLU repose sur les qualifications du SCOT suivantes :

- Les espaces à vocation économique (EVE) majeurs,
- Les espaces à vocation économique (EVE) de proximité.

Le SCOT attribue à la commune du Val d'Oust une enveloppe foncière de 43 hectares à 10 ans pour les espaces à vocation économique majeurs et de proximité. Cette enveloppe doit englober les surfaces déjà occupées et celles qui sont amenées à l'être dans les 10 ans à venir.

## A. Confirmer l'armature économique de la commune nouvelle

### 1. Deux EVE majeurs : ZI Bolin & PA du Val d'Oust.

Ce sont des sites d'intérêt stratégique à l'échelle du Pays et du département voire au-delà, ces parcs sont structurants pour les activités économiques, notamment industrielles et logistiques. Ces espaces peuvent être déconnectés des tissus agglomérés. Ils accueillent des activités industrielles, logistiques et artisanales.

Pour les EVE majeurs, le PLU prévoit une enveloppe foncière de **41 hectares** correspondant aux surfaces déjà occupées et à celles qui sont amenées à l'être dans les 10 ans à venir.

### 2. Trois EVE de proximité : ZA Bobuay, ZA Clos Joubaud, ZA La Mine, ZA de la Gare

Ce sont des sites qui ont vocation à accueillir des activités artisanales et de la petite industrie sur l'ensemble du territoire et au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité. Ils accueillent également des activités artisanales.

Le PLU prévoit une enveloppe foncière de **2 hectares** pour leurs besoins en extension.

## B. Favoriser le maintien des entreprises existantes et organiser l'accueil de nouvelles

### 1. Prendre en compte les activités économiques existantes sur l'ensemble du territoire

La commune souhaite notamment prendre en compte les activités économiques qui peuvent être implantées de façon dispersée sur le territoire.

## 2. Valoriser la présence de quelques établissements industriels dont l'emprise historique est forte sur le territoire

Le territoire bénéficie de la présence d'industries importantes (Josso, Société Bretonne de Galvanisation (SBG), Armor panneaux, Ets Brajeul, Phare Ouest). La commune souhaite accompagner et pérenniser cette présence historique en facilitant leur développement.

## 3. Organiser l'accueil de nouvelles entreprises pour favoriser la création de nouveaux emplois sur la commune

La commune est caractérisée par un taux de chômage ainsi qu'une part de retraités relativement faible. En effet, 7,4% de la population communale de 15 à 64 ans est au chômage pour une moyenne dans le Morbihan de 9,1%. Cependant, le taux de chômage est en augmentation sur la commune. La commune, bien que pourvue d'une population majoritairement active, n'offre pas un nombre d'emplois suffisant pour permettre à ses habitants de travailler sur son territoire. Malgré la présence d'industries, la concentration d'emplois sur le territoire est faible.

Par ailleurs, le nombre d'entreprises créées par an sur le territoire a significativement baissé entre 2009 et 2015 (8 en 2009 contre 3 en 2015).

Face à ce constat, le projet de PLU a pour ambition d'organiser et de faciliter l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire. Le territoire est attractif et le PLU décline l'intention communale d'accompagner ses atouts pour attirer les porteurs de projet.

## C. Valoriser l'identité agricole du territoire

L'identité rurale de la commune est indéniable. La dimension agricole est prédominante. Les 40 à 50 emplois directs attestent de cette caractéristique forte.

La superficie des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Val d'Oust a néanmoins diminué de 10 %, entre les deux recensements agricoles de 2000 et 2010 (département : - 4 %).

Face à ce constat, le PLU permet le maintien et le développement des outils de production agricole, et favorise la diversification agricole (camping à la ferme, gîte, vente directe, ...)

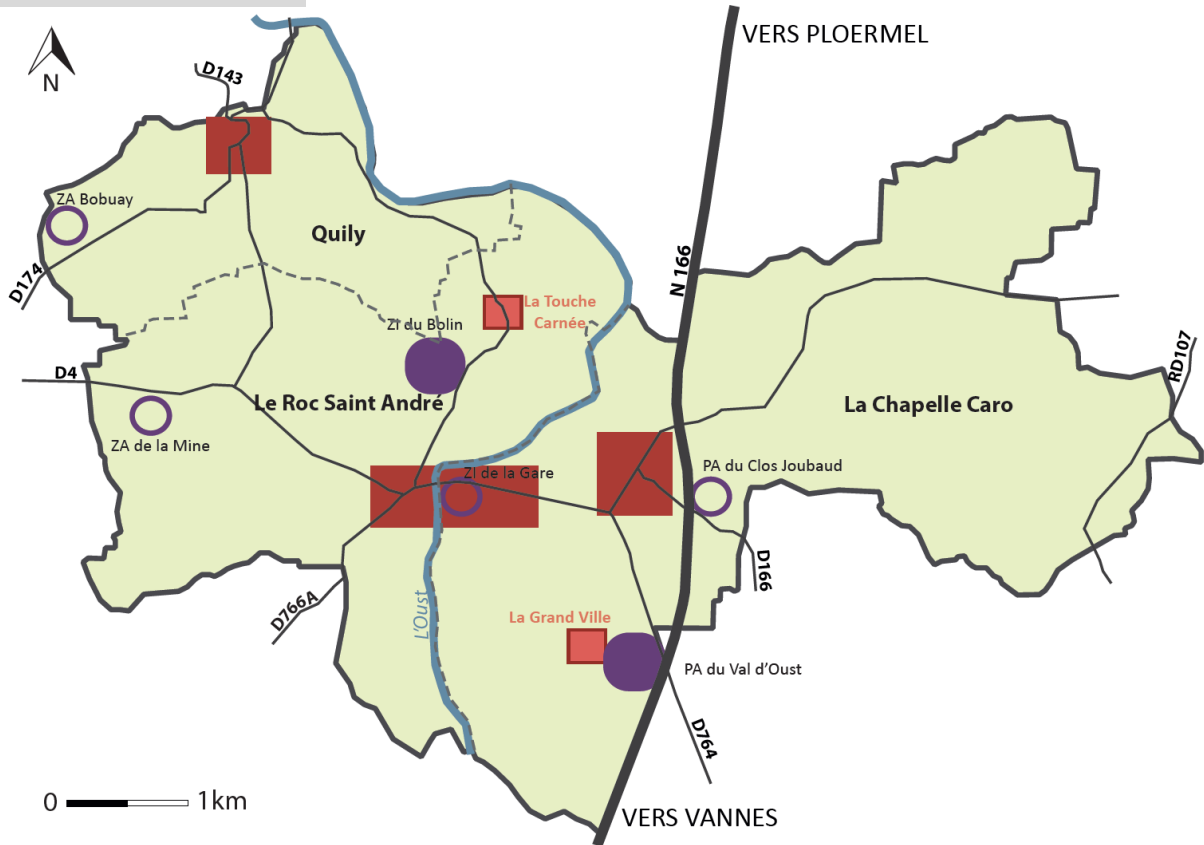
## D. Renforcer l'offre commerciale de proximité

La commune de Val d'Oust dispose d'une armature commerciale de proximité diversifiée et complète qu'il s'agit d'abord de maintenir mais aussi de renforcer car les besoins existent et s'accroissent.

Le PLU favorise le maintien et le renforcement des commerces au sein des centralités.

## E. Schéma illustratif Orientation 3

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.



----- Limite commune déléguée

### Armature urbaine

- Centralité principale
- Hameau « constitué »

### Armature économique

- EVE Majeur
- EVE de proximité

### Connexions

- Réseau routier
- Canal de Nantes à Brest

# ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

## A. Préserver et valoriser la trame verte et bleue

La commune de Val d'Oust est située sur le bassin versant de l'Oust, affluent de la Vilaine en rive droite. La prise en considération, l'entretien et le renforcement de la Trame Verte et Bleue en particulier sur le domaine public est une orientation majeure du PLU.

En complément, Le PLU veille à préserver :

- Les **cours d'eau** (environ 68 km de cours d'eau sur le territoire)
- Les **zones humides** (environ 249,29 ha de zones humides sont recensées sur le territoire)
- Les **boisements** : le taux de boisement de la commune est à souligner : il se situe à 24%, soit au-dessus de la moyenne départementale qui est à 17 %.
- Les **haies** : le bocage est très présent sur la commune de Val d'Oust. Il participe à l'identité paysagère de la commune.
- Les arbres remarquables sont inventoriés.

Le PLU veiller également à assurer une bonne gestion de la **ressource en eau** (eau potable, assainissement, ...).

Il veille à assurer la protection des **captages d'eau potable**.

## B. Favoriser la transition énergétique

Il s'agit d'œuvrer en faveur de la limitation des émissions de gaz à effet de serre en favorisant l'exploitation des énergies renouvelables.

Il s'agit notamment de prendre en compte la **filière bois**, et la filière **méthanisation** (le territoire accueille depuis 2016 une unité de méthanisation au sein de La Chapelle Caro Gare).

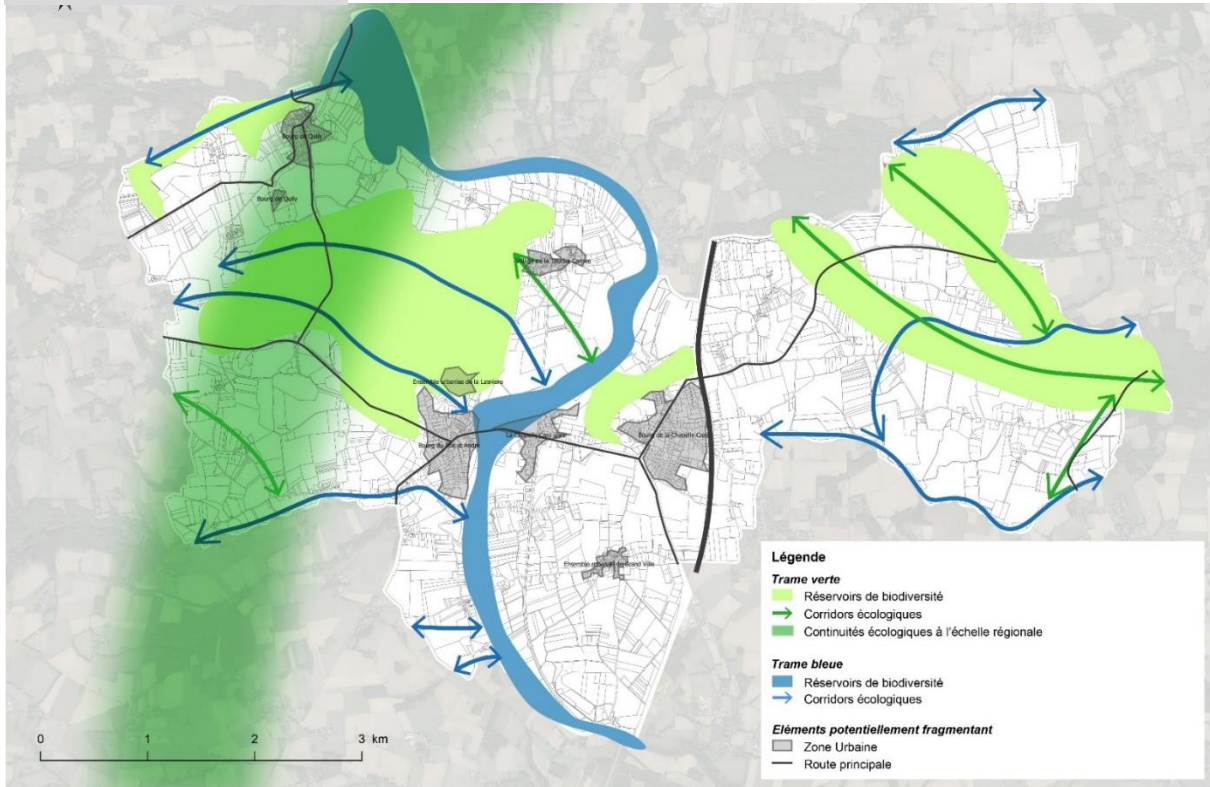
## C. Prendre en compte les risques connus sur le territoire

La commune de Val d'Oust est concernée par 4 risques naturels majeurs (Inondation - **PPRi de l'Oust** approuvé le 16 juin 2004, Tempête, Séisme, Mouvements de terrains), 2 risques technologiques majeurs (Transport de matières dangereuses lié aux canalisations de gaz et Transport de matières dangereuses lié à la RN166), et par d'autres risques (plomb, rupture de barrage, radon et sites/sols pollués).

Le PLU prend en considération ces données dans le cadre de ses orientations et assure le relais d'information

## D. Schéma illustratif Orientation 4

*Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.*



# ORIENTATION 5 : VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DE LA COMMUNE NOUVELLE

Le PLU a pour ambition de conserver l'identité rurale du territoire et ses paysages tout en les valorisant.

## A. Préserver la nature en ville

### 1. Préserver les ceintures vertes identifiées autour des centralités

L'organisation paysagère des bourgs des 3 communes déléguées de Val d'Oust est assez similaire : ils sont contraints dans leur développement par une « ceinture verte » composée essentiellement de boisements. Le projet de PLU a pour ambition de préserver ces ceintures vertes et d'en faire un atout en les valorisant.

Cette valorisation repose sur une réflexion de l'usage qu'elles peuvent porter en tant qu'espaces de loisirs, de récréation, ... Mais aussi en tant que « canaliseur » de l'urbanisation.

### 2. Valoriser le Canal de Nantes à Brest en tant que colonne vertébrale naturelle de la commune nouvelle

Le tourisme fluvial est un vecteur identitaire fort de l'Oust qu'il s'agit de renforcer. La colonne vertébrale territoriale ne doit pas se limiter à une image mais constituer l'un des socles du développement et notamment touristique. Il se couple à l'attractivité de la voie verte. Le PLU permet la valorisation de ces atouts fondateurs de la commune nouvelle.

## B. Préserver et mettre en valeur le patrimoine

La commune de Val d'Oust est concernée par 7 bâtiments protégés au titre de monuments historiques. Parmi ces bâtiments, 6 sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques et un est classé monument historique.

Concernant la protection des monuments naturels et sites, le territoire est concerné par le site classé du Château de Crévy et de ses abords. Le tissu ancien des 3 centre-bourgs est facilement identifiable et présente une qualité patrimoniale. Le territoire compte également de nombreux éléments de petit patrimoine (lavoir, moulin, ...).

Le PLU a pour ambition de :

- Préserver le tissu ancien qui fait le charme des centre-bourgs
- Préserver le patrimoine bâti et architectural et autoriser son changement de destination. Les bâtiments présentant un caractère patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination à condition de prendre en compte les enjeux agricoles, sylvicoles, écologiques et paysagers.
- Préserver et valoriser le patrimoine identitaire, les sites mégalithiques, les allées couvertes notamment les chambrettes, le dolmen de la maison trouvée, ...

## C. Favoriser l'attractivité touristique du territoire

### 1. Permettre le développement des équipements touristiques et de loisirs existants

### 2. Organiser l'accueil de nouvelles activités touristiques

Il s'agit notamment de valoriser le site de l'ancienne carrière en accueillant un complexe centre de plongée et PRL en continuité de l'urbanisation de Quily.

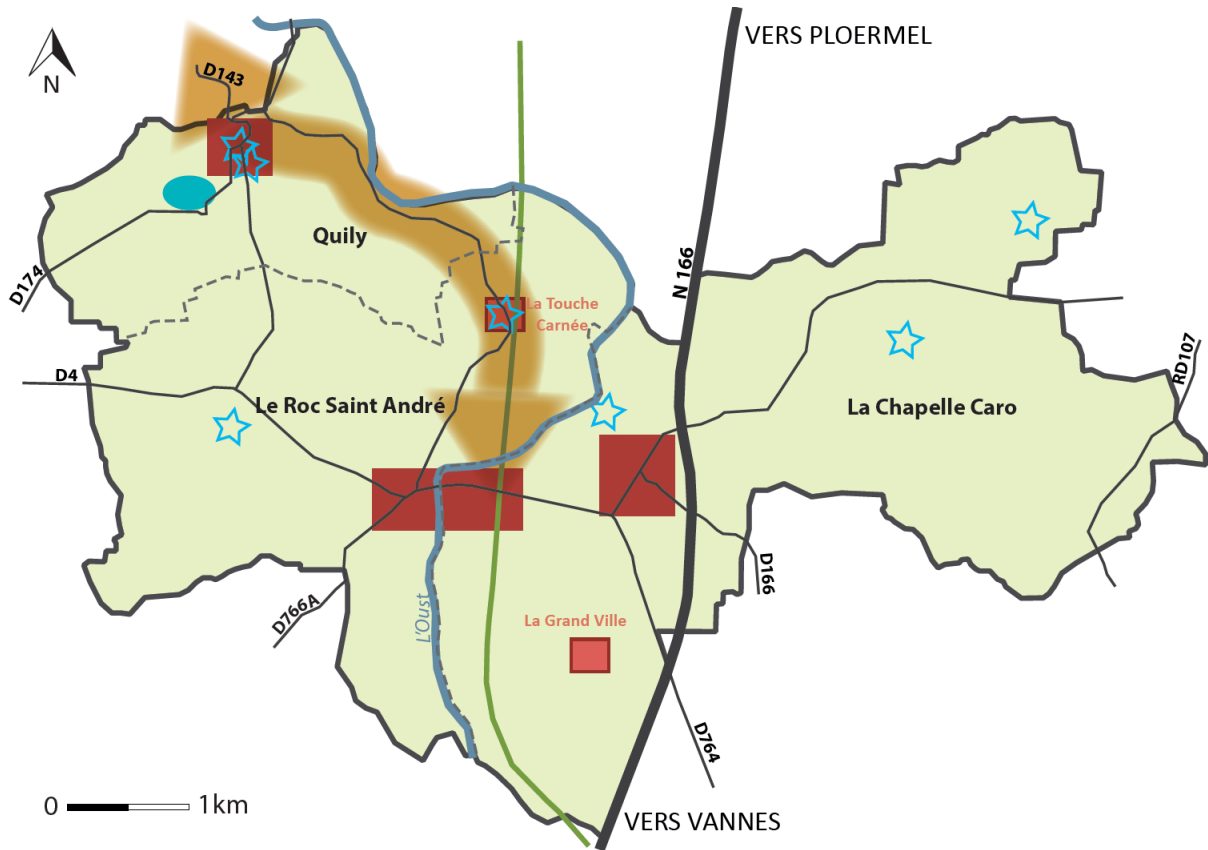
### 3. Favoriser la mise en réseau des trames piétonnes et des itinéraires de randonnée

Il s'agit notamment de permettre la création d'une boucle communale piétonne et cycle à un double titre :

1. Du point de vue touristique,
2. Du point de vue des déplacements quotidiens. Le projet de PLU facilitera l'accès au bourg de Quily depuis le Roc Saint-André.

## D. Schéma illustratif Orientation 5

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.



----- Limite commune déléguée

### Armature urbaine

- Centralité principale
- Hameau « constitué »

### Armature touristique

- Voie verte (ancienne voie ferrée)
- Canal de Nantes à Brest
- Projet de complexe touristique (centre de plongée + PRL)
- Patrimoine protégé (6 inscrits à l'inventaire MH, 1 classé MH)
- Principe de création d'une boucle touristique patrimoniale qui permettrait également de relier Quily au bourg du Roc (déplacement quotidiens)

### Connexions

- Réseau routier