

Département du Morbihan

Commune de

Saint Martin sur Oust

Plan Local d'Urbanisme

Document d'approbation
Pièce n°1 : Rapport de présentation

U 275 – Mars 2006

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration			9 Septembre 1992
Révision / élaboration PLU	14 Février 2002	Le 25 Janvier 2005	12 avril 2006 et 1 ^{er} juin 2006

Sommaire

CHAPITRE 1 : LE TERRITOIRE DE SAINT MARTIN SUR OUST	2
I. LE CONTEXTE LEGAL	3
A. <i>Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	3
B. <i>Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint Martin sur Oust.....</i>	3
II. LE CONTEXTE LOCAL	4
A. <i>Description générale.....</i>	4
B. <i>Saint Martin et les dynamiques territoriales.....</i>	4
III. LE PORTER A CONNAISSANCE	8
A. <i>La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale.....</i>	8
B. <i>Servitudes d'utilité publique</i>	10
C. <i>Autres informations utiles</i>	11
IV. L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL.....	13
A. <i>Le patrimoine bâti</i>	13
B. <i>Le milieu physique.....</i>	15
C. <i>Occupation générale des sols.....</i>	16
D. <i>Milieus et paysages.....</i>	17
E. <i>Organisation territoriale et urbaine</i>	23
F. <i>Les équipements</i>	32
CHAPITRE 2 : QUELLES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ?	38
I. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	39
A. <i>Évolution de la population.....</i>	39
B. <i>Évolution des structures de la population.....</i>	41
C. <i>Caractéristiques de la population active.....</i>	43
II. LE LOGEMENT.....	45
A. <i>Une baisse du parc de logements.....</i>	45
B. <i>Caractéristiques du parc de logements en 1999.....</i>	46
C. <i>Évolution de la construction et de la rénovation</i>	48
III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	50
A. <i>Les perspectives d'évolution de la population</i>	50
B. <i>Perspectives d'évolution du logement.....</i>	52

IV. ACTIVITE ECONOMIQUE	54
CHAPITRE 3 : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS	58
I. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	59
A. Les motivations de la révision du PLU	59
B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Urbain pour Saint Martin sur Oust.....	59
II. LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PADD.....	60
A. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune.....	60
B. Favoriser un équilibre social de la commune	61
C. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités	61
D. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le paysage	62
E. Protection et mise en valeur du patrimoine	63
F. Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectifs	63
III. CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	64
A. Définition des zones	64
IV. ÉLABORATION DU REGLEMENT.....	69
A. Nouvelles appellations de zones.....	69
B. Définition des secteurs particuliers de la zone U.....	69
C. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers.....	70
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	71
I. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	72
II. PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES.....	73
A. Les espaces naturels protégés et les zones inondables	73
B. Boisements classés et haies bocagères	73
C. La protection de la ressource en eau.....	73
III. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	75
A. Les vestiges archéologiques	75
B. La préservation du patrimoine bâti	75
CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	76
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	77
B. Le respect des réglementations particulières.....	82

Chapitre 1 : Le territoire de Saint Martin Sur Oust

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente « le projet d'aménagement et de développement durable retenu » par la commune. Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme).

B. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint Martin sur Oust

La commune dispose d'un POS approuvé le 9 septembre 1992. Ce document a été modifié en date du 29 novembre 1999.

Par délibération du conseil municipal en date du 14 février 2002, la commune a décidé la révision de son POS et la prescription du PLU sur l'ensemble du territoire.

Le POS approuvé ne répond plus aux exigences actuelles. La révision doit donc permettre de développer une réflexion sur le développement urbain, la gestion et la valorisation du patrimoine architectural et paysager ou encore sur les notions de développement durable. Cette révision doit répondre à plusieurs objectifs

- ❖ Redéfinition de la vocation des sols
- ❖ Prévisions pour la création d'équipements d'intérêt public (maison pour personnes âgées)
- ❖ Redéfinition des dispositions réglementaires

II. Le contexte local

A. Description générale

Voir carte de localisation

Saint Martin est située dans le département du Morbihan dont la Préfecture est Vannes. Cette commune appartient au canton de La Gacilly dont les communes forment également le SIVOM de La Gacilly. La commune s'inscrit dans le cadre du Pays de Redon qui regroupe des communes de trois départements.

Le territoire de la commune couvre **une superficie de 22,24 km² et rassemblait 1 281 habitants en 1999** (recensement INSEE, population sans double compte), soit une baisse continue depuis 1982.

B. Saint Martin et les dynamiques territoriales

1. Une commune intégrée au SIVOM de La Gacilly






Cette structure rassemble 9 communes pour une population totale de 10 000 habitants

Le SIVOM dispose des compétences suivantes :






- Voirie : travaux et prestations à la demande des communes
- Tourisme : promotion, financement des structures d'accueil
- Environnement : gestions des ordures ménagères, déchetterie
- Développement économique : réalisation de zones d'activités, construction de locaux
- Equipement : gestion de la cantine intercommunale

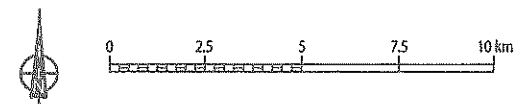
Saint-Martin sur Oust

Une commune de 1281 habitants avec un territoire de 22.24km², (densité 45 hab/km²) située à l'est du département du Morbihan.

-  Périimètre de la commune
-  SIVOM de la Gacilly/Canton de la Gacilly, 9 communes, chef-lieu la Gacilly.
-  9499 habitants (Redon)
-  2277 habitants (la Gacilly)
-  637 habitants (St-Congard)

St-Martin est au coeur d'un réseau de petites villes (2000 à 3000 habitants) et est située à moins de 25 km de Redon et Questembert.

-  Axes de desserte à l'échelle nationale
-  Réseau départemental assurant les liaisons entre St-Martin et les principaux axes et villes
-  Voie ferrée
-  Flux moyens. Observation DDE. 2001
-  Temps de parcours moyen entre les principaux pôles



2. Saint Martin, commune inscrite dans le périmètre du Pays de Redon et de Vilaine

La structure du Pays de Redon et de Vilaine est créée depuis 2001. Elle s'étale sur trois départements et regroupe 55 communes regroupées en communauté de communes (Pays de Redon, canton de Pipriac, canton de Grand Fougeray, canton de Guéméné Penfao, pays de Maure de Bretagne) ou en SIVOM (La Gacilly). Il subsiste une commune indépendante.

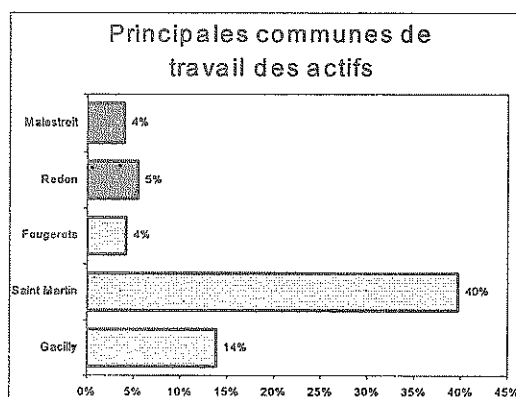
Le Pays a d'ores et déjà acquis un statut opérationnel avec la création d'un Groupement d'Intérêt Public et du Conseil de Développement. La charte de territoire a permis de définir les principales actions à mener sur ce territoire. Les premières concernent les domaines de la gestion de l'eau, du tourisme et de la culture et font l'objet de financement spécifique.

La commune de Saint Martin, de part le statut de l'Oust et ses contraintes en terme d'inondations, peut donc travailler en concertation avec le Pays sur ces thématiques voire bénéficier d'aides financières.

La réflexion concernant le SCOT a été lancée plus récemment. Au stade actuel, les communes sont consultées sur leur volonté ou non d'être intégrées à ce périmètre. La municipalité est actuellement en discussion sur le choix à faire

Si la réponse est favorable, la révision du PLU doit intégrer les réflexions lancées lors de l'élaboration SCOT, ce document étant opposable au PLU.

3. La dynamique liée aux déplacements domicile -travail








L'étude des migrations met en avant deux informations importantes :

- ❖ **Les relations avec les communes du Pays de Redon sont très développées : 50% des actifs se déplaçant vont dans des communes du Pays même si cela reste principalement dans les communes proches comme La Gacilly.**
- ❖ **40% des actifs travaillent dans la commune ce qui est important pour une commune rurale et prouve l'importance de l'activité économique de la commune. Néanmoins on constate depuis 1990 un fort développement du nombre d'actifs allant travailler à l'extérieur (+24%) ce qui tend à supposer que la commune commence à vivre le phénomène de rurbanisation des actifs des pôles d'emplois proches**

Saint-Martin sur Oust

Flux de migrations domicile-travail

Les migrations ne concernant qu'une personne ne sont pas détaillées, soit 27 actifs sortants pour 15 entrants..

-  Sorties d'actifs
-  Entrées d'actifs
-  Pôle majeur d'échange
-  Zone d'emplois
-  Zone d'emplois des communes proches dont la Gacilly

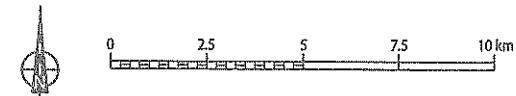
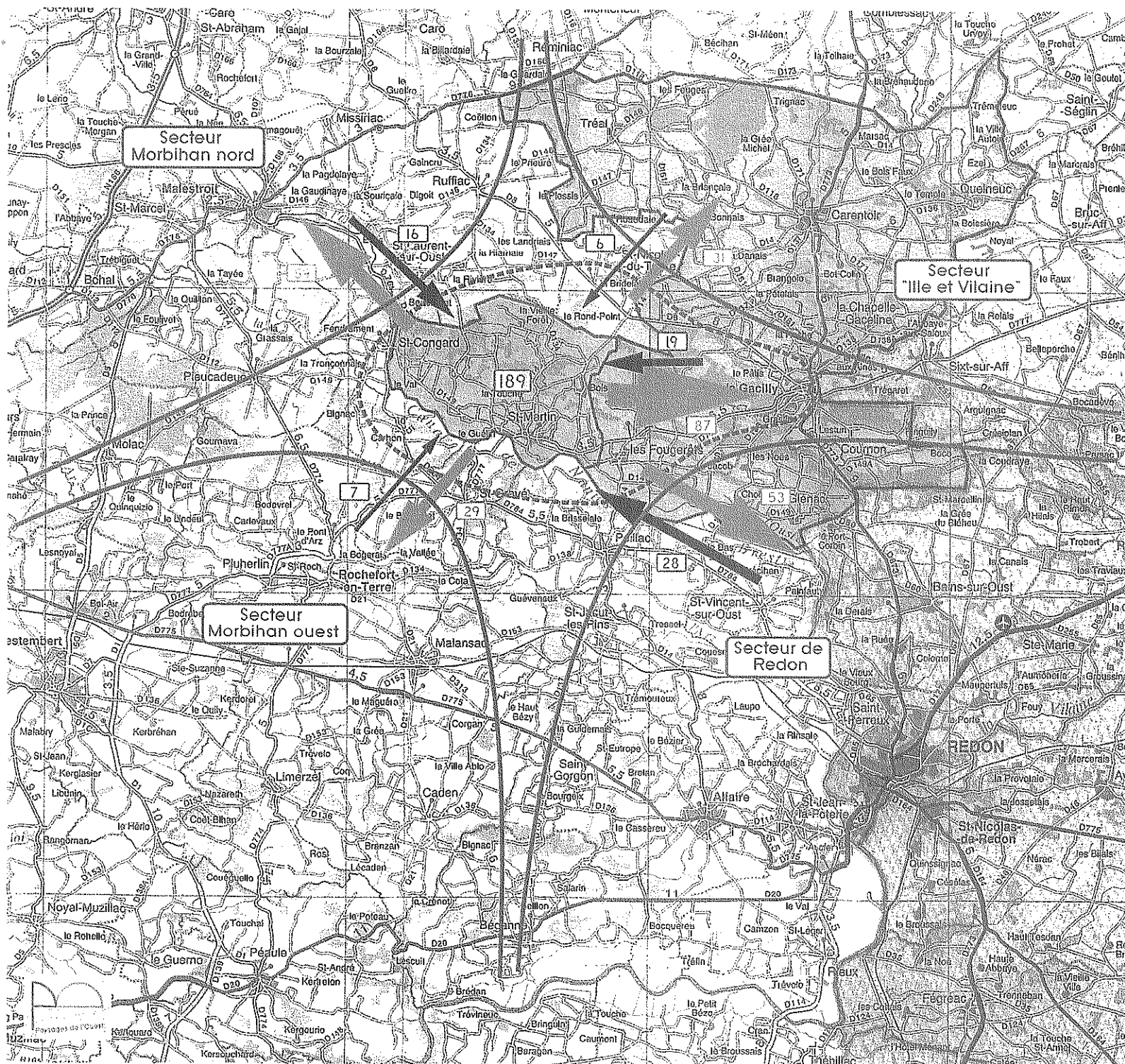
189 Actifs travaillent et vivent à St-Martin, soit 68% des 280 emplois situés sur la commune.

91 Actifs viennent travailler à St-Martin depuis une autre commune. Ils vivent à plus de 50% dans une commune proche oudans le secteur de Redon.

274 Actifs travaillent dans une autre commune dont:
 -30% dans les communes limitrophes.
 -20% dans la région de Redon.
 -20% dans la région de Ploërmel.

Notons que 23% (66) travaillent à la Gacilly

St-Martin se caractérise davantage par sa fonction résidentielle qu'économique (-196 entre les 2 mouvements). On relevera en particulier l'importance des relations avec le chef lieu de canton mais surtout le fait qu'il ne se dégage pas de relations particulières avec une ville importante hormis la Gacilly.



III. Le Porter à Connaissance

Voir carte « Porter à la Connaissance »

Le préfet de Morbihan doit porter à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de la révision du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, (loi « Barnier »)
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 Juillet 2003

1. la loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il impose en particulier une protection efficace des abords des cours d'eau et des zones humides. Par conséquent, le nouveau PLU devra prendre en compte ces dispositions en classant en zone N les abords des cours d'eau et vallons.

La commune doit également prendre en compte les prérogatives fixées par la loi en matière de gestion de l'eau et d'assainissement. A ce titre, la commune a réalisé son étude de zonage d'assainissement. Les dispositions arrêtées devront être un élément de base à la réflexion sur le développement urbain.

Par ailleurs, il est rappelé que la lagune est située en zone inondable et qu'il conviendrait de vérifier sa capacité en fonction des éventuelles extensions urbaines.

2. la loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

Dans le cadre du PLU, une étude traitant du paysage est menée comprenant un diagnostic paysager, une analyse des effets prévisibles et les solutions alternatives. Les choix et décisions prises en matière de paysage doivent être mentionnées dans les différentes pièces réglementaires du PLU.

3. la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

La commune est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 1996 comme commune à risque présumé en ce qui concerne les inondations. La commune est incluse dans le périmètre de deux plans de prévention des risques inondations : le PPR du bassin aval de la Vilaine approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 juillet 2002 qui constitue une servitude d'utilité publique et le PPR du bassin de l'Oust prescrit par arrêté préfectoral du 11 mai 2001 qui est en cours d'étude.

Ces plans introduisent au PLU une zone aedificandi sur les zones désignées comme étant à risque fort.

A ce titre la commune sera répertoriée comme commune à risque connu dans la prochaine version du Dossier Départemental des Risques Majeurs en cours d'élaboration.

4. la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992

Les principales dispositions de la loi ont pour objet d'organiser le transport des déchets et de valoriser les déchets.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Morbihan approuvé en janvier 1997 prévoit :

- La mise en place d'équipements pour le tri, la valorisation des déchets et le transport.
- La réalisation d'unités de traitement en nombre limité
- L'information au public

B. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitudes de type AC1** relatives aux monuments historiques. Elle concerne la croix du carrefour des Friches (ISMH¹ le 25 février 1928), le Château de Castellan (ISMH le 6 juin 1980).
- **Servitude de type A5** concernant les conduites d'eau et d'assainissement,
- **Servitude de type I4** « Établissement des canalisations électriques »
- **Servitude de type PMI** relative au PPR d'inondations du bassin de Vilaine et de ses affluents, et au PPR de l'Oust.
- **Servitude de type EL3** de halage et de marchepied de 3,25 m de largeur sur la rive gauche du canal de l'Oust. Elle comporte l'interdiction de plantations et de clôtures faisant obstacle au passage le long de la rivière.

¹ ISMH : Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques

C. Autres informations utiles

a. Accueil des nomades

Organiser dans des conditions décentes l'accueil des nomades doit être pris en compte par la municipalité. Leurs besoins se caractérisent de deux manières : l'accueil des gens de passage et la demande de fixation.

b. Recul sur routes départementales

Le département a fixé avec précision sa politique en matière de marges de recul le long des voies départementales, à savoir :

- Pour les RD 149 et 777, inscrites au schéma routier départemental : à étudier en zone U et AU en agglomération, 50 m de recul par rapport à l'axe dans les autres zones
- Pour les RD 14, 134, 149 (section Sud-Est) : à étudier en zone U et AU en agglomération, 35 m de recul par rapport à l'axe en zone A et N, 20 m en zone U et AU hors agglomération

c. Itinéraires de randonnée

Il est signalé la présence de deux itinéraires sur la commune : le GR 347 et l'itinéraire Equi-Breizh

d. Prises d'eau sur l'Oust

Un projet de périmètre de protection a été établi autour de la prise d'eau « La métairie de Bellée » sur l'Oust. Lorsqu'il sera déclaré d'utilité publique, le périmètre de protection constituera une servitude. Il convient de les classer d'ores et déjà en zone naturelle N.

e. Risques liés au plomb

La commune figure sur la liste des communes à risques forts et très élevés d'exposition au plomb par les peintures des logements faisant l'objet d'un arrêté préfectoral du 20 Juillet 2004.

f. Risques feu de forêts

La commune est par ailleurs répertoriée dans le dossier départemental des Risques Majeurs comme commune soumise à un risque « Feu de Forêt ».

g. Protection des sites archéologiques

Plusieurs sites ont été répertoriés sur la commune pour lesquels il est demandé l'application des dispositions de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Certains de ces sites doivent être protégés en leur état actuel avec un classement en zone naturelle. Par ailleurs, ce patrimoine doit être mentionné dans le rapport de présentation, reportés sur le plan de zonage, la législation précisées dans le règlement.

h. Les mesures concernant l'environnement

Une partie du territoire communal est inscrit dans le cadre de la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de l'Oust

IV. L'environnement communal

A. Le patrimoine bâti

Source : *Le patrimoine des communes du Morbihan*, Ed. Flohic, 2002.

De son histoire, la commune a conservé un patrimoine intéressant dont la protection voire la valorisation s'avère indispensable. Deux éléments sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques :

- La Croix de Saint Mathurin (XVI^{ème} siècle) situé à proximité de la Chapelle Saint Mathurin
- Le château de Castellan (XVI^{ème} siècle) utilisé actuellement comme chambre d'hôtes

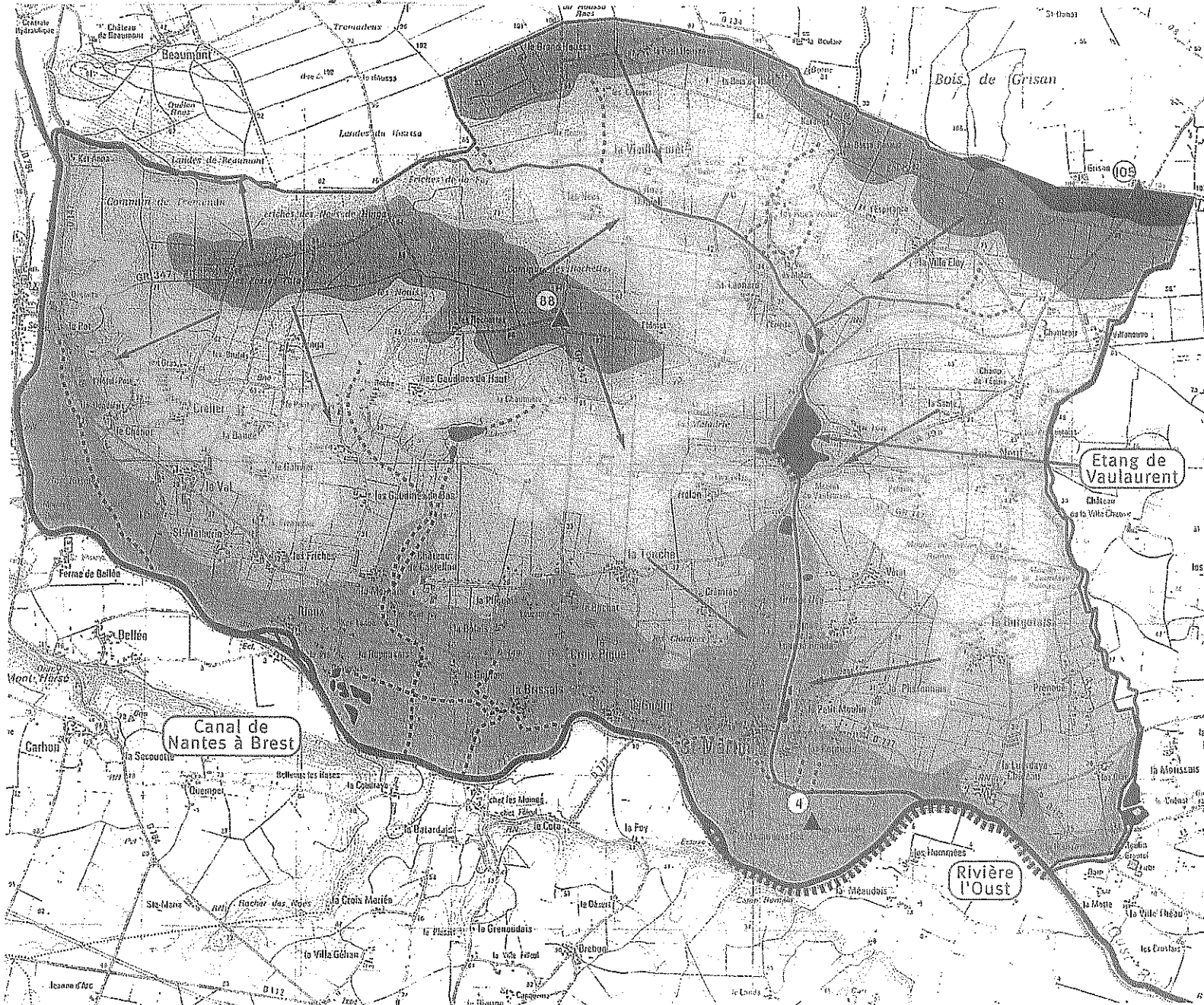
Ils induisent un **périmètre de protection de 500 m de rayon à inscrire au PLU**

Il faut également signaler la présence de nombreux autres éléments qu'il conviendrait de protéger dans le PLU :

- L'Eglise Saint-Martin des XV et XIX^{ème} siècles : retable, porte et bénitier
- la Chapelle Saint Mathurin datant du XV^{ème} siècle : bâtiment restauré, porte en plein cintre, retable en bois polychrome
- La chapelle Saint Léonard (XVII^{ème} siècle) : bâtiment restauré, escalier à vis.
- Le presbytère avec le lavoir et la fontaine dans son jardin
- La minoterie de la Née entièrement restaurée en logement et localisée dans un site touristique (passerelle sur le canal, ...)
- La grotte Notre Dame du Bon Accueil située à proximité de l'étang du Vau Laurent sur le site d'anciennes carrières
- ainsi qu'un **ensemble d'éléments de petit patrimoine** caractérisé par un nombre très important de croix, de fours à pains ou de puits visibles sur tout le territoire.

Par ailleurs, il est relevé **trois ensembles bâtis anciens** : le bourg, le Guélin et le Rieux. Ils forment des ensembles architecturaux très cohérents.







B. Le milieu physique









Saint-Martin sur Oust

Relief et Hydrographie

Altitude:

-  supérieure à 100 m
-  entre 80 et 100 m
-  entre 60 et 80 m
-  entre 40 et 60 m
-  entre 20 et 40 m
-  moins de 20m

-  Point référence
Bourg: altitude comprise entre 5 et 15 m
-  Cours d'eau: rivières, canal
-  Cours d'eau temporaire
-  Lacs, mares
-  Pentes
-  Ruptures de pentes

A noter:

- Le site de l'étang du Vaulaurent
- La rivière l'Oust, tronçon du canal de Nantes à Brest
- Une déclivité globale NE-SO
- Un plateau sur la partie NO
- Un développement urbain dans la plaine

C. Occupation générale des sols

Occupation des sols à Saint Martin sur Oust

Source : Direction Générale des Impôts 2000

	Surface (ha)	Pourcentage
Terres non urbanisées	2 500	53,7%
dont terres cultivables	1 519	53,8%
dont prés	478	16,9%
dont eaux	15	0,5%
dont vergers	2	0,1%
dont landes	65	2,3%
dont bois	497	17,6%
dont jardins	14	0,5%
Vale et chemins	117	4,1%
Zones urbanisées	117	4,1%
dont bâties	113	4,0%
dont non bâties	4	0,1%
Superficie totale de la commune	2 824	100,0%

Le territoire de la commune couvre 2 824 ha. Il est composé à 53,8% de terres agricoles. La surface boisée est relativement importante avec près de 500 hectares.

Les surfaces urbanisées représentent 4,1% du territoire. L'habitat est néanmoins très dispersé avec un nombre important de villages : le bourg, implanté dans la plaine ne regroupe que 400 habitants.

Les principales caractéristiques de la commune sont un développement urbain récent relativement limité à contrario d'un mitage très important qui n'a cessé de se développer

D. Milieux et paysages

Voir carte « Analyse paysagère »

Le paysage du territoire de la commune de St-Martin-sur-Oust est composé de plusieurs entités paysagères de valeur, définies par le relief, les cours d'eau et la végétation. On compte en tout 5 ensembles paysagers identifiables, pourvus de sous-ensemble :

Le paysage de vallée ample :

Il s'agit du paysage que l'on découvre depuis la RD 149 qui longe le territoire communal au sud.

Il se compose d'un vaste ensemble boisé situé sur la commune voisine qui cerne la vue en fond de panorama au sud. Au centre, accompagné de vastes prairies inondables, partiellement urbanisées (hameaux, ensembles traditionnels) se trouve le canal de Nantes à Brest (rivière l'Oust) dont les rives sont plutôt naturelles (courbes sinueuses, traitement des berges non bétonnées, végétation). Enfin, au nord de la RD 149 vient la colline occupée par des prairies et des cultures. La pente s'échelonne entre la route et les boisements en crête.












La qualité essentielle de cette unité est l'amplitude visuelle donnée à l'observateur. On observe à certains endroits une fermeture des vues (lieu-dit Saint-Mathurin, le Guélin) qui est dommageable, compte-tenu du rôle de découverte du territoire communal qu'offre la RD 149.

La partie Ouest des rives du canal forme un paysage similaire, avec une amplitude plus faible, due à la proximité des boisements et de la route. La rivière est par ailleurs canalisée, et souligné d'un chemin de halage et de quelques alignements de peupliers.



Saint-Martin sur Oust

Analyse paysagère

-  **Paysage de vallée ample**
 - Cernée au sud par le front boisé du coteau de l'Oust.
 - L'habitat et les hameaux sont très présents.
 - Forte amplitude visuelle.
 - Impact fort de toute construction.
-  **Micro-paysage fermé**
 - La structure géographique est la même que ci dessus, mais l'implantation du bâti proche de la route referme les vues.
-  **Paysage de vallée resserrée**
 - Même structure que la première unité, avec des boisements plus proches.
 - Peu de bâti.
 - Intimité visuelle.
-  **Paysage forestier**
 - Massifs boisés importants (pins et chênes essentiellement).
 - Absence de constructions.
 - Forte activité forestière.
 - Paysage isolé du reste de la commune.
-  **L'étang de Vaulaurent**
 - Unité à part entière.
 - Richesse paysagère et écologique.
-  **Paysage de château**
 - Château de la Luardaye et son parc arboré.
 - Mur d'enceinte en pierre.
 - Richesse paysagère. A protéger.
-  **Paysage varié alliant agriculture/forêt/habitat**
 - Grande mixité des espaces.
 - Masses boisés disséminées structurantes.
 - Habitat traditionnel et récent.
 - Un paysage façonné par les pratiques agricoles. Diversité à protéger.
-  **Paysage agricole ouvert**
 - Pas de boisement.
 - Richesse végétale et paysagère moins importante.
-  **Habitat traditionnel aggloméré**
 - Ambiance de villégiature liée au canal.
-  **Habitat aggloméré**
 - Avec développement récent d'urbanisation et d'équipements.
-  **Vallon humide**
 - A protéger.



Le paysage forestier :

La quasi-absence de constructions (habitations ou exploitations agricoles) ainsi que le faible nombre d'axes de communications font de cette entité un espace préservé des regards, mais non pas de toute activité humaine, puisque l'activité forestière y est très forte. Les essences rencontrées sont le pin et le chêne en majorité.

Quelques parcelles ont été défrichées pour l'agriculture, sans que ce phénomène soit récent et de trop grande ampleur. Ces masses boisées doivent être conservées pour leur qualité écologique (préservation de la diversité des milieux) et paysagère.

Un paysage varié alliant agriculture/forêt/habitat :

La grande mixité des espaces et l'interrelation qui existe entre ces trois éléments est très forte dans cette entité paysagère. La proportion de chacun des éléments est homogène.

L'ample vallonnement permet d'appréhender de manière globale ce paysage et donc d'analyser le rôle de ces différentes composantes. Les boisements, parfois résiduels, parfois plus étendus soulignent les pointes du relief, tandis que les cultures et les lignes fortes marquent les pentes.

Les vues sont tantôt amples (le plus souvent), tantôt fermées selon la proximité des axes de communication et des boisements.

Dans ce paysage globalement ouvert, les hameaux sont composés d'un ensemble exploitations agricoles d'architecture traditionnelle/ habitat pavillonnaire récent. L'habitat récent détonne par les teintes utilisées et les volumes.

Un paysage agricole ouvert :

La structure de ce paysage est la même que l'unité précédente, sauf par la teneur en boisements. Ceux-ci ont disparu au profit de zones agricoles plus vastes, d'où une certaine banalisation du paysage.. Le principe de constructions mixtes récentes et traditionnelles est le même.

L'habitat aggloméré :

La structure du bourg de St-Martin est scindée en deux par la RD 149. La partie sud est composée d'un habitat plus traditionnel, lié notamment à un esprit de villégiature le long de la rivière. La frange urbaine s'interrompt nettement en limite de prairies inondables, et forme un ensemble plutôt harmonieux, qu'il faut préserver.

En partie nord de la route, l'habitat est plus récent et vient se placer régulièrement dans la pente du coteau, plus faible à cet endroit. Les perceptions des franges urbaines sont rares, et ne posent globalement pas de problème. **L'absence de recul visuel sur l'urbanisation au nord peut permettre d'envisager des extensions d'urbanisation sans difficultés d'intégration.**

Quelques micro-paysages sont identifiables dans les unités paysagères décrites précédemment. Il s'agit de :

- **l'étang de Vaulaurent** : Le micro-paysage associe les boisements périphériques et les étendues d'eau. **L'ensemble est de valeur, notamment du point de vue écologique et paysager**
- **le vallon humide** : la rivière qui alimente l'étang de Vaulaurent marque son passage dans le paysage communal par la formation de zones humides. Les prairies sont occupées de joncs et de saules très représentatifs. **La valeur écologique et paysagère de ce "sillon" est à préserver.**
- **les paysages de château** : le château de la Luardaye et son parc boisé marquent fortement le secteur concerné. Les murs de pierre qui cernent le parc annoncent la présence d'une demeure. Le château de Castellan marque de la même façon le secteur auquel il appartient.

Milieux naturels – Les ZNIEFF

Le porter à la connaissance signale une ZNIEFF de type 2 couvrant la basse vallée de l'Oust. La fiche descriptive de cette zone précise que les intérêts de cette zone sont d'ordre :

- botanique pour la présence d'une végétation caractéristique des zones humides intérieures. On peut indiquer que cette zone a fait l'objet sur la commune de Saint Martin sur Oust d'un inventaire botanique réalisé par le Comité des Marais et Rivières du Pays de Redon et de Vilaine. Il a ainsi été recensé 212 plantes ce qui correspond à la moyenne observée sur le reste des marais de Redon et de Vilaine. Aucune espèce végétale protégée en France ou au titre de la Directive Habitats du réseau Européen Natura 2000 n'a été repérée. Cet inventaire notait que les marais de Saint Martin étaient particulièrement concernés par les pratiques agricoles et plus particulièrement par la culture du maïs et des céréales. La pratique de fauchage et de pâturage par les bovins reste limitée.
- Zoologique en tant que zone de frayères à brochets et Cyprinidés, en tant que zone d'hivernage et de nourrissage pour 9 espèces de chauves souris et pour la présence probable de loutre d'Europe.

Milieux naturel – Les zones humides

Selon la Loi sur l'Eau de 1992, les zones humides se définissent comme "des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

La présence d'eau et la végétation sont donc les premiers critères de reconnaissance des zones humides. Le caractère hydromorphe du sol (qui traduit l'engorgement par l'eau) est également sous-entendu dans cette définition. Mais on soulignera d'emblée qu'aucun critère simple, surtout s'il est isolé, ne permet de définir une zone humide. Ainsi, par exemple, si pratiquement toutes les zones humides exposent des sols hydromorphes, les sols hydromorphes ne sont pas tous caractéristiques des zones humides.

Les zones humides sont reconnues pour leur impact souvent bénéfique sur la qualité de l'eau en créant un effet tampon entre les parcelles et les cours d'eau. Elles contribuent ainsi à limiter les pollutions diffuses. On considère qu'elles ont un certain rôle dans la régulation des débits des cours d'eau, et donc dans la prévention des petites inondations et le soutien des débits estivaux. Par ailleurs leur valeur biologique, paysagère et patrimoniale est indéniable. Leur préservation, leur protection, leur reconquête s'imposent logiquement et peuvent être mises en perspective dans le cadre des actions sur la qualité des eaux, même si le bénéfice escompté en terme de qualité de l'eau potable n'est ni très important, ni facilement évaluable.

Ainsi que le souligne le Conseil Scientifique Régional de l'Environnement en Bretagne, les valeurs fonctionnelle et patrimoniale des zones humides ne doivent pas être séparées.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine a affirmé la nécessité de prendre en compte les zones humides, et choisi d'impliquer les acteurs locaux afin que soient réunies les conditions de l'appropriation de ces milieux par les acteurs de terrain du bassin de la Vilaine.

Une première liste de zones humides (et milieux aquatiques) déjà identifiées est annexée au SAGE. Cependant cette première liste ne dresse que l'inventaire des grandes zones déjà bien connues. Cette liste de base doit donc être complétée par la connaissance des zones moins étendues, et souvent très intéressantes. En effet, l'ensemble de ces zones humides, parfois restreintes (de quelques dizaines de mètres carrés à quelques hectares) et localisées dans les points bas, les talwegs ou les ruptures de pente, les bordures des cours d'eau, présente un intérêt particulier dans la préservation de la ressource en eau. Leur position privilégiée en tête de bassin, leur étroite relation avec le réseau hydrographique, leur position d'interface entre les versants et l'eau, leur confère un rôle essentiel dans la gestion de l'eau.

Le SAGE prévoit que la liste et les contours des zones humides de la commune devront être arrêtés par chaque Conseil municipal, en y associant les usagers locaux, pêcheurs, chasseurs, agriculteurs, association de protection... Ainsi que le préconise le SDAGE Loire Bretagne, cet inventaire a pour finalité d'être repris dans les documents d'urbanisme communaux afin que les mesures de protection les plus pertinentes deviennent opposables.

Conformément aux directives du SAGE Vilaine, la commune a fait procéder à l'inventaire des zones humides par le syndicat du Grand Bassin de l'Oust. Cet inventaire complet est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*cf. pièce n°5-d*).

Inventaire des zones humides de la commune de SAINT-MARTIN-SUR-OUST



E. Organisation territoriale et urbaine

Voir cartes « Organisation territoriale » et « Organisation urbaine »

Saint Martin se caractérise par un mitage important de l'habitat sur le territoire communal en lien avec l'activité agricole très développée sur la commune. Ainsi le bourg ne regroupe que 30% de la population communale. Il est recensé près de 90 villages, lieux-dits et fermes sur la commune. Quinze comptent plus de 20 habitants. On citera en particulier le Guélin, Boisneuf, Rieux, la Burgotais, le Luardays.

Le bourg s'est développé principalement sous forme de lotissement mais l'étalement urbain est resté limité du fait d'un nombre peu important d'opérations. En revanche, de nombreux logements ont été créés en zone rurale depuis les années 70 contribuant à augmenter un mitage déjà très important. Ils'agissait en très grande majorité d'agriculteurs s'installant à proximité de leurs exploitations

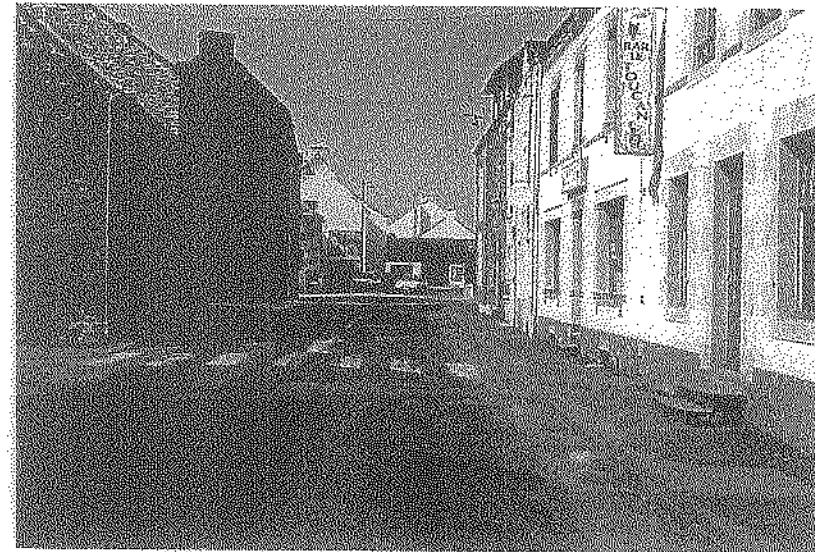
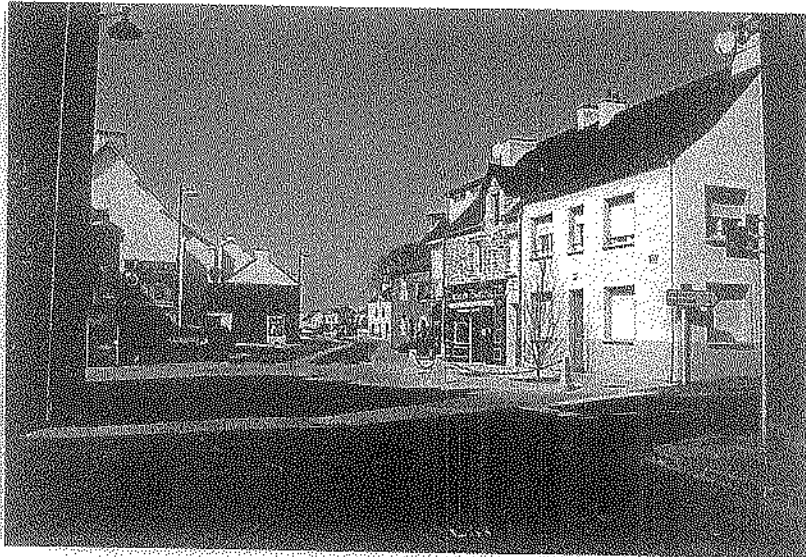
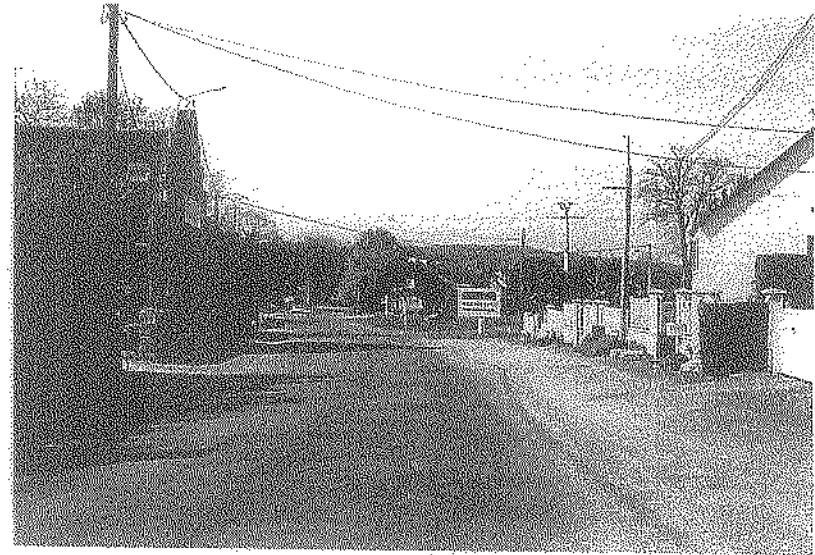
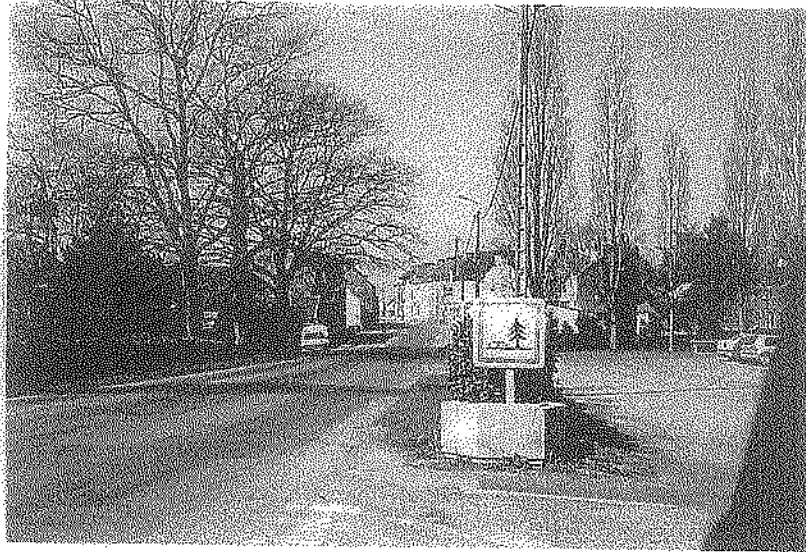
Les cartes ci-jointes permettent de mieux appréhender l'organisation globale du territoire mais aussi l'organisation de la partie urbaine. Plusieurs éléments sont mis en avant afin de mettre l'accent sur les problématiques devant être traitées dans le PLU.

Le bourg

Le bourg s'est développé en linéaire de la RD, confronté au Sud aux risques d'inondations mais bénéficiant d'un cadre naturel très positif : la Vallée de l'Oust. Il se décrit comme suit :

- ✓ Le centre ancien regroupe un ensemble de bâtiments présentant une qualité architecturale certaine qu'il est nécessaire de préserver notamment en favorisant les réhabilitations. Les actions d'aménagement du centre bourg mettent en valeur ce patrimoine.
- ✓ Les zones pavillonnaires sont toutes implantées au nord de la RD. Le dernier lotissement est à l'extrémité Ouest du bourg.
- ✓ Les équipements scolaires, sportifs et de loisirs sont regroupés au Nord de la RD ce qui facilite les liaisons avec les lotissements.
- ✓ Plusieurs activités sont implantées dans le bourg
- ✓ Les commerces sont regroupés dans le centre ancien près de l'église et sur la RD. On constate un développement important de la vacance qui pose un double problème : quel est l'avenir du commerce à moyen terme et quel avenir pour ces locaux laissés libres dans le centre ?
- ✓ Les entrées de ville sont assez peu valorisées contrairement au centre qui est aménagé.

LA TRAVERSEE DU BOURG PAR LA RD 777



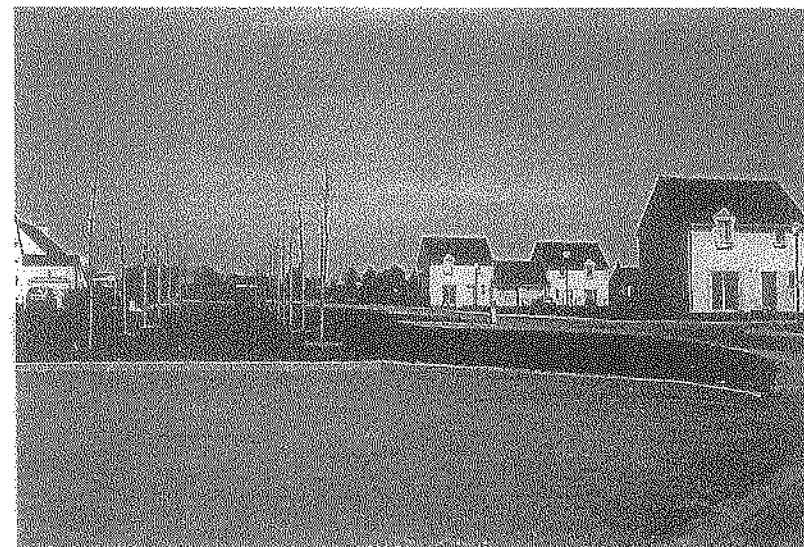
LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



Le développement de pavillons linéaires



Le lotissement en bordure de l'étang



Le hameau du Vai de l'Oust en cours d'urbanisation

Le Guélin

Ce village a connu également un développement récent avec plusieurs logements construits en linéaire des voies. Il requiert une attention particulière étant donné sa localisation dans le prolongement Ouest du bourg. Les principales caractéristiques à dégager sont les suivantes :

- ✓ Un cœur de village constitué d'un ensemble bâti qu'il faut préserver
- ✓ Un village enserré entre la RD 149 et le canal
- ✓ Un site touristique avec une promenade aménagée, des pontons et des activités touristiques : restaurants, hôtel, locations de meublés.
- ✓ Un problème d'aménagement de sécurité au niveau du pont de la RD 777 franchissant le canal
- ✓ Un développement quelque peu anarchique des constructions récentes avec une imbrication d'activités et de terrains libres

Les villages

En ce qui concerne les villages, comme il l'a déjà été signalé, ils regroupent un nombre très important d'habitations accompagnées souvent d'une ou plusieurs exploitations agricoles. Plusieurs points sont soulevés concernant ces villages :

- ✓ De nombreuses personnes âgées habitent ces villages et certaines aspirent à pouvoir se rapprocher du bourg et de ses équipements
- ✓ L'avenir des bâtiments tels que les logements vacants, les granges désaffectées est soumis à la problématique de la problématique des installations classées.

Les zones d'activités



La commune se singularise par la présence de plusieurs activités importantes dispersées sur le territoire : la scierie à l'Ouest, une usine à l'entrée Est, plusieurs dispersées dans le bourg et une brocante à l'Ouest du Guélin

- ✓ La scierie affiche des besoins d'extensions
- ✓ Des potentiels de développement importants peuvent être dégagés à proximité de la Brocante et de l'usine d'encartonnage. Ils permettent le développement de ces entreprises et éventuellement l'implantation de nouvelles. Leurs localisations sur les RD 777 et 149 les rendent d'autant plus attractifs




Saint-Martin sur Oust

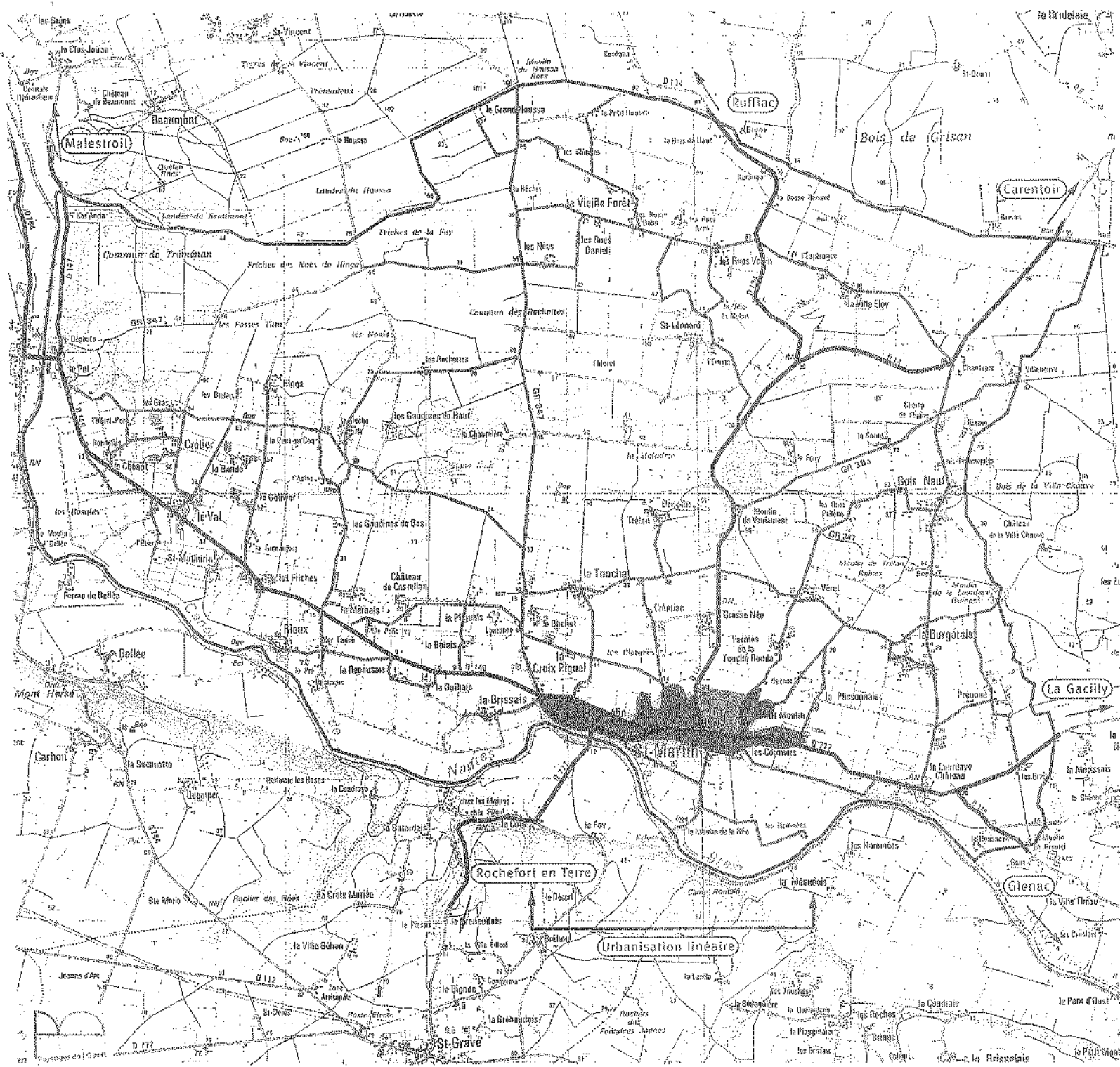
Organisation territoriale

Trame viaire

-  Axe structurant (RD)
-  Axe de desserte du territoire communal

Urbanisation

-  Zone agglomérée caractérisée par un développement en linéaire de la RD 777: continuité entre le bourg et le Guélin
-  Secteur d'équipements de loisirs
-  Secteur d'habitat diffus



Saint-Martin sur Oust

Organisation urbaine

Secteurs urbanisés

- Centre ancien
- Secteur d'habitat pavillonnaire
- Secteurs d'activités

Frange urbaine

- Secteur ouvert
- Frange plus fermée (relief)

Zones naturelles

- Equipements de loisirs
- Jardins, espaces verts
- Terrain libre

Trame viaire

- Routes départementales
- Voies de desserte de la zone urbanisée



Les sites touristiques






Déjà abordés avec le Guélin, la commune compte plusieurs sites présentant un intérêt touristique au premier rang desquels se trouve le canal. Ces sites entrent dans le cadre de l'ensemble touristique de la vallée de l'Oust.

- ✓ Il s'agit bien entendu de les protéger autant que faire ce peut voire de les valoriser.
- ✓ Les sentiers de randonnée (GR 347, 39a,...) doivent être également mentionnés dans le PLU afin de marquer la volonté communale de les maintenir.






Saint-Martin sur Oust

Tourisme






Sentier de randonnée

-  Sentier de grande randonnée
-  Bois de Grisan: sentier pédagogique
-  Circuit des étangs
-  Variantes
-  Point de vue panoramique (croix de villebanc)





Atouts touristiques

-  Canal de Nantes à Brest: navigation touristique
-  1 Moulin de la Née:
 - Passerelle piétonne sur le canal
 - Bar
 - Parcours de santé
-  2 Le Guélin:
 - Promenade aménagée
 - Embarcadère
 - 2 restaurants
-  3 Etang et buttes de Vaulaurent:
 - Ancien moulin en réhabilitation
 - Lieu de promenade
-  4 Zone de loisirs en centre bourg

Patrimoine architectural

-  1 Chapelles restaurées
-  2 Château de Castellan
-  3 Ensemble bâti ancien
-  4 Moulin de la Louardaye (ruine)
-  5 Château de la Louardaye

Accueil touristique

-  A Camping municipal: 78 places
-  B Hôtel (1)
-  C Gîtes et locations (8)
-  D Chambres d'hôtes (2,12lits)



F. Les équipements

1. Les équipements d'infrastructure

a. La trame viaire

La commune est traversée par les RD 777, 149, 14, 134 et 147. Les deux premières sont inscrites au schéma routier départemental. Des normes de recul sont établies pour chacune d'entre-elles tel que mentionné dans le PAC.

La RD 777 traverse le bourg et le Guélin. Si cette voie a été aménagée dans la partie centre, il est néanmoins relevé un manque de valorisation aux entrées du bourg. On relèvera en particulier l'entrée Est au niveau de la zone de loisirs, la section entre le bourg et le Guélin où l'aménagement pourrait permettre de créer un lien entre ces deux zones urbanisées.

Les villages sont desservis par un réseau de voies communales. Signalons également la présence de nombreuses voies empierrées sur la totalité du territoire. Elles servent de desserte agricole mais sont également utilisées pour les sentiers de randonnée. Le bon état de ses voies rend possible le développement éventuel de ce réseau.

b. Les réseaux

L'assainissement

Le bourg de la commune est raccordé à un système d'assainissement collectif géré par la SAUR. Ce réseau couvre la totalité du bourg et le Guélin, il compte 168 abonnés. Le traitement se fait par lagunage. La capacité nominale est de 250 équivalents habitants.

L'eau potable

Saint Martin appartient au SIAEP de la Basse Vallée de l'Oust. Le réseau d'eau potable est géré par la SAUR.

Un périmètre de protection de captage a été élaboré et pourrait être validé prochainement par arrêté préfectoral. Il est donc d'ores et déjà recommandé de placer les secteurs concernés en zone N.

Les déchets ménagers

Le ramassage des déchets est hebdomadaire, il est assuré par le SIVOM de La Gacilly qui a cette compétence. Les ordures sont traitées par enfouissement à Laval.

Un système de tri sélectif est mis en place sur la commune. Une déchetterie est implantée à Carentoir.

Le réseau électrique

Le réseau d'électrification est géré par la SADER.

2. Les équipements de superstructure

Voir carte « Fonction de l'agglomération »

a. Les équipements et services publics

Source communale.

- **Les équipements administratifs** : Mairie, agence postale, atelier communal.
- **Les équipements sportifs et de loisirs** : un stade avec 2 terrains de football, une salle polyvalente, un court de tennis. A signaler : le camping municipal sur les bords du canal
- **Les équipements socioculturels** : Salle de loisirs, bibliothèque (en mairie).

Les équipements sportifs et la salle de loisirs sont regroupés au Nord-Est du bourg ancien.

En terme de projet, la municipalité envisage la restructuration du camping pour en améliorer le confort sans toutefois procéder une extension.

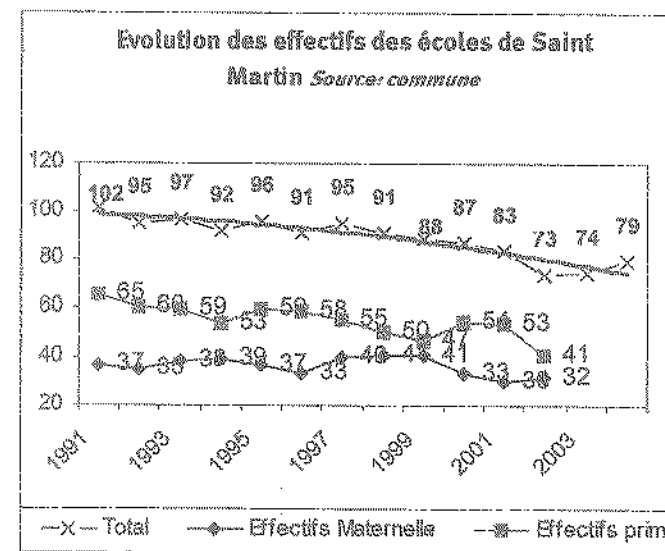
Par ailleurs, il est envisagé de créer un nouvel équipement à savoir une maison pour personnes âgées. Elle permettrait aux personnes installées dans les villages de pouvoir rester à Saint Martin plutôt que de partir en maisons de retraite dans une autre commune. Au stade actuel le projet n'est pas clairement défini. Deux alternatives sont possibles :

- Construire un bâtiment auquel cas il est nécessaire de prévoir au PLU un secteur réservé à cet effet
- Utiliser un bâtiment existant ce qui nécessite d'étudier les potentialités en terme d'infrastructure

b. L'enseignement

La commune dispose d'une école privée comprenant 4 classes pour une capacité maximale de 75 élèves. L'effectif 2002 est de 73 élèves. Etant donné l'évolution des effectifs et la situation démographique actuelle, il n'est pas envisagé d'extensions à moyen terme.

Une cantine et une garderie complètent l'école. C'est un atout important dans un contexte où de plus en plus de personnes vont travailler hors de la commune.



c. L'offre commerciale

Le tissu commercial propose une offre de proximité complète ce qui constitue un atout certain pour la commune. Toutefois, il est constaté un déclin relativement marquant avec plusieurs commerces vacants ou en vente.

Par ailleurs, les locaux laissés vacants offrent un potentiel en réhabilitation dans le centre ancien. Il conviendrait là-encore d'étudier les possibilités de réutilisation.

d. Vie associative et actions sociales

Le tissu associatif de Saint Martin comprend 14 associations.

Saint-Martin sur Oust

Fonctions de l'agglomération

Equipements administratifs

- ① Mairie - bibliothèque
- ② Poste
- ③ Atelier municipal

Commerces et services

- ① Boucherie
- ② Bar/restaurant
- ③ Superette (tabac/presse)
- ④ Salon de coiffure
- ⑤ Boulangerie
- ⑥ Banque
- ⑦ Pharmacie
- ⑧ Dentiste
- ⑨ Matériel agricole
- ⑩ Garage
- ⑪ Epicerie
- Ⓢ Commerces vacants

Activités - Artisans

- ① Menuisier
- ② Transporteur
- ③ Mobilier de laboratoire
- ④ Exploitation agricole

Equipements sportifs et de loisirs

- ① Equipement sportif: stade, salle polyvalente, tennis
- ② Zone de loisir: étang
- ③ Camping municipal
- ④ Salle des fêtes

■ Lieux de culte



Synthèse

Les principales caractéristiques territoriales de Saint Martin sont les suivantes :

- ✓ Des entrées paysagères intéressantes et des secteurs à enjeux paysagers tels que la partie Sud du bourg et les bords du canal
- ✓ Une zone inondable avec des prérogatives en matière de constructibilité
- ✓ Un patrimoine architectural intéressant que ce soit en terme de bâtiments ou d'entités : bourg ancien, le Guelin, la Rieux
- ✓ Un nombre très important de villages dispersés sur le territoire au cœur de la zone agricole
- ✓ Des zones d'extensions concentrées au Nord dont la trame doit être complétée
- ✓ Des activités dispersées en plusieurs sites dont certains possèdent un potentiel important en terrain
- ✓ Des besoins en équipements liés à la problématique assainissement mais également à une donnée sociale : le maintien des personnes âgées sur la commune

Le PLU doit fixer les objectifs en matière d'urbanisme en s'attachant à veiller à la cohérence du développement. Plusieurs points doivent être traités :

- a) Le patrimoine paysager et architectural doit être protégé
- b) Les extensions doivent veiller à améliorer la cohérence urbaine notamment en cherchant les meilleures solutions en matière de liaisons routières et piétonnes
- c) Les villages doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de veiller dans le PLU au maintien de l'activité tout en étudiant les possibilités de transformation des locaux en logement pour éviter leur abandon
- d) L'activité industrielle doit être traitée en délimitant les sites possibles d'extension et en résolvant la question touchant à l'extension de la zone
- e) Le commerce doit faire l'objet d'une attention particulière notamment sur son avenir à moyen terme et la question des bâtiments vacants

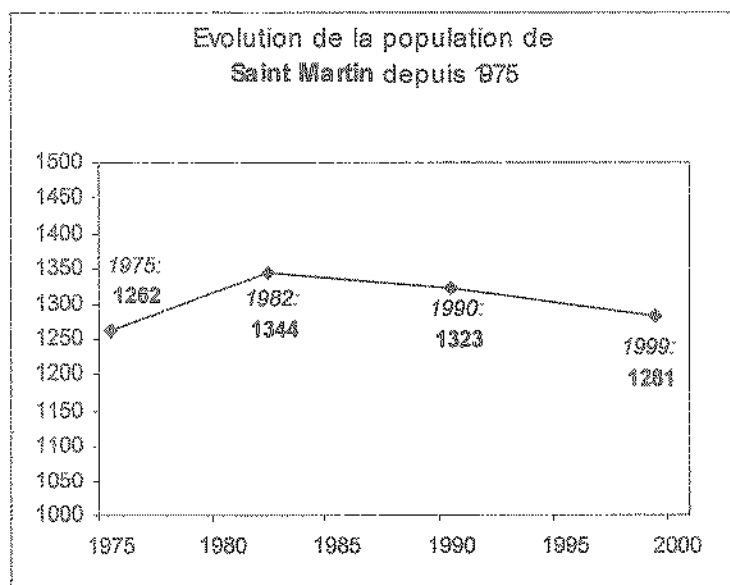
Chapitre 2 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?

I. Analyse démographique

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la population sans double compte calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999 : 1281 habitants.

A. Évolution de la population

1. Une baisse continue de la population depuis 20 ans



➤ Baisse de 4.7% de la population depuis 1982 après une hausse de 6.5% entre 1975 et 1982.

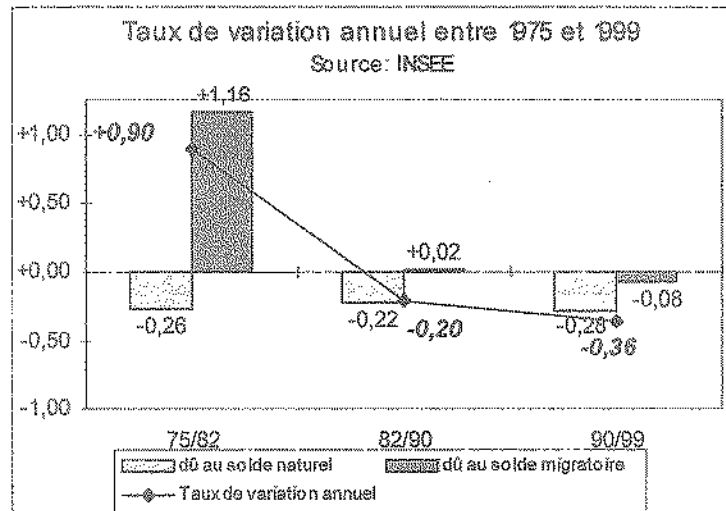
Le tableau suivant permet de positionner la commune dans son contexte géographique :

	Taux de variation en %/an		
	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Saint Martin	+0,90%	-0,20%	-0,36%
Canton	+1,30%	+0,22%	+0,18%
Département	+0,67%	+0,60%	+0,42%
dont com. Rur.de 1000 à 1999 hab.	+0,44%	+0,18%	+0,14%

L'évolution démographique de la commune ne s'inscrit pas dans un cadre global. Au niveau du canton, s'il est observé un ralentissement du rythme de croissance, le nombre d'habitants continue néanmoins à croître.

La tendance à la baisse se poursuit actuellement et témoigne donc d'une moindre attractivité de la commune par rapport aux communes environnantes. La principale raison est sans doute l'éloignement de la commune des pôles urbains importants.

2. Une évolution à moyen terme liée au solde migratoire



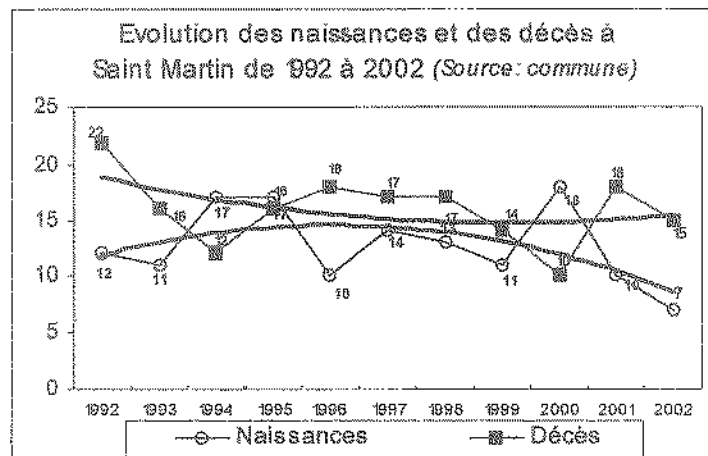
➤ Le solde naturel est à l'origine de la baisse de population avec un taux négatif ne dépassant pas -0.20% depuis 1975 : diminution de 42 habitants entre 1990 et 1999 due au solde naturel.

➤ Le solde migratoire est devenu négatif après 1990 avec une variation absolue de -9 . Ce solde est quasi-nul depuis 1982 et ne permet pas de compenser la perte de population liée au solde naturel. Seul l'accueil de population permettra à moyen terme d'inverser la tendance.

Par ailleurs, il est à prévoir le maintien du solde naturel pour les années à venir car il dépend indirectement du solde migratoire et l'arrivée de nouveaux habitants demeure limitée actuellement.

Il apparaît clairement que l'évolution démographique est liée à celle du solde migratoire. Il est important de tenter d'inverser cette tendance qui pourrait rapidement avoir des conséquences sur l'activité commerciale et l'avenir de l'école.

3. Un solde naturel marqué par un taux de mortalité important



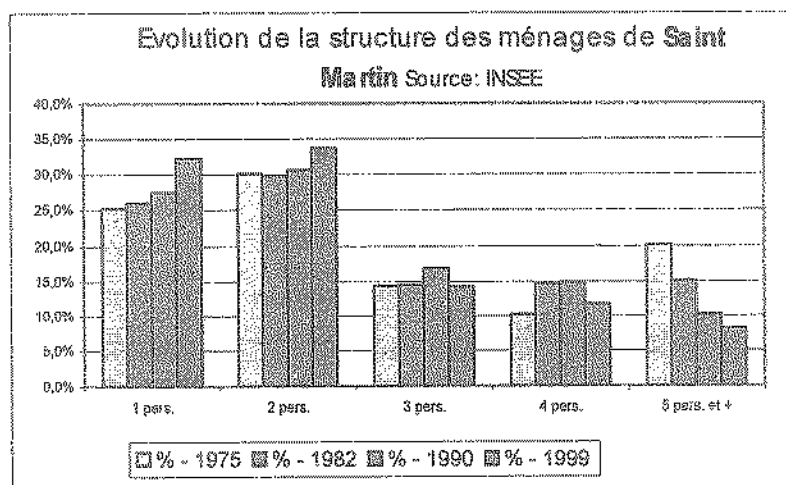
Le solde naturel, négatif entre 1990 et 1999, tend à baisser encore sur les dernières années. Ceci est dû à une diminution du nombre des naissances alors que le nombre des décès reste stable.

➤ La population est marquée par le vieillissement ce qui se caractérise par un taux de mortalité élevé : 13.4% contre 10.4% en moyenne dans le département.

➤ Il est recensé en moyenne 10 naissances par an mais cela ne suffit pas pour compenser le taux de mortalité important.

B. Évolution des structures de la population

1. Une hausse marquée des petits ménages



L'évolution des ménages est très révélatrice du développement de la commune :

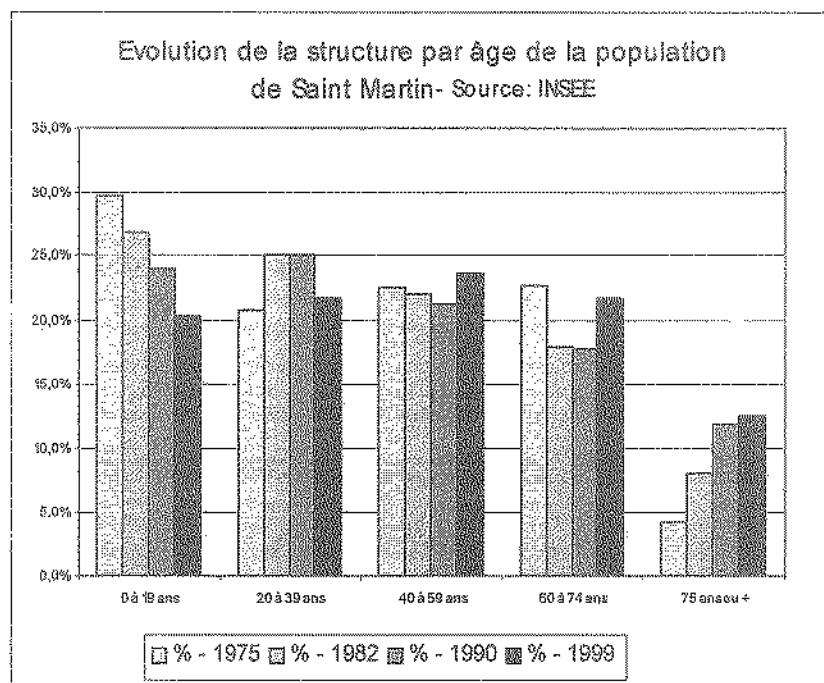
- Les familles (ménage de plus de 2 personnes) représentent seulement 34% des ménages. Près de deux tiers des ménages sont constitués de 2 personnes maximums. La taille moyenne des ménages est donc relativement faible (2.31) mais s'inscrit dans le même ordre qu'au niveau départemental.
- L'évolution des ménages est marquée par une accélération de la réduction de leur taille depuis 1990 avec pour la première fois une baisse généralisée des ménages de plus de 2 personnes et une hausse importante des petits ménages : +7.9 % entre 1990 et 1999.

Commune	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne
1999	179	187	79	65	45	555	2,31
% - 1990	32,3%	31,7%	14,2%	14,1%	7,9%	100,0%	2,43
Canton	32,1%	31,2%	14,8%	14,1%	7,9%	100,0%	2,43
Département - 1999	31,8%	31,4%	14,7%	14,2%	7,8%	100,0%	2,37

L'évolution des ménages s'inscrit dans une certaine logique : Les ménages ont connu le phénomène de décohabitation des jeunes. L'arrivée limitée de jeunes ménages au cours des dernières décennies n'a pas permis un renouvellement suffisant de la population et entraîne dès lors un déséquilibre de la structure démographique avec un nombre limité de familles.

La création récente d'un lotissement mais également de logements locatifs va néanmoins favoriser le retour de ce type de ménages sur la commune.

2. Une tendance très nette au vieillissement de la population



Le graphique ci-contre met en avant le déséquilibre de plus en plus grand de la structure des âges :

- Une baisse de 17% des moins de 40 ans et hausse de 12% des plus de 60 ans depuis 1990 en partie lié à l'installation définitive de personnes à la retraite ayant une résidence secondaire
- Hausse de 2.3 points de la part des 40/59 ans

L'indice de jeunesse était de seulement 0.6 (1 en Morbihan) en 1999 ce qui témoigne du vieillissement de la population : Plus du tiers de la population de Saint Martin a plus de 60 ans.

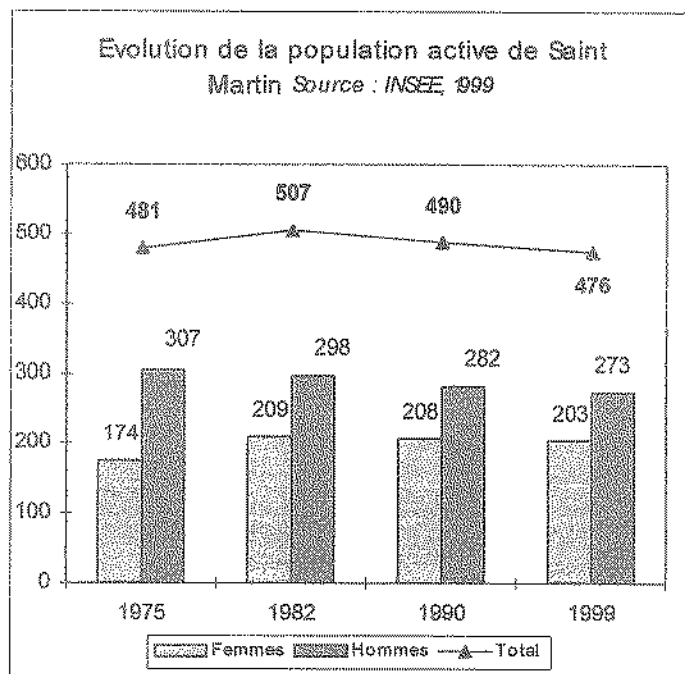
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Ind. Jeun.
1999	261	279	303	280	160	0,6
1990	20,2%	21,1%	25,5%	21,8%	12,5%	
Canton	22,8%	25,9%	24,3%	17,3%	9,6%	0,8
Dépt. 1999	24,2%	25,6%	25,5%	16,1%	8,5%	1,0

Cette structure démographique amène plusieurs conclusions :

- ❖ Elle confirme l'étude des ménages : la hausse du nombre des petits ménages est due au départ des jeunes.
- ❖ Le phénomène de vieillissement va s'accroître à moyen terme si une politique d'accueil ne peut être relancée au travers du développement de l'offre en logement et notamment le développement du locatif
- ❖ Avec un tiers de personnes de plus de 60 ans, il est important de prendre en compte dans le PLU les besoins induits en équipements notamment en terme d'accueil et de services.

C. Caractéristiques de la population active

1. La population active



En 1999, Saint Martin comptait 476 actifs pour 1281 habitants. Leur nombre est en baisse constante depuis 1982 :-21%.

- Le taux d'activité des 20/59 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 84.4%, taux sensiblement inférieur à celui du canton mais supérieur à la moyenne du département (81.7%).
- 42.5% des actifs sont des femmes soit un ratio qui est plutôt favorable au développement du logement car la possibilité d'obtenir un emploi pour les deux membres du couple est un critère de choix pour s'installer.
- Le taux de chômage est de 6.5%. Il est inférieur à la moyenne Morbihannaise qui est de 8.8%, ce qui s'explique logiquement car les personnes qui s'installent dans la commune ont généralement déjà un travail.

La baisse du nombre d'actifs montre que la commune ne profite que très peu du phénomène de rurbanisation visible à l'échelle nationale de part son éloignement des grands pôles d'emplois mais aussi par l'insuffisance d'une offre diversifiée en logement. Le succès des opérations récentes de locatifs va d'ailleurs plus en ce sens.

2. Les revenus de la population

Les revenus moyens étaient de 11 007 € par foyer fiscal en 2000. Ils sont inférieurs à ceux relevés en Mayenne (13 663 €) ce qui s'explique notamment par une part importante d'emplois de secteurs industriel et agricole. Cet indicateur montre qu'il faut s'intéresser tout particulièrement au type de terrains et de logements proposés de manière à les adapter aux besoins.

Synthese

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de Saint Martin :

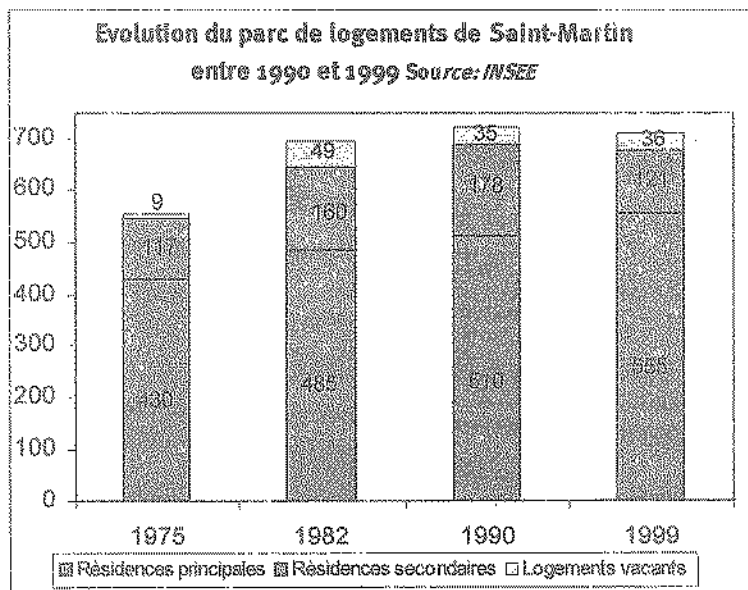
- ✓ Une baisse de la population depuis 1982 : -4,7%
- ✓ Une évolution démographique due à un solde naturel négatif mais qui peut être inversée par la hausse du solde migratoire.
- ✓ Une structure de population caractérisée par des petits ménages (moins de 3 personnes) qui représentent près des deux tiers de l'ensemble
- ✓ Une tendance très nette au vieillissement avec une baisse de 17% des moins de 40 ans qui devrait se poursuivre à moyen terme

Il apparaît que l'évolution démographique future est uniquement liée au solde migratoire. Il apparaît en outre important de rechercher une diversification de l'offre en logement tant la situation actuelle montre des limites en terme d'équilibre démographique. Il est nécessaire dans le PLU de :

- Fixer des objectifs démographiques visant à rétablir un équilibre de la structure de population. Cela implique notamment de proposer une offre en terrains pour l'accession mais également de développer le parc localif plus attractif pour la population jeune
- Réfléchir aux besoins en équipement liés à l'augmentation du nombre de personnes âgées. Il s'agit notamment de réfléchir aux besoins en logements tels que la création de structure d'accueil adaptée voire le développement de service. Il s'agit également de s'intéresser au maintien des commerces existants.

II. Le logement

A. Une baisse du parc de logements



La commune de Saint Martin comptait 712 logements au recensement de 1999. Le parc stagne depuis 1982 et il a même été enregistré une légère baisse depuis 1990 en lien avec la baisse de population.

La structure du parc s'inscrit dans les mêmes proportions qu'au niveau départemental :

- A l'opposé de la baisse globale, le parc de résidences principales a fortement progressé depuis 1990 avec une hausse de 8.8%. Cette évolution est due à un report des résidences secondaires transformées en résidences principales
- Le nombre de résidences secondaires est important mais a connu une baisse de 32% depuis 1990 pour la raison décrite précédemment.
- Le parc de logements vacants représente 5.5% du parc total avec 36 logements. Il reste relativement stable depuis 20 ans.

Le relevé de taxe d'habitation 2002 précise ces évolutions depuis 1999, à savoir une nouvelle baisse des résidences secondaires (103) et ce qui est plus problématique une stagnation du nombre de résidences principales : 557

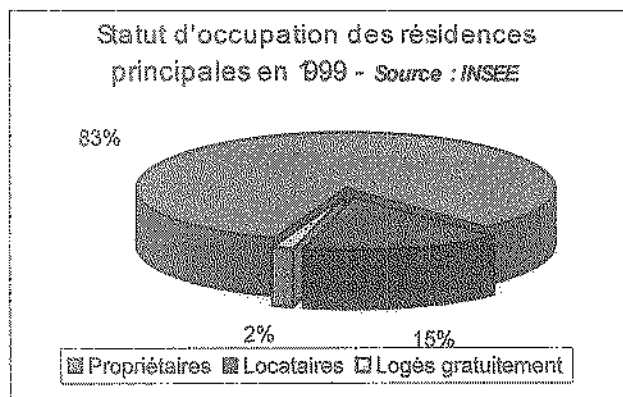
Plusieurs raisons peuvent expliquer les fluctuations du parc de logements :

- Un manque d'attractivité de la commune qui limite l'arrivée de nouveaux habitants et donc la construction neuve
- La transformation du parc secondaire en résidences principales par l'installation définitive des résidents mais également par la plus grande mouvance qui régit ce parc immobilier en terme de vente.

Structure du parc de Saint Martin en 1999 (712 logements)	Structure du parc du département du Morbihan en 1999.
77.9% de rés. principales	76.1% de rés. principales
17.0% de rés. secondaires	18.5 de rés. secondaires
5.1% de logt. vacants	5.1% de logt. vacants

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. Une très grande majorité de propriétaires

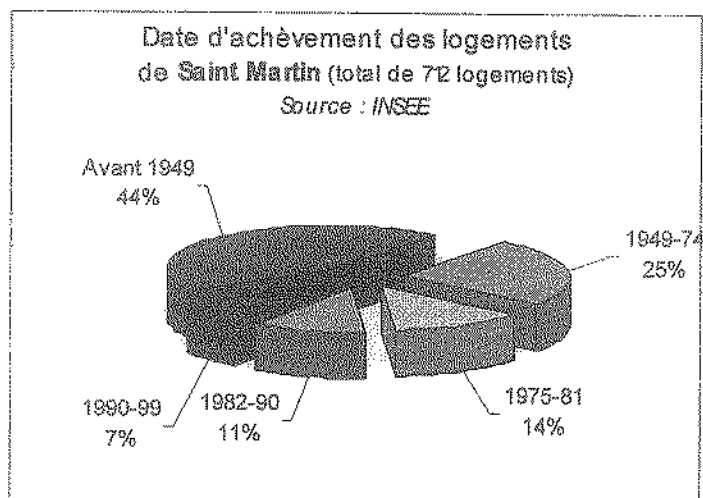


- 83% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux est plus élevé qu'au niveau cantonal (71%) et départemental (65%).
- La part occupée par les locataires était relativement faible avec seulement 15% de logement en location. Toutefois, l'office HLM a créé depuis 1999 11 nouveaux logements locatifs dans le dernier lotissement contribuant ainsi à rééquilibrer sensiblement le parc de logement.

Le parc locatif comptait 86 logements en 1999 auxquels il faut ajouter les 11 logements HLM créés récemment. Il apparaît important à moyen terme de le développer pour répondre au problème de manque de renouvellement de la population. En effet, ce parc est destiné plus généralement à une population jeune et entraîne souvent une installation définitive en accession à la propriété si possible sur la commune. Pour cela, il est possible d'utiliser différents moyens :

- ✓ L'initiative publique au travers des investissements dans ce domaine : favoriser l'action des organismes publics (office HLM, ...) tel qu'il a été fait pour la création des logements locatifs, créer des locatifs communaux notamment au travers de la réhabilitation. Ceci semble en outre facilité par un coût relativement faible du foncier qui favorise l'initiative publique.
- ✓ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat constitue un moyen de développer le parc locatif privé en incitant financièrement les propriétaires-bailleurs privés à produire du logement locatif. La dernière opération a permis la réhabilitation de 9 locatifs. S'agissant généralement de création, son impact est donc très positif sur ce parc. L'initiative pourrait en outre être poursuivie avec le lancement d'une nouvelle opération dans les prochaines années.

2. Un parc de logement ancien



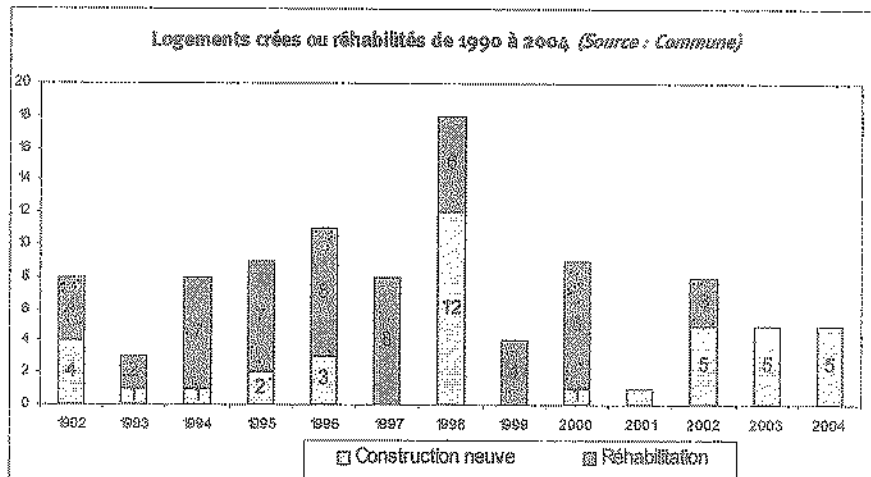
44% du parc de logements a plus de 50 ans contre seulement 23% dans le Morbihan. Néanmoins cela s'inscrit dans un cadre local où le bâti est globalement relativement ancien (43% à l'échelle du canton).

La principale raison est en réalité le nombre très limité de construction récente sur la commune : seulement 49 entre 1990 et 1999. Le parc de logement récent (-20 ans) ne représente que 18% du parc global. Une rupture s'affiche dans l'évolution du logement par rapport aux communes voisines dont le parc récent représente près de 25%.

L'OPAH offre la possibilité d'intervenir sur le parc ancien : à Saint Martin, plus de 80% des logements sont concernés. Ce type d'opération permet d'intervenir sur le parc vacant mais favorise également l'amélioration du confort des logements et leur assure donc un avenir plus long. L'OPAH qui s'est achevée offre un bilan très positif : 9 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs, 13 par des propriétaires occupants, soit 3% du parc total.

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. La rénovation, principale source d'évolution du logement



Le nombre de logements réhabilités est très important sur la commune avec 66 logements réhabilités depuis 1990 soit une moyenne de 5 logements par an.

En revanche, le nombre de constructions neuves est faible avec un rythme oscillant entre 2 et 3 logements par an. Seule la construction de logements locatifs a permis d'accroître ce rythme. On remarque cependant que celui-ci s'est maintenu sur les 3 dernières années à 5 logements nouveaux.

Deux raisons principales expliquent ce phénomène :

- Un parc très ancien mais qui présente de fait une certaine qualité architecturale d'où l'attrait pour la réhabilitation d'autant qu'elle est favorisée par les opérations de type OPAH.
- Une localisation en marge des pôles urbains qui rend la commune moins attractive sur le plan de la construction neuve.

2. Des opérations de lotissements au succès mitigé

Plusieurs opérations de lotissements ont permis le développement urbain et démographique de la commune. Il est recensé principalement trois secteurs au nord de la RD 149. Ces opérations sont de tailles limitées et témoignent d'un développement très progressif depuis 1970.

Le dernier lotissement, le Hameau du Val d'Oust, a été créé en 1991. Il comprend 24 lots d'une surface moyenne de 700 m² dont 8 occupés par des locatifs. Dix ans après en 2002, il subsistait encore 7 lots inoccupés ce qui témoignait du rythme faible de commercialisation alors même que le terrain se négociait environ à 6€ le m². Le rythme s'est accéléré depuis cette date, il n'existe plus de lot disponible..

Dans le cadre du PLU, il apparaît donc important de s'intéresser à l'ensemble du parc de logements existant car il semble être au centre d'enjeux plus importants à moyen terme. Par ailleurs, il subsiste des possibilités importantes permettant de maintenir une offre satisfaisante en terrains constructibles

Synthèse

En 1999, le parc de logement se caractérisait comme suit :

- ✓ Un parc de 712 logements en légère baisse depuis 1990
- ✓ Un parc qui néanmoins fluctue beaucoup depuis 1990 : hausse de 8,8% du parc de résidences principales et baisse de 32 % du parc de résidences secondaires.
- ✓ 15% seulement des résidences principales en logements locatifs en 1999 : l'équilibre du parc n'est pas assuré.
- ✓ Des initiatives publiques (création de 11 logements HLM) et opérations d'incitation (OPAH) qui permettent le développement du locatif
- ✓ Un parc de logements anciens mais dont l'intérêt architectural favorise son maintien sur le marché : 5 logements réhabilités par an et un parc vacant relativement stable.
- ✓ Un attrait limité pour la construction neuve avec un rythme de construction faible (2 à 3 logements par an) qui s'est accéléré depuis 3 ans (5 logements par an).

L'évolution à moyen terme de ce parc de logements doit être traitée sur différents thèmes :

- Le développement d'une offre mixte avec en particulier la poursuite de programmes publics ou privés et notamment de locatif social pour garantir un meilleur équilibre démographique.
- La détermination de secteurs à urbaniser pour maintenir un potentiel de terrains constructibles suffisant mais aussi dans l'objectif de gérer le développement urbain à plus long terme : organisation, desserte, phasage du développement, prévision des équipements.
- La prise en compte du parc ancien en favorisant les réhabilitations notamment par le lancement d'une nouvelle OPAH.

Les fluctuations importantes du marché du logement en lien avec le grand nombre de résidences secondaires mériteraient une plus grande attention car cela peut être un moyen d'intervenir sur le parc vacant.

III. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE en matière d'évolution de population. Ainsi, trois hypothèses d'évolution de la démographie ont été établies pour la commune en fonction des évolutions déjà connues :

- une hypothèse basse : basée sur une évolution en continuité avec la période 1990/1999, période de baisse de la population,
- une hypothèse moyenne : basée sur l'évolution connue au niveau du canton de La Gacilly,
- une hypothèse haute : basée sur un retour à la croissance telle qu'elle fut dans les années 70,

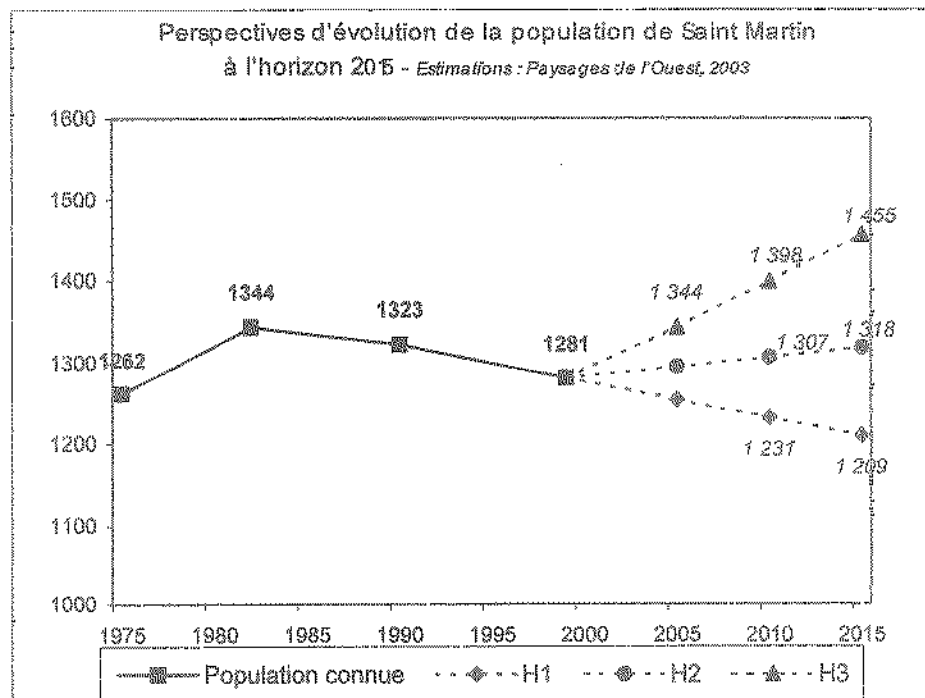
Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuelle avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Taux de variation annuel	dû au Solde Naturel	dû au Solde Migratoire
H1 Hypothèse basse	-0.36	-0.28	-0.08
H2 Hypothèse moyenne	+0.18	-0.14	+0.32
H3 Hypothèse haute	+0.80	+0.20	+1.00

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population sans double compte du recensement de 1999, soit 1 281 habitants.

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2015

	H1	H2	H3
1999	1 281	1 281	1 281
Taux de variation	-0.36	-0.36	-0.36
2003	1 263	1 290	1 322
2005	1 254	1 295	1 344
2010	1 231	1 307	1 398
2015	1 209	1 318	1 455
Variation 1999/2015	-54	28	129



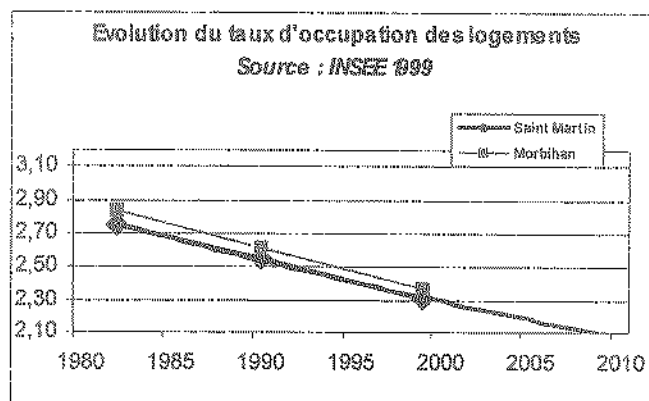
Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 2003-2015, des taux de croissance de :

- -6% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +3% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +14% dans le cadre de l'hypothèse H3.

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2015

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les besoins ont été établis sur la base du taux d'occupation estimé des résidences principales, soit 2,2. Cela conduit aux résultats suivants pour les trois estimations de population :



Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2015	1 209	1 318	1 455
Taux d'occupation	2,2	2,2	2,2
Résidences principales 2015	550	599	661
Différentiel (*)	-5	+44	+106

(*) : rappel : 555 résidences principales en 1999

2. Besoins liés au renouvellement

Par ailleurs, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve assure également le renouvellement du parc ancien : un certain nombre de logements disparaît mais leur perte est compensée (sur un plan statistique) par la construction neuve ou le changement d'affectation de locaux.

Etant donné l'ancienneté du parc à Saint Martin, il apparaît que la création de nouveaux logements compense un nombre important de disparitions, à savoir : entre 1990 et 1999, 12 logements en moins (INSEE) pour 33 logements créés (permis de construire). Les besoins liés au renouvellement sont donc de l'ordre de 2,9 par an, soit

Le nombre de constructions liées au renouvellement estimé à l'horizon 2015 est donc de l'ordre de 46.

3. Les besoins en résidences secondaires

La commune compte un nombre important de résidences secondaires mais ce parc est en forte baisse. Etant donné la localisation de Saint Martin et le cadre géographique, il apparaît évident que les besoins en résidences secondaires vont porter sur le parc ancien et se matérialiser par des réhabilitations. Les besoins en construction sont donc considérés comme nuls

4. Besoins total en constructions

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les quinze prochaines années :

	1999	2015		
		H1	H2	H3
Résidences principales	555	550	599	661
Besoins en constructions de R.P.		-5	+44	+106
Besoins liés au renouvellement		+46	+46	+46
Besoins en résidences secondaires	121	/	/	/
Total à construire		41	90	152

A noter : entre 1999 et 2002, 7 logements ont été construits, ils sont donc à retirer des besoins en particulier pour l'estimation des besoins en surface, soit pour les différentes hypothèses :

- **Hypothèse 1 : Basée sur le taux de variation 1990/1999 (-0.36% par an)**
population 2015 : 1209 ; Besoins en construction : 34 logements soit 2 à 3 logements par an
- **Hypothèse 2 : Basée sur l'évolution connue entre 1990 et 1999 dans le canton de la Gacilly (+0.18% par an)**
population 2015 : 1318 ; Besoins en construction : 109 logements soit 8 logements par an
- **Hypothèse 3 : Basée sur un retour à la croissance telle qu'elle fut dans les années 70 (+0.80% par an)**
population 2015 : 1455 ; Besoins en construction : 179 logements soit 14 logements par an

IV. Activité économique

La commune rassemble 280 emplois sur son territoire. Ce chiffre reflète une certaine importance économique dans la région. Si la commune se caractérise essentiellement par l'activité agricole, il faut noter également le rôle prépondérant de l'activité industrielle matérialisée par trois entreprises employant environ 100 personnes. Il est proposé une description générale par type d'activité, leur localisation étant présentée dans la carte ci-jointe.

1. L'activité industrielle

Trois industries sont implantées sur la commune :

- SARL POSSEME (mobilier et laboratoire) : 20 salariés
- Année Frères (scierie) : 35 salariés
- Martinet et Hironnelle (cartonnage) : 40 salariés

Cette dernière s'inscrit dans l'ensemble d'entreprises gravitant autour de la société « Yves Rocher » implantée à La Gacilly.

Globalement ces entreprises affichent une bonne santé économique. En outre, la diversité des domaines d'activité met la commune à l'abri de problèmes pouvant toucher un secteur.

Dans le cadre de cette étude, plusieurs points sont à mettre en avant :

- *Ces entreprises, tout comme les artisans, sont dispersées sur le territoire. Ils n'existent pas de zones d'activités au sens urbanistique du terme mais plusieurs secteurs définis au POS comme zone d'activités.*
- *Il existe un potentiel de développement important à proximité de l'usine d'encartonnage, à l'entrée Ouest du bourg.*
- *La scierie est confrontée au risque d'inondation pour son extension éventuelle sur les terrains proches.*

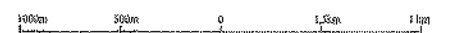
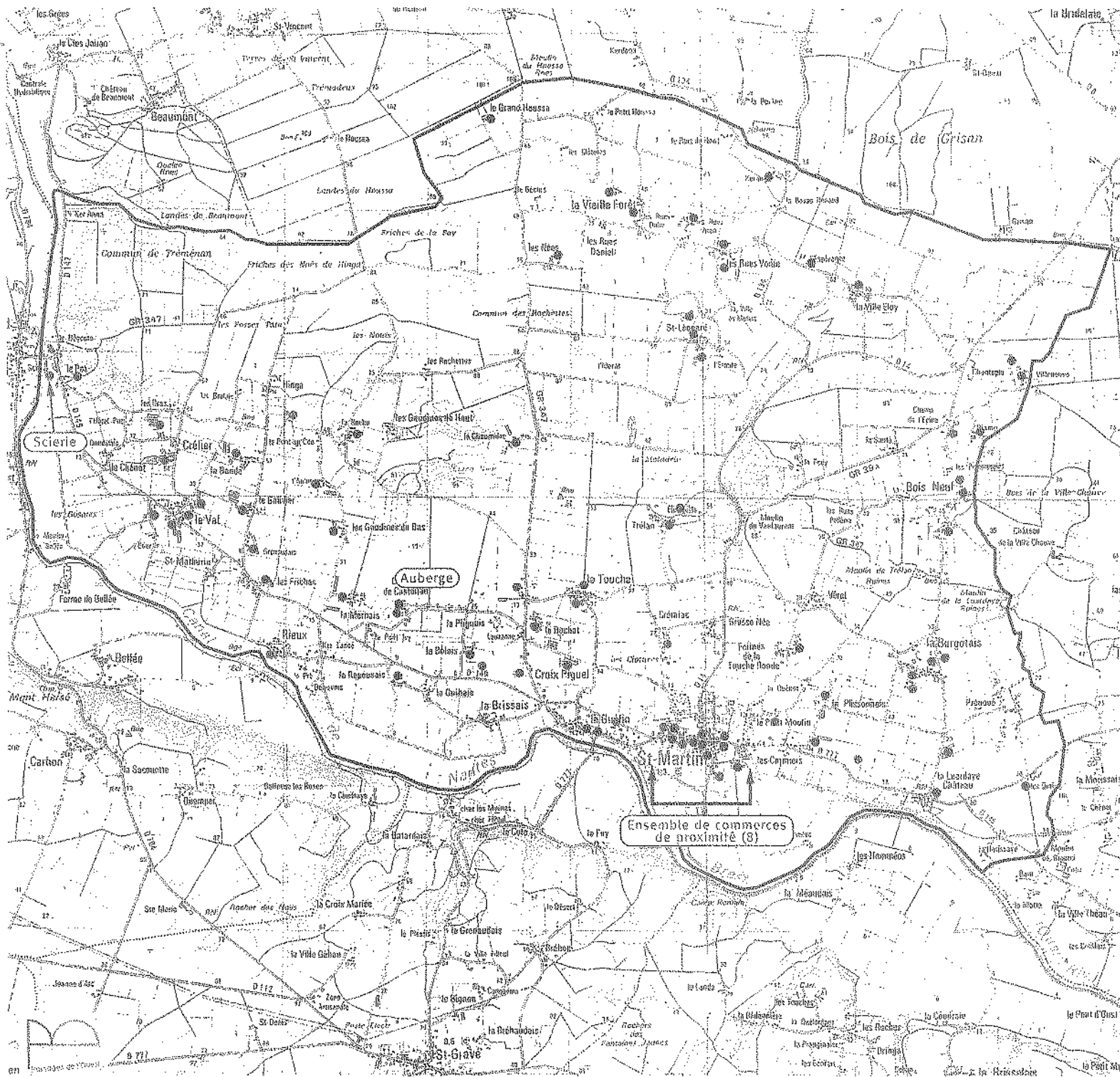
Saint-Martin sur Oust

Activités économiques

- Activités agricoles
- Activités artisanales/Entreprises
- Commerces

A noter:

- Un ensemble de commerces de proximité en centre bourg
- Activités de restauration sur les sites d'intérêt touristique et patrimonial
- Des activités dispersées sur le territoire avec notamment une scierie à l'ouest
- Un nombre très important d'agriculteurs



2. L'activité artisanale

L'activité artisanale touche principalement les domaines du bâtiment et de la forêt étant donné le contexte naturel et industriel (scierie). Il est recensé dix artisans sur la commune employant une trentaine de salariés.

La problématique urbanistique est la-même que celle concernant les industries à savoir leur dispersion sur le territoire qui nécessite une réflexion au cas par cas pour leur évolution future.

3. Un ensemble de commerces de proximité mais des traces de déclin

L'offre commerciale est relativement développée pour une commune de 1 300 habitants. Il est en effet recensé un ensemble de commerces de proximité (alimentation, boulangerie, boucherie) complété par des services de santé (pharmacie, coiffure, dentiste, médecin) et autres services tels que banque, taxi, garages, magasin de matériel, ... La commune bénéficie en outre du tourisme qui se traduit par l'implantation de restaurants et bars. Ils sont localisés en trois sites : le centre-bourg, en linéaire de la RD 777 et au Guélin.

L'évolution récente met néanmoins l'accent sur l'importance de cette problématique commerciale :

➤ *Plusieurs commerces ont fermé montrant une certaine faiblesse de l'appareil commercial qui va se renforcer si la population continue à diminuer. Rappelons qu'un seuil minimum de 1200 habitants est considéré nécessaire pour la viabilité des commerces.*

➤ *Les activités liées au tourisme affichent également un déclin : sur trois commerces, un a fermé et un second est en vente.*

Il apparaît dès lors essentiel d'étudier les actions à mener en faveur du maintien des commerces existants à commencer par stopper la baisse de population visible depuis 20 ans.

4. Le tourisme

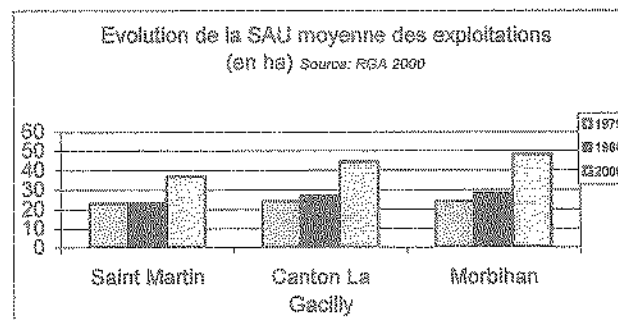
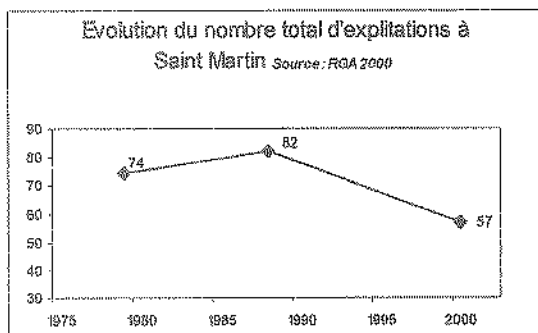
L'activité touristique s'est développée autour du commerce vert notamment avec le canal de Nantes à Brest. Cela a permis de développer une activité dans ce domaine. L'hébergement touristique a pu se développer avec un hôtel (12 chambres), des chambres d'hôtes (12 lits), gîtes et locations (8). La commune a également un camping municipal de 78 emplacements en bordure du canal. Les activités de restauration se sont également développées notamment au Guélin avec deux restaurants ce qui améliore l'offre commerciale d'ensemble. La population estivale était de l'ordre de 1000 estivants en 2001 mais elle est en baisse de 45% depuis 1990.

Il apparaît important d'étudier l'évolution de ces structures à moyen terme. En effet, les structures de restauration et l'hôtel semble menacés. En revanche les autres structures peuvent se maintenir à condition de les valoriser. Cela passe essentiellement par la promotion touristique prise en charge par le Pays de Redon mais également par l'amélioration de l'accueil. La mairie, consciente de cette nécessité, prévoit d'ores et déjà une restructuration de son camping pour en améliorer le confort et donc augmenter son attractivité.

5. Un secteur agricole très présent

L'agriculture constitue un des éléments majeurs de l'étude du PLU tant en terme d'activités que sur un plan territorial. Près de 66% du territoire, soit 1860 ha, est classé en superficie agricole utile. S'y ajoute 500 ha de forêt largement exploitée pour le bois.

Le nombre d'exploitations professionnelles (57 en 2000) a diminué de 23% depuis 1979 mais cela reste dans des proportions plus limitées qu'au niveau départemental (-41% sur la même période). Dans le même temps, la taille moyenne des exploitations augmentait dans de moindres proportions qu'au niveau départemental, passant de 23 à 37 ha. Cela témoigne d'une agriculture encore très présente caractérisée par un nombre d'emplois important : 99 UTA (unité de travail annuel) en 2000.



L'activité agricole, compte tenu de son importance économique et son impact territorial est un élément majeur à traiter dans la PLU afin de :

- Préservé et favorisé l'activité agricole en protégeant les sièges et les terres agricoles
- Étudier les possibilités de développement des villages ou de réhabilitations de bâtis au regard de la problématique des installations classées qui imposent un périmètre inconstructible de 100m.

Chapitre 3 : Les choix de développement retenus

I. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal de Saint Martin sur Oust le 14 février 2002.

Le POS approuvé ne répond en effet plus aux exigences actuelles. La révision doit donc permettre de développer une réflexion sur le développement urbain, la gestion et la valorisation du patrimoine architectural et paysager ou encore sur les notions de développement durable. Cette révision doit répondre à plusieurs objectifs :

- ❖ Redéfinition de la vocation des sols
- ❖ Prévisions pour la création d'équipements d'intérêt public (maison pour personnes âgées)
- ❖ Redéfinition des dispositions réglementaires

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Urbain pour Saint Martin sur Oust

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE
- FAVORISER UN EQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE
- SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS
- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE
- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE
- PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

II. Les choix retenus pour définir le PADD

A. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Une baisse de population continue depuis 20 ans
- Un solde migratoire proche de zéro et un solde naturel qui reste négatif
- Un vieillissement de la population important (indice de jeunesse : 0,6)

Face à ce constat la commune se donne comme objectifs :

1. Une population totale de 1350 personnes en 2015

Les hypothèses d'évolution de population présentées dans le chapitre 3.IV évoquaient des scénarios différents qui permettaient à la commune d'atteindre un seuil de population variant entre 1250 et 1450 habitants. La municipalité a retenu l'hypothèse 2 définissant un seuil de population totale de 1350 habitants en 2015. Ce choix étant fondé sur la nécessité de retrouver une croissance positive régulière pour les années à venir dans des proportions qui restent raisonnables. Ce choix permettant de retrouver une population équivalente à celle de 1982 et ainsi de maintenir les équipements et services existants.

2. Prévoir les secteurs d'extension et d'urbanisation

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2015, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. Les perspectives d'évolution de la population à l'horizon 2015 généreront un besoin d'environ 110 logements soit à raison de 8 à 10 logements/ ha des besoins de l'ordre de 10 ha à 14 ha. Compte tenu de la rétention foncière observée en raison de la faible pression foncière, il est raisonnable de prévoir environ 20 ha de zones constructibles. Les classements de zones d'urbanisation future (ouverte ou fermée à l'urbanisation) permettront de maîtriser les rythmes moyens de construction.

Ces terrains permettront de proposer une offre plus diversifiée en logements, en développant le secteur locatif, plus adapté aux jeunes de la commune et aux autres ménages souhaitant s'installer. Se placer sur une telle dynamique permettra de proposer une offre suffisante et adéquate pour rétablir un équilibre démographique satisfaisant issu du retour d'une population jeune.

Compte tenu de la configuration actuelle de la commune et d'une structure d'habitat très éclatée (70% de la population habite en dehors du bourg), la municipalité exprime la volonté de recentrer les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg afin de le renforcer et « affirmer » son potentiel d'attractivité. Elle souhaite cependant maintenir quelques possibilités d'évolution légères au sein de quelques hameaux à la condition de ne pas compromettre les activités agricoles en place.

B. Favoriser un équilibre social de la commune

Dans son projet de développement démographique, la commune de Saint Martin sur Oust intègre une dimension d'équilibre social visant d'une façon générale à diversifier l'offre d'accueil sur son territoire. Cela se traduira par une diversité de l'offre en terrains à bâtir répondant ainsi aux besoins des différents types de population (terrains plus petits pour personnes âgées ou personnes seules ...) mais aussi en développant l'offre en logements locatifs ou en prévoyant la réalisation de logements pour personnes âgées. Le diagnostic a en effet mis en évidence le déficit de logements locatifs sur la commune. Le pourcentage actuel de 15 % est en effet insuffisant pour permettre une bonne « rotation » de population et maintenir un équilibre des tranches d'âges. Dans les opérations d'accession à la propriété la population s'installe et vieillit en même temps, alors que le renouvellement est beaucoup plus rapide en logements locatifs permettant ainsi l'accueil de jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants, maintenant ainsi les effectifs scolaires de façon plus régulière.

C. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

La commune de Saint Martin sur Oust possède un tissu d'entreprises relativement diversifié comprenant de l'artisanat, de l'industrie, du commerce et des services. L'ensemble de ces activités étant réparti sur plusieurs sites ponctuant la partie sud du territoire communal. D'autres activités artisanales isolées sont implantées dans les villages.

Le maintien d'une activité développant un nombre d'emplois important est essentiel pour la commune si elle souhaite retrouver un rythme de croissance régulier. L'attractivité économique pouvant inciter de jeunes ménages à s'implanter sur la commune.

La municipalité souhaite ainsi maintenir les entreprises existantes en leur permettant une évolution optimale (extensions éventuelles), elle souhaite également permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire. Le projet intègre ainsi les possibilités d'extension des sites du Pot, de la Croix Piguel et de la Luardais.

En dehors des activités artisanales, industrielles et commerciales, la commune de Saint Martin sur Oust a conservé une activité agricole importante. Les sièges d'exploitation étant situés à l'intérieur des hameaux et villages répartis sur tout le territoire. La commune souhaite préserver des conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des activités en place en préservant les sièges d'exploitation de toute extension urbaine située à proximité.

D. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le paysage

La commune de Saint Martin sur Oust est caractérisée par un paysage relativement diversifié où alternent zones agricoles, boisements et zones habitées. Le territoire est ainsi marqué par une progression très lisible de densification du Nord(presque inhabité) vers le sud (bourg et hameaux) accompagnée par le maillage du réseau de voiries plus ou moins resserré.

A l'intérieur de cet ensemble de qualité, on note la présence de plusieurs sites paysagers remarquables : étang du Vaulaurent, moulin de la Née, canal de Nantes à Brest, château de la Luardaie, de Castellan...

Ces éléments forment un ensemble de grande qualité que les élus souhaitent préserver et valoriser. La commune mène ou envisage un certain nombre d'actions en ce sens :

- Elle souhaite permettre la réalisation d'opérations d'initiative publique ou privée visant à développer des espaces destinés au développement des loisirs ou du tourisme.
- Elle poursuit d'autre part une démarche d'aménagement d'itinéraires de randonnées équestres, pédestre et de VTT sur l'ensemble du territoire.
- Sur le plan du milieu naturel la commune souhaite protéger :
 - les boisements significatifs existants sur son territoire
 - le maillage bocager structurant du paysage
 - les structures paysagères cohérentes des parcs
 - les zones humides de la vallée de l'Oust et le réseau hydrographique

E. Protection et mise en valeur du patrimoine

La commune de Saint Martin sur Oust possède un patrimoine architectural et urbain de qualité tant dans le bourg que dans les villages. Il est constitué par un habitat vernaculaire rural ou par quelques éléments plus remarquables ; seuls deux éléments de ce patrimoine bâti sont protégés au titre des monuments historiques (le château de Castellian et la Croix de St Mathurin). L'essentiel du patrimoine est donc amené à évoluer de façon ponctuelle au rythme des interventions individuelles de rénovation, d'extension ou éventuellement de changement d'affectation. La commune souhaite de ce fait instituer un permis de démolir sur les ensembles de qualité et disposer d'une réglementation permettant « d'encadrer » ces différentes interventions et ainsi éviter la perte de cohésion des ensembles bâtis répartis sur tout le territoire.

F. Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectifs

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics : maison pour personnes âgées, lieux pour les associations.....et surtout l'extension de la station d'épuration indispensable pour envisager de nouvelles opérations d'urbanisation.

III. Choix retenus pour délimiter les zones

A. Définition des zones

1. La zone urbaine à vocation d'habitat (zone U),

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Le projet de révision prévoit de distinguer 2 secteurs définis en fonction des caractéristiques d'implantation ou de densité rencontrées.

Le secteur **Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Il couvre le bourg ancien, le secteur du Gueslin

Le secteur **Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il couvre la périphérie du bourg et certains hameaux.

2. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (zone AU),

Elle correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation ; Elle comprend :

- « Le secteur **2AU** défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.
- « Le secteur **1AU**, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'aménagement ». L'aménagement de chaque secteur devra respecter les principes d'aménagement ainsi intégrés au PLU.

Le projet de révision confirme les options déjà retenues dans le POS en proposant essentiellement des possibilités d'extension de l'urbanisation à l'Ouest de l'agglomération actuelle (Le POS prévoyait des secteurs NAa et Nad) en prolongement du lotissement des Pierres Longues. Le projet a cependant complété les zones d'extension en prévoyant deux zones d'extension au nord et à l'ouest. La zone située au

nord étant partiellement ouverte à l'urbanisation dans la mesure où sa situation serait favorable à la création d'une opération de logements plus denses de type locatifs.

3. Les secteurs d'activités

Le projet de révision prévoit la définition d'un ensemble de secteurs destinés aux activités dont les appellations varient en fonction de leur vocation précise :

- Le secteur **Ui** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services couvre les 3 sites accueillant actuellement des activités artisanales ou industrielles :
 - Le site du Pot au bout du pont à l'ouest de la commune occupé par une scierie : Le zonage couvre les terrains déjà utilisés par l'entreprise . Les besoins d'extensions n'ont pu être retenus compte tenu des contraintes du PPRI.
 - Le site d'une entreprise située au sud du bourg : la limite de la zone Ui déjà inscrite au POS a été repoussée vers l'est afin de permettre l'extension de cette activité. Il est cependant précisé que l'extension devra respecter les dispositions du PPRI qui s'applique à cet endroit.
 - Le site de la Luardaye à l'est du territoire occupé par une entreprise de cartonnage : initialement classé en NAI au POS ce site fait désormais l'objet d'un classement mixte en Ui sur la partie déjà urbanisée et AUi sur la partie d'extension (voir ci-dessous).
- Le secteur **AUi**, à vocation future d'activités, couvre des espaces déjà inscrits en NAI au POS mais également des secteurs nouveaux destinés à l'accueil de nouvelles entreprises :
 - Le site du Pot au bout du Pont : un secteur AUi a été créé à l'est de la départementale 149. Cela permet de créer un site de développement d'activités à proximité de la scierie et ainsi d'accueillir une éventuelle extension de l'activité en place ou des activités connexes liées à la valorisation du bois, compensant quelque peu les contraintes réglementaires liées au PPRI qui ont empêché l'extension du site actuel en prolongement direct. Ce secteur se trouvant en limite Sud du hameau du Pot, le projet de révision pour limiter l'impact de cette future zone sur l'habitat, prévoit de réduire la zone constructible afin de limiter l'apport de nouveaux habitants dans un secteur d'ores et déjà soumis à des nuisances et d'autre part d'imposer la création d'une zone tampon suffisamment large

pour protéger les habitations les plus proches. Le projet devra d'autre part intégrer une démarche d'intégration paysagère globale compte tenu de l'environnement existant à proximité.

L'installation des activités sur cette zone se fera par ailleurs en respect des dispositions législatives en matière de nuisances et d'impacts (loi sur le bruit, traitement des eaux usées ou pluviales...) garantissant la préservation du milieu environnant.

Sur le plan de la sécurité routière, la localisation le long d'une route départementale imposera des aménagements routiers garantissant la sécurité des usagers de la route et de la zone d'activités en limitant et en aménageant les accès en coordination avec les services du Conseil Général.

- **Le site de La Croix Piguel** : déjà classé en NAI au POS, ce secteur appartenant à la commune possède depuis longtemps une vocation d'accueil d'entreprises plus particulièrement artisanales en raison de sa proximité du bourg. Cette zone qui n'accueille qu'une seule activité a semble-t-il souffert de son manque d'aménagement. Afin de remédier à ce manque d'attractivité la commune envisage « d'amorcer » l'aménagement de la zone.
- **Le site de la Luardaye** : ce site est situé en prolongement du site de l'usine de cartonnage désormais classé en Ui. La zone 1AUi s'étend quant à elle vers l'est et intègre une zone tampon destinée à protéger l'habitat le plus proche et le vallon limitant la zone.
- **Le secteur 1AUI** destiné aux activités de sports et de loisirs couvre le secteur de l'étang du Vaulaurent sur lequel est actuellement développé un projet privé d'activités liées au tourisme intégrant une activité de pêche et la mise en place de bungalows.
- **Le secteur NI** à vocation d'activités liées au tourisme couvre les espaces susceptibles de permettre là encore le développement des activités de loisirs et de tourisme mais d'une façon plus légère, le règlement de ce secteur n'admettant que des équipements dits légers devant s'intégrer à l'environnement. Sont ainsi concernés :
 - **Le site du camping municipal** sur lequel, en raison de son caractère inondable il ne peut être envisagé un « durcissement » des aménagements actuels si ce n'est pour améliorer les conditions d'accueil et notamment le local sanitaire.

- **Le site du Moulin de la Née** situé au sud du bourg le long du canal de Nantes à Brest. La commune y a déjà aménagé un parcours de santé d'autre part, le potentiel de développement d'activité touristique de l'ensemble bâti (appartenant au privé) même s'il n'est plus exploité actuellement doit être préservé.
- **Les abords du Château de Castellan**, le château était auparavant le siège d'une exploitation agricole aujourd'hui disparu au profit d'une activité s'orientant vers l'accueil touristique en chambres d'hôtes. Afin d'accompagner ces changements favorables au développement de l'activité touristique sur la commune, le projet de révision a inscrit un secteur NI aux abords du château destiné à recevoir d'éventuels équipements complémentaires d'accueil. Les aménagements et éventuels changements d'affectation situés sur la partie bâtie étant quant à eux autorisés dans le cadre du classement Nr.

4. La zone agricole (zone A)

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ses limites correspondent globalement aux limites de l'ex zone NC, elles ont parfois évolué pour intégrer les projets d'urbanisation future mais également pour intégrer les classements en Nd des zones humides identifiées.

Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

5. Les zones naturelles et forestières (zones N)

Ce sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nd correspond aux zones naturelles protégées. Ses limites correspondent globalement aux limites des zones ND initiales couvrant :

- les espaces boisés (inscrits par ailleurs en espace boisé classé) et leurs abords et notamment la partie nord-est et centrale du territoire à vocation forestière.
- la vallée de l'Oust. L'indice « p » y précise la délimitation des zones inondables inscrites dans les PPRI en vigueur.

Le secteur Nd a par ailleurs été étendu pour protéger l'ensemble des zones humides identifiées.

Le secteur Nr correspondant aux entités d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nr demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et de la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis Ce type de zonage a été créé dans le cadre de la révision, il permet d'autoriser l'aménagement, la rénovation du bâti existant mais aussi les changements d'affectation. Ce type de zonage couvre ainsi l'ensemble des hameaux ou entités bâties que l'on souhaite préserver mais sur lesquelles on n'envisage pas d'extension ou de constructions neuves afin de maintenir leur cohérence et dès lors qu'ils ne sont pas situés dans un périmètre de protection des installations agricoles fixé par la réglementation sanitaire.

IV. Élaboration du règlement

A. Nouvelles appellations de zones

Le règlement du PLU a intégré les nouvelles appellations de zones définies par la loi SRU. Les modifications essentielles liées à cette obligation concernent :

- Les ex zones ND qui sont reclassées en zone Nd.
- Les ex zones NC qui sont reclassées en zone A
- Les ex zones NA qui sont reclassées en AU et 1AU

Les zones U ont par contre maintenu leur appellation générale. Les modifications apportées sont liées aux réglementations particulières précisées ci-après.

B. Définition des secteurs particuliers de la zone U

Le POS distinguait d'ores et déjà la zone UA et la zone UB, à l'intérieur desquelles étaient redéfinis les sous secteurs UAa ; UAb, UBa et Ubb. Les distinctions entre ces zones tenaient d'une part à leur localisation, ou à des facteurs très ponctuels tels que les hauteurs autorisées, le COS ... Compte tenu des similitudes existant dans certains de ces secteurs ;le projet de révision a prévu de simplifier le zonage en ne proposant que deux secteurs :

- Ua sur les centres anciens denses du bourg et du Gueslin
- Ub sur les secteurs d'urbanisation récents réalisés sous forme de lotissements et sur les hameaux et villages

C. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers

1. Surfaces minimum de terrains

Le POS imposait une surface minimum de terrain de 500 m² en zone UA et UB. Afin de tenir compte des dispositions de la loi SRU et de la loi UH qui limitent de façon très stricte l'utilisation de cet outil réglementaire, le projet de révision supprime ces dispositions

2. Règles d'implantation en secteur Ua, Ub et 1AU

Les délimitations entre zone Ua et Ub permettent de définir des règles spécifiques en fonction des caractéristiques existantes que l'on souhaite préserver et maintenir sur les zones d'extension. La principale caractéristique ainsi réglementée est le type d'implantation. Le règlement des zones Ua prévoit de privilégier d'une façon générale l'implantation des constructions à l'alignement celle-ci pouvant être dans certains cas exigée pour tenir compte du contexte bâti.:

A l'intérieur de la zone Ub les règles d'implantation (reprises dans la zone AU) sont plus souples et permettent d'envisager soit une implantation en retrait de 3.00 m minimum soit une implantation en alignement. Cette dernière possibilité n'existait pas dans le cadre du POS. Cela permet d'envisager une plus grande diversité de formes urbaines de favoriser l'implantation d'habitat en bande notamment pour l'habitat locatif.

3. Article 11 – Aspect architectural

La commune de Saint Martin sur Oust dispose d'un patrimoine architectural de qualité dans le bourg et dans les villages. Il s'agit essentiellement d'un patrimoine privé non protégé évoluant au rythme des interventions d'aménagement ou d'extensions. La municipalité souhaitait de ce fait élaborer une réglementation permettant d'encadrer ces interventions afin de maintenir la cohérence de la trame bâtie. Le règlement propose ainsi un article 11 précisant les conditions d'intervention dans les zones U, AU,A et N en distinguant les projets de construction et les projets de réhabilitation. La rédaction du règlement édicte un ensemble de règles à respecter impérativement et inscrit également un ensemble de recommandations qu'il est souhaitable de respecter. Cette rédaction à « deux niveaux » permet de cadrer l'essentiel des interventions possibles sans pour autant être trop restrictif.

Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement

La révision du PLU de Saint Martin sur Oust induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Les options de la révision du PLU ne remettent pas en cause les conditions de maintien ou de développement de l'activité agricole :

La délimitation des zones agricoles en A ont maintenu pour l'essentiel les espaces initialement classés en NC dans le POS préservant ainsi des entités cohérentes importantes. Les modifications et les réductions de ces zones apportées par le projet de révision restent modérées en regard de l'importance des surfaces totales de la zone agricole , elles sont liées :

- **A l'extension des zones d'urbanisation future au nord et à l'est du bourg.** Ces extensions (surface totale : 5.45) sont situées en continuité immédiate de l'urbanisation existante. Les secteurs d'extension situés à l'Ouest étaient déjà prévus au POS.
- **A la création de secteurs AUI destinés aux activités artisanales et industrielles** dans le secteur de La Luardaye et du Pot (la zone Ui de la scierie a par contre été réduite).
- **A la création de secteurs Nr.** Ces secteurs couvrent des entités bâties généralement isolées constituées de bâtiments anciens en pierre qu'il est souhaitable de préserver pour leurs qualités. Ces zones concernent les villages ou parties de villages à l'intérieur desquels il n'existe pas d'activités agricoles. Ainsi cela ne renforce pas les contraintes existantes vis à vis de l'agriculture. D'autre part, les possibilités de changement d'affectation des bâtiments en pierre (granges par exemple) prévues par le règlement du secteur Nr sont soumises à la condition première de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.
- **A la protection des zones humides** identifiées et classées en Nd

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le projet de PLU de Saint Martin sur Oust s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés et les zones inondables

Les espaces naturels de la commune déjà classés en zone naturelle au POS ont été maintenus en zone de protection de façon à préserver la qualité de ces sites :

- Le long de la vallée de l'Oust et notamment sur les zones inondables à risque identifiées par les PPRI.
- Sur les espaces forestiers situés au nord et au centre du territoire.

Conformément aux objectifs du SAGE Vilaine, les zones humides ont été identifiées par le Grand Bassin de l'Oust : cet inventaire est annexé au présent PLU (cf. pièce n°5-d). Ces zones sont classées en zones naturelles protégées Nd.

B. Boisements classés et haies bocagères

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont été globalement maintenus, leur délimitation a été vérifiée et réajustée en fonction de l'existant. Leur surface a ainsi été globalement accrue.

En accord avec cette volonté de protection du patrimoine végétal, le projet de révision a institué une demande d'autorisation pour tous les abattages de haies identifiées au titre de l'article L.123.1.7. du code de l'urbanisme (figurant au plan de zonage) visant à protéger les éléments constitutifs du paysage.

C. La protection de la ressource en eau

Le PLU de Saint Martin sur Oust permet d'assurer une bonne protection de la ressource en eau en intégrant les mesures suivantes :

- Il définit des secteurs d'urbanisation future dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra être réalisé dans le cadre de leur aménagement.

-
- Il intègre l'obligation de réaliser des systèmes d'assainissement non collectif lorsque le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible. Cette obligation s'applique aussi bien aux constructions qui pourraient être créées que lors de changements de destination de bâtiments en vue de les transformer en logements.
 - Protection des zones humides identifiées par un classement en zone naturelle protégée Nd.
 - Classement en secteur Nd des berges et coteaux adjacents du réseau hydrographique majeur
 - Intégration du zonage d'assainissement révisé parallèlement à celle du PLU.

III. Protection du patrimoine bâti

A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

La commune dispose de plusieurs sites d'intérêt archéologique. L'ensemble de ces sites est identifié sur le plan de zonage par une légende appropriée. Il est prévu, depuis le 1^{er} février 2002, la saisine systématique des Services de la DRAC pour la création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1^o alinéa du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

B. La préservation du patrimoine bâti

La municipalité en accord avec sa volonté de préservation de son patrimoine bâti a prévu :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs Ua et Ub et en leur appliquant des règles spécifiques. De la même façon le règlement inscrit des règles particulières pour les constructions neuves ou les projets de réhabilitation du bâti ancien.
- Les extensions des zones de villages sont définies en maintenant une réglementation équivalente à celle des entités urbaines auxquelles elles sont rattachées afin de développer une urbanisation cohérente avec le bâti ancien limitrophe.
- Le règlement prévoit d'autre part l'obligation de permis de démolir sur l'ensemble des zones comportant du bâti ancien y compris pour le petit patrimoine (four, puits....)

Chapitre 5 : Prise en compte du cadre législatif et réglementaire

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Le projet de PLU de Saint Martin sur Oust, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et*

du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

(a) Un développement urbain maîtrisé

Les zones retenues pour l'habitat sont proposées en continuité de l'espace urbanisé du bourg ou des villages.

Des secteurs directement urbanisables à vocation principale d'habitat Ua, Ub, 1AU ainsi que des réserves foncières 2AU ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps.

(b) La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre d'au moins 100 mètres autour des sièges d'exploitation est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées, les extensions mesurées des habitations existantes et un ensemble d'exceptions liées à la prise en compte de l'existant.

(c) La protection des espaces naturels et des paysages

Les principaux boisements existants dans la commune étaient classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ces limites ont été revues afin de valider ou corriger certaines limites. Le projet a ainsi globalement accru les surfaces d'Espaces Boisés Classés. D'autres part, les haies structurantes du maillage bocager sont identifiées comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme (les abattages de ces haies devant obligatoirement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers)

Les zones forestières, la vallée de l'Oust et les zones humides sont protégées par un classement en zone naturelle Nd.

Les parties présentant un risque d'inondation sont repérées par l'indice « p ».

(d) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU permet de développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

(e) La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Saint Martin sur Oust en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 1350 habitants vers 2015. Cet objectif répond à un souci de reprise de croissance de la commune de façon à préserver les équipements et services existants.

Besoins en logements :

Cet objectif implique un besoin d'environ 110 logements soit à raison de 8 à 10 logements /ha des besoins de l'ordre 10 à 14 ha. Compte tenu de la rétention foncière il est raisonnable de prévoir environ 20 ha de zones constructibles.

L'ensemble des zones 1AU ouvertes à vocation principale d'habitat prévues dans le règlement représente une superficie totale de 8.3 hectares en bourg. Le PLU définit également des réserves foncières (secteur 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être décidée ultérieurement, dès lors que l'ensemble du secteur 1AU aura été aménagé. Ces secteurs couvrent une superficie de 15.9 hectares environ, ils permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation et ainsi de définir à long terme les limites de l'extension du bourg.

La délimitation des zones Ua et Ub dans les hameaux et dans le bourg, permet la réalisation libre de quelques nouvelles constructions. Ces zones constructibles étaient déjà inscrites sur le POS. Dans les villages seul le maintien de légères extensions des périmètres urbanisés existants déjà inscrits au POS est prévu de façon à ne pas créer de phénomène d'urbanisation linéaire. D'une façon générale le potentiel ainsi disponible au niveau du POS a été réduit dans la mesure où la prise en compte des périmètres agricoles a généré la suppression de quelques-uns de ces secteurs constructibles.

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nr en dehors de l'agglomération sur des secteurs non agricoles.

Besoins en activités économiques :

La commune compte sur son territoire plusieurs entreprises artisanales et industrielles implantées sur plusieurs sites répartis sur toute la partie sud du territoire. D'autres sont dispersées dans les villages. Le PLU s'attache pour ces dernières à préserver des possibilités d'adaptation et

de développement de ces entreprises à travers le zonage Nr, Ua ou Ub à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Pour les pôles identifiés comme zone artisanale ou industrielle, le projet de PLU inscrit en Ui les zones déjà urbanisées et en AUi les secteurs d'extension potentiels permettant ainsi de permettre le développement des activités en place mais également de prévoir l'accueil de nouvelles installations.

Besoins en équipements publics :

L'extension de la lagune est en cours d'étude sur des terrains appartenant à la commune. Ils sont classés en zone Nd, le règlement y admet ce type d'installation sous réserve de bonne intégration.

(f) La sauvegarde du patrimoine bâti

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine bâti, en milieu agricole, les villages comportant des ensembles bâtis dont la qualité architecturale peut permettre des projets de réhabilitation ou de changements d'affectation afin de les transformer en logements ont été extraits de la zone A pour être intégrés dans des secteurs Nr.

D'autre part, afin de préserver la qualité des bâtiments traditionnels :

- le permis de démolir est institué sur l'ensemble des secteurs comportant du bâti traditionnel.
- La réglementation précise dans l'article 11 de toutes les zones les dispositions particulières concernant la réhabilitation du bâti

(g) La prévention des risques et nuisances

Le territoire est concerné par la présence de zones inondables le long de la Vallée de l'Oust . Une partie de cette vallée est concernée par deux Plan de Prévention des risques (PPR) opposables. Les surfaces inondables ainsi délimitées ont été identifiées sur le plan de zonage par un indice « p ».

Le règlement rappelant ainsi la nécessité de consulter les règlements propres aux PPR.

La commune est par ailleurs répertoriée dans le dossier départemental des Risques Majeurs comme commune soumise à un risque « Feu de Forêt ». La commune a engagé un ensemble de mesures préventives en aménageant des voies et des chemins « coupe-feu » dans le domaine forestier. En terme de PLU il s'agit de secteurs peu habités à l'intérieur desquels il n'y a pas de création de zone constructible.

2. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU de Saint Martin sur Oust répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune de Saint Martin sur Oust n'est pas couverte par un SCOT.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de Saint Martin sur Oust se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau également conforme aux dispositions du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} Avril en :

- disposant d'une étude de zonage d'assainissement
- prévoyant l'extension de la station d'épuration
- poursuivant l'extension du réseau d'assainissement
- en protégeant les abords de la vallée de l'Oust et des zones humides et inondables par un classement en zone Nd.

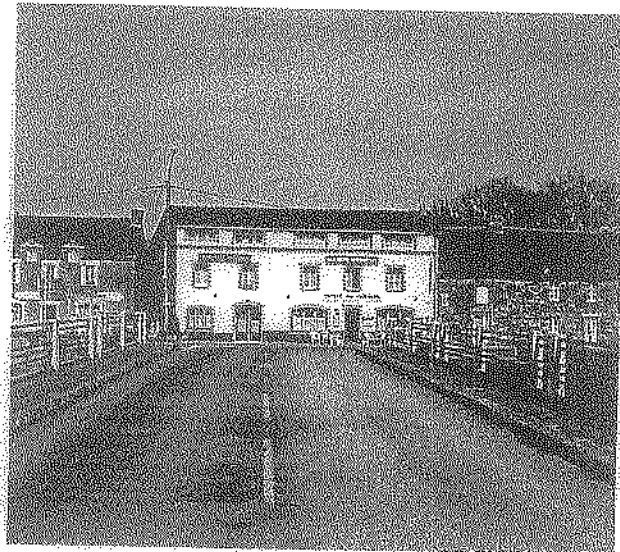
Conformément aux objectifs du SAGE Vilaine, les zones humides et des cours d'eau ont été identifiées par le Grand Bassin de l'Oust : cet inventaire est annexé au présent PLU (cf. pièce n°5-d). Les zones humides sont classées en zones naturelles protégées Nd.

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 132-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* »

Le document graphique du règlement identifie ainsi les haies structurantes du maillage bocager, les projets d'abattage seront dans ce cadre soumis au titre des installations et travaux divers à autorisation. L'ensemble des boisements est d'autre part inscrit en Espace Boisé Classé.

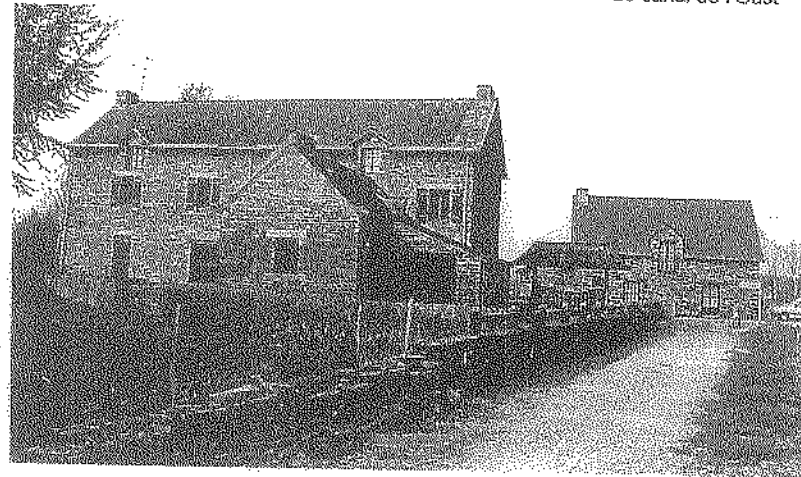
LES SITES TOURISTIQUES



Le Guélin



Le canal de l'Oust



Le barrage de la Née

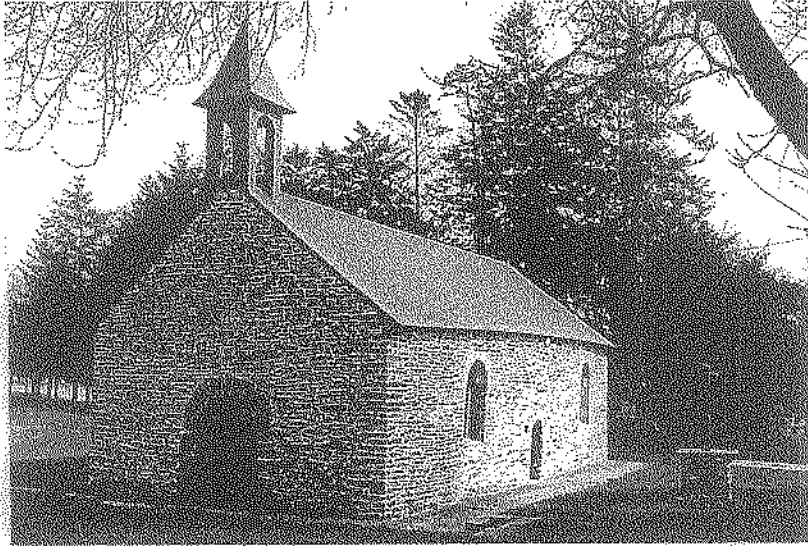


L'étang de Vau Laurent



La promenade en bord de canal

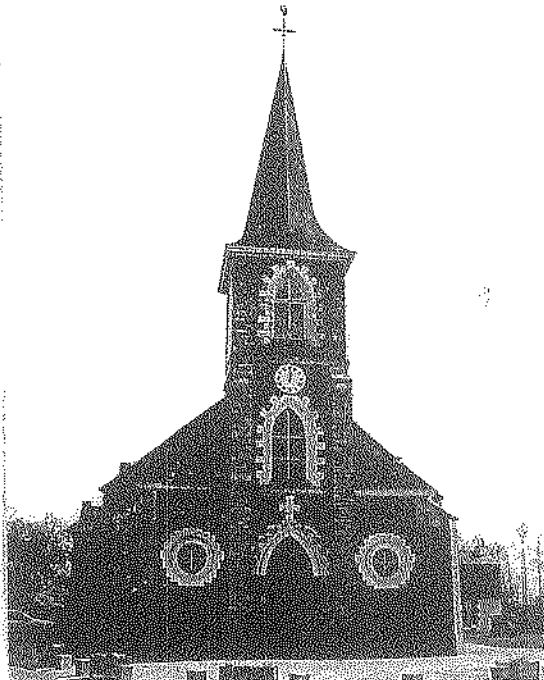
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL



La Chapelle et la croix Saint Mathurin



Le Château de Castellon

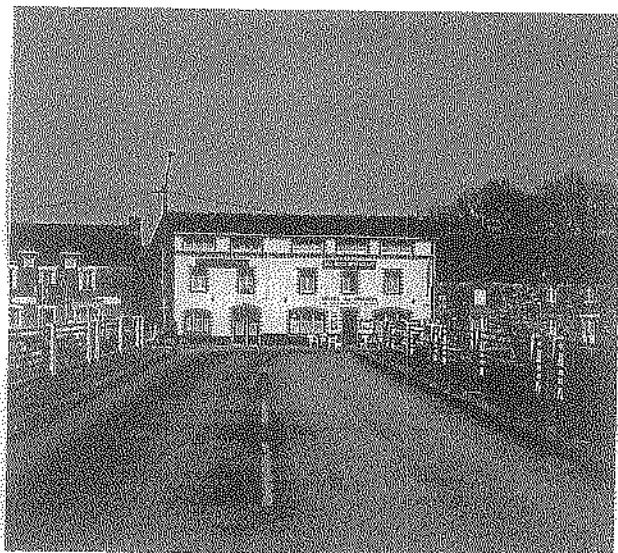


L'église Saint Martin



Le village de Rieux

LES SITES TOURISTIQUES



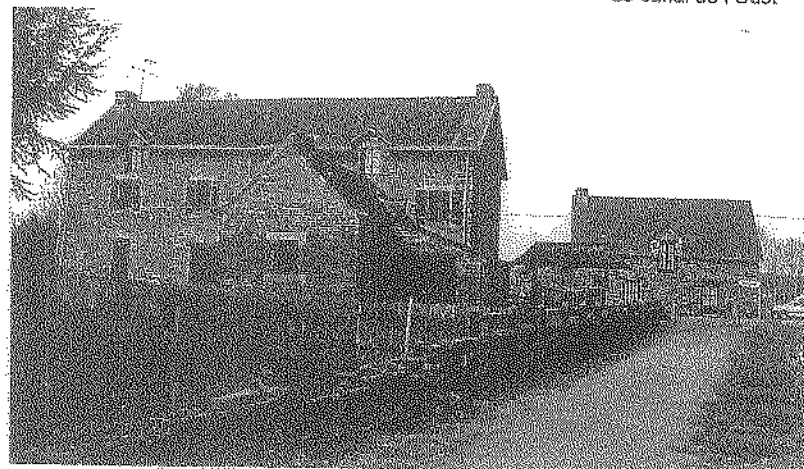
Le Guélin



L'étang de Vau Laurent



Le canal de l'Oust



Le barrage de la Née



Le barrage de la Née

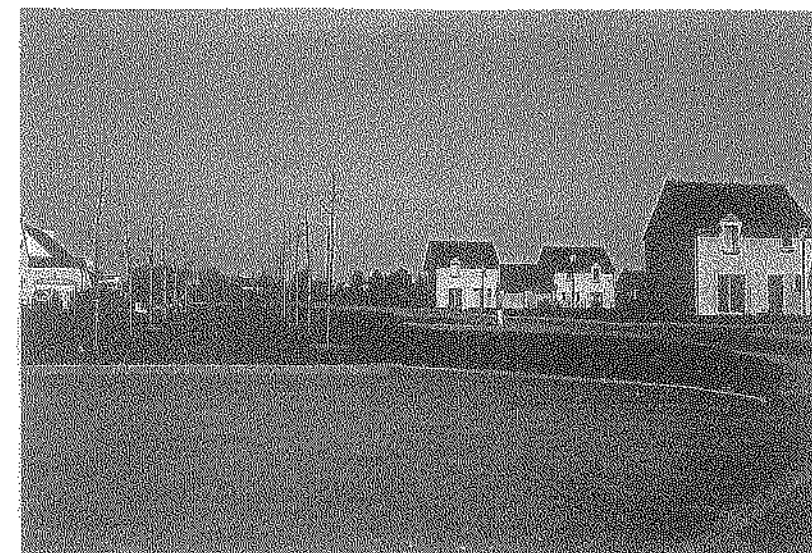
LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



Le développement de pavillons linéaires

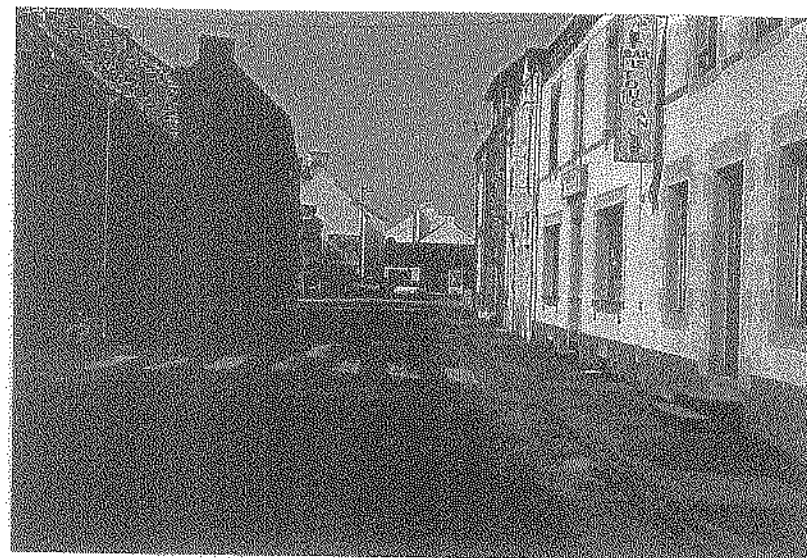
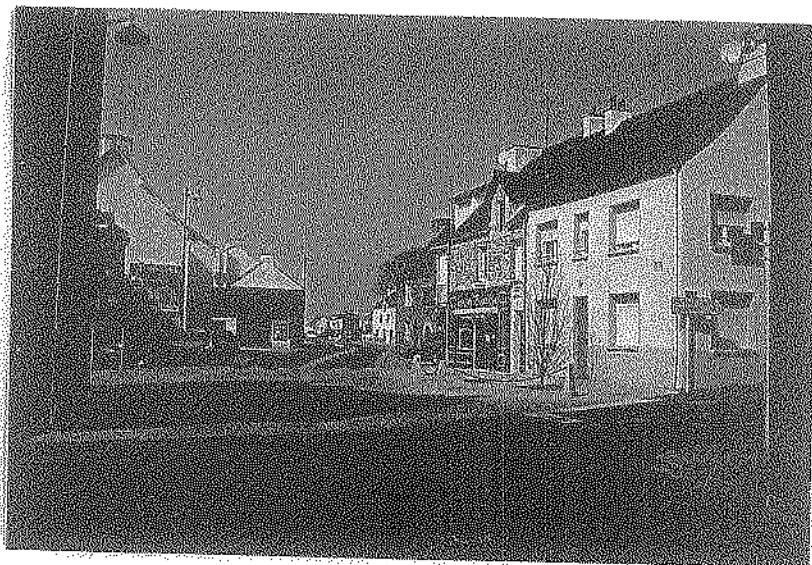
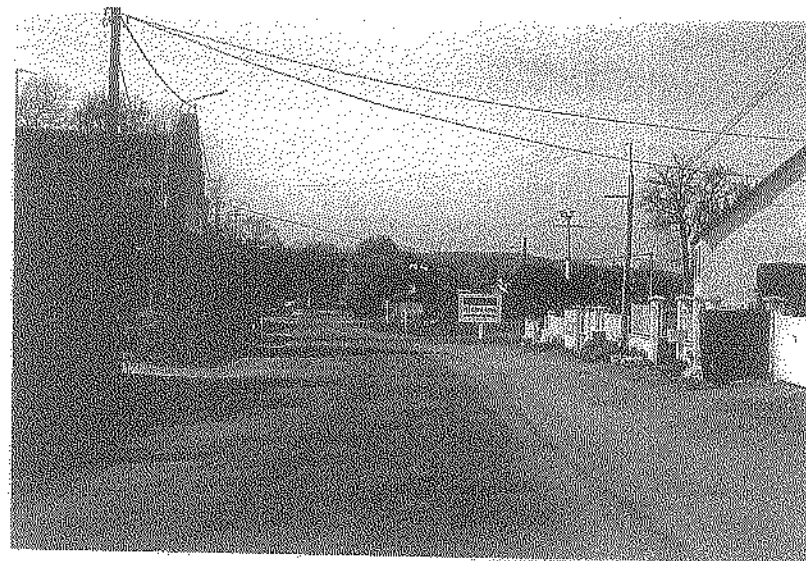


Le lotissement en bordure de l'étang

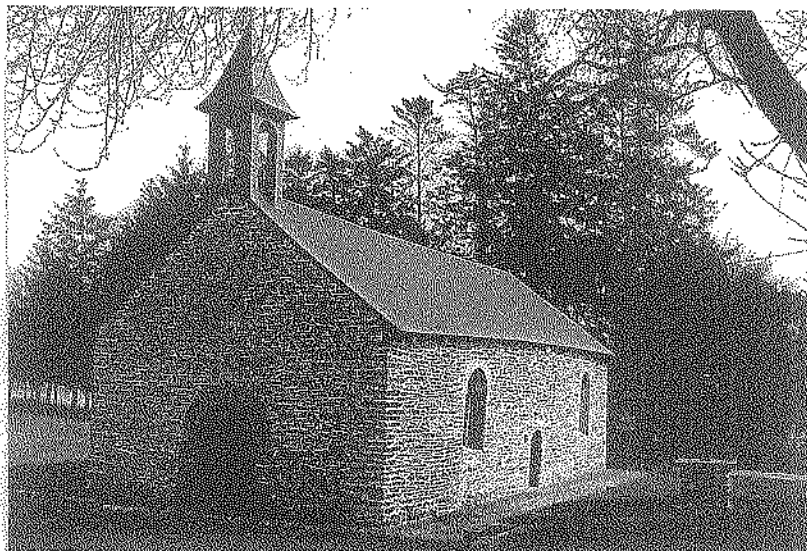


Le hameau du Val de l'Oust en cours d'urbanisation

LA TRAVERSEE DU BOURG PAR LA RD 777



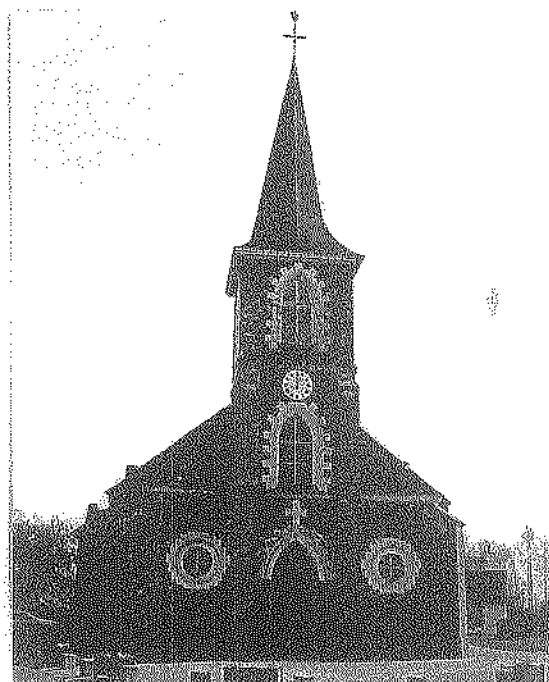
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL



La Chapelle et la croix Saint Mathurin



Le Château de Castellan



L'église Saint Martin



Le village de Rieux