

Département du Morbihan

Commune de  
**Saint Martin sur Oust**

**Plan Local d'Urbanisme**

*Document d'approbation*  
**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**

U 275 – Mars 2006

| P.O.S.                        | Prescrit        | Arrêté             | Approuvé                                      |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| Élaboration                   |                 |                    | 9 Septembre 1992                              |
| Révision / élaboration<br>PLU | 14 Février 2002 | Le 25 Janvier 2005 | 12 avril 2006 et<br>1 <sup>er</sup> juin 2006 |

# Sommaire

|                                                                                  |   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE .....        | 2 |
| A. Un objectif de 1350 habitants en 2015 .....                                   | 2 |
| B. Renforcer le centre bourg .....                                               | 3 |
| C. Prévoir le développement des autres pôles urbains de la commune .....         | 3 |
| II. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE .....                            | 4 |
| A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir .....                   | 4 |
| B. Favoriser la mixité des opérations d'aménagement .....                        | 4 |
| C. Développer l'offre en logements locatifs .....                                | 4 |
| III. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS .....                         | 5 |
| A. Soutenir les services et activités de proximité .....                         | 5 |
| B. Favoriser le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises artisanales ..... | 5 |
| C. Préserver l'activité agricole .....                                           | 6 |
| D. Accompagner le développement touristique local .....                          | 6 |
| IV. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE .....        | 7 |
| V. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE .....                              | 8 |
| VI. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF ...             | 9 |
| A. Les équipements publics .....                                                 | 9 |

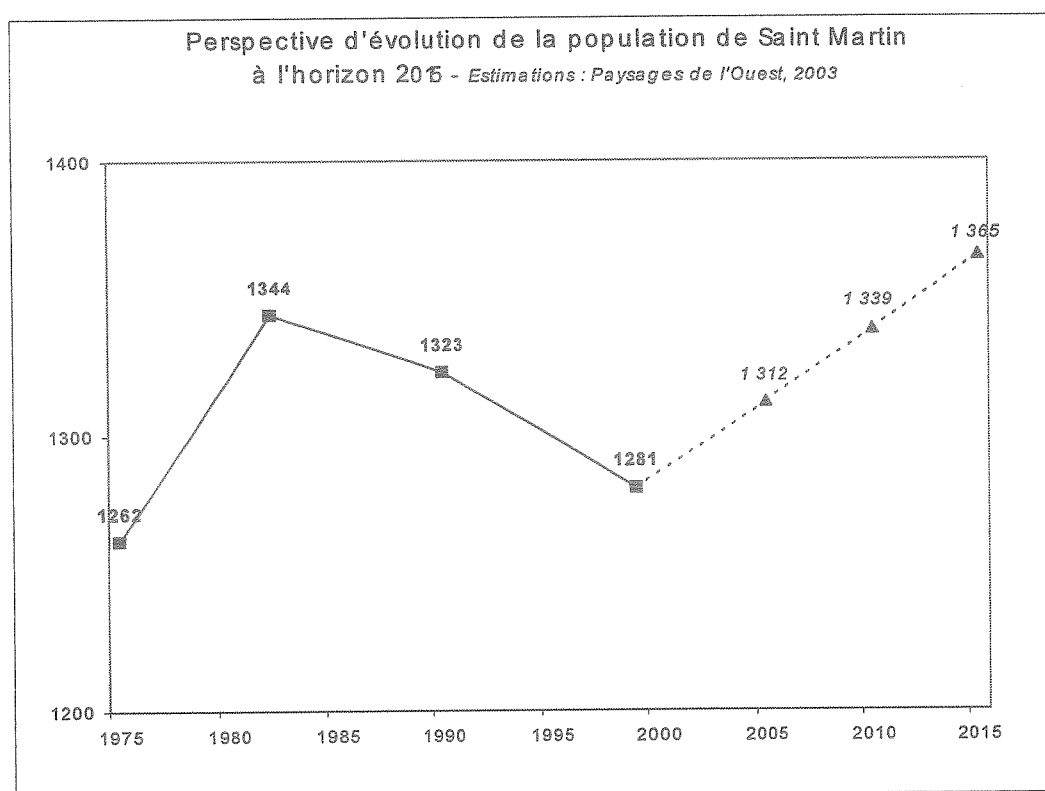
# I. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

## A. Un objectif de 1350 habitants en 2015

La commune de Saint Martin sur Oust souhaite retrouver une évolution positive de sa population afin de maintenir ou de faire évoluer raisonnablement les équipements et services existants. La commune se donne comme objectifs d'atteindre 1350 habitants en 2015 et ainsi de retrouver une population équivalente à celle de 1982.



## **B. Renforcer le centre bourg**

Le bourg n'accueille aujourd'hui que le 1/3 de la population. La volonté de la commune est de « renforcer » le centre bourg en développant des zones d'extension :

↳ de façon prioritaire à l'ouest de l'agglomération

↳ à plus long terme : au nord et à l'est

## **C. Prévoir le développement des autres pôles urbains de la commune**

La volonté communale est de permettre l'extension de quelques hameaux tout en préservant le potentiel agricole de la commune. Les critères retenus pour l'évolution des lieux-dits et hameaux sont :

- Critère 1 : Les conditions d'assainissement.
- Critère 2 : Le maintien d'un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'exploitation et d'élevage existants.
- Critère 3 : La prise en compte des conditions de reprise des activités agricoles.
- Critère 4 : La prise en compte du patrimoine : préserver les ensembles architecturaux cohérents et les éléments remarquables.
- Critère 5 : La prise en compte des possibilités de changements d'affectation (granges transformées en logements) dans les villages sans siège d'exploitation.

## II. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. La commune mène une politique visant à :

### A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

En ce qui concerne l'accession à la propriété les opérations devront prévoir :

- ↳ la mise à disposition de parcelles de terrain de tailles variées petites ou moyennes.

### B. Favoriser la mixité des opérations d'aménagement

Afin de favoriser la mixité des opérations entre locatifs, locatifs sociaux et accession à la propriété :

- ↳ Chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

### C. Développer l'offre en logements locatifs

Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition avant accession à la propriété peuvent permettre à la commune de retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région. Afin d'accompagner et favoriser ce phénomène la municipalité souhaite une offre diversifiée adaptée aux différentes classes de population (actuelles et futures) résidant sur la commune. Les moyens retenus sont :

- ↳ Engager une opération de logements HLM
- ↳ Favoriser vers la reprise d'anciens logements pour les aménager en logement locatif
- ↳ Promouvoir les actions dans le cadre d'une prochaine OPAH

### **III. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS**

#### **A. Soutenir les services et activités de proximité**

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune. Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités répondant aux besoins de la population actuelle et à ceux de nouveaux habitants.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

Au regard de l'offre actuelle, l'accueil d'une nouvelle population peut permettre de maintenir les commerces et services existants. Les volontés exprimées sont :

↳ **Maintenir les commerces de proximité existants**

#### **B. Favoriser le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises artisanales**

L'intégration de zones d'activités artisanales dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active,

La commune possède plusieurs sites à vocation artisanale ou industrielle et compte un ensemble d'artisans répartis sur le territoire dans les villages.

- Le secteur du « Pot » du bout du Pont à proximité du canal accueillant une scierie et une entreprise de produits agricoles
- Le site de La Luardaye accueillant une entreprise de cartonnage et d'emballage
- Le site de la Croix Piguel accueillant 2 entreprises.
- La coopérative agricole à l'intérieur du bourg
- Une entreprise d'aménagements de laboratoires sur la route du barrage de La Née
- Une entreprise de travaux agricoles et de travaux publics aux Murtiaux

Afin de maintenir ses activités existantes et accueillir de nouvelles entreprises la commune souhaite :

↳ **Maintenir les possibilités d'évolution des activités existantes dans le respect de la réglementation en vigueur dans les villages pour les artisans isolés**

↳ **Permettre le maintien et l'extension sur place des activités sur le site du Pot en prenant en compte les contraintes paysagères et topographiques. Le projet devra pour cela proposer des mesures d'intégration adaptées au site tant par la végétalisation**

(création de zone tampon plantée) que par une bonne gestion des implantations vis-à-vis du relief.

- ↳ Préserver les possibilités de nouvelles installations sur le site de la Croix Piguel et sur le site de la Luardaye (site à équiper pour l'accueil de petites entreprises)

### **C. Préserver l'activité agricole**

La préservation de conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des structures existantes passe par :

- ↳ la prise en compte de la législation relative au principe de réciprocité aux abords des exploitations agricoles existantes pour la définition des secteurs d'extension.

### **D. Accompagner le développement touristique local**

La commune de Saint Martin sur Oust est caractérisée par une vocation touristique affirmée liée à la proximité du canal de Nantes à Brest. La commune souhaite accompagner le développement de l'activité touristique locale en :

- ↳ permettant le développement et l'aménagement des installations le long du canal de Nantes à Brest en prévoyant notamment la création d'un parking et l'amélioration des équipements sportifs et de loisirs municipaux existants (parcours de santé).
- ↳ prévoyant l'aménagement et l'amélioration des conditions d'accueil du camping dans le respect du PPR
- ↳ développant l'offre d'hébergement et de restauration
- ↳ prévoyant l'aménagement d'une aire de camping car

## **IV. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE**

La totalité du territoire de la commune de Saint Martin sur Oust est caractérisée par une très grande qualité du milieu naturel constitué :

- d'un bocage plus ou moins préservé et dense
- de zones de boisements importantes
- de la vallée de l'Oust – canal de Nantes à Brest
- d'ensembles paysagers intéressants constitués par les parcs entourant les châteaux

La commune souhaite prendre en compte et mettre en valeur ce patrimoine en :

- ↳ **préservant les zones inondables de la vallée de l'Oust et les zones humides**
- ↳ **préservant les boisements significatifs et les haies majeures structurantes du paysage**
- ↳ **préservant les structures paysagères cohérentes (parcs) situées autour des châteaux**
- ↳ **poursuivant l'aménagement de cheminements piétonniers (thématique ou non), équestres ou VTT en créant notamment une liaison entre La Née vers le Bois de Grisan et le Vaulauret.**

## V. 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 sur le reste du territoire : villages et hameaux. Aucun d'entre-eux ne bénéficie d'une protection réglementaire (type classement) mais tous méritent de par leurs qualités une attention et une mise en valeur particulière. D'autant que certaines interventions même légères mais multipliées au cours des actions de rénovations successives peuvent compromettre ces ensembles urbains ou architecturaux. La commune souhaite préserver ce patrimoine en :

- ↳ **Prévoyant une réglementation permettant de maintenir les qualités architecturales et urbaines du bâti existant.**
- ↳ **Prévoyant des principes d'urbanisation (implantation, clôtures ...) en cohérence avec les dispositifs traditionnels dans les zones d'urbanisation future.**
- ↳ **En préservant les éléments architecturaux recensés (architectural ou petit patrimoine)**

## **VI. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

### **A. Les équipements publics**

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics.

- ↳ **Extension de la station d'épuration**
- ↳ **Création d'un columbarium dans l'enceinte du cimetière**
- ↳ **Maintien des possibilités d'aménagement de salles spécifiques pour le sport complémentaires aux équipements sportifs actuels**
- ↳ **Création d'une Maison pour personnes âgées**
- ↳ **Création de lieux de réunions pour les jeunes ou les associations**
- ↳ **Poursuite de l'aménagement urbain sur l'agglomération**
- ↳ **Amélioration de la signalisation sur l'ensemble de la commune**

## Commune de Saint-Martin sur Oust - PADD



### Légende

Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

- |                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | Urbanisation existante                              |
|  | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme   |
|  | Zone d'urbanisation future à long terme             |
|  | Habitat isolé                                       |
|  | Zone d'équipements sportifs et de loisirs existante |
|  | Zone d'équipements sportifs et de loisirs future    |

Soutenir le maintien et le développement des activités

### Préserver l'activité agricole et l'élevage

-  Périimètre de protection autour des sièges d'exploitations (100m)

### Maintenir l'artisanat et accueillir de nouvelles activités

-  Activités existantes  
 Création d'une zone d'activités  
 Activité artisanale isolée  
 Commerce

### Développer le potentiel touristique de la commune

- ☒ Aménagement et mise en valeur du canal de Nantes à Brest
- ☒ Hébergement et restauration existants (camping, hôtel)
- ☐ Hébergement et restauration à créer

## Protection et mise valeur des espaces naturels et du paysage

-  Ruisseau - rivière  
 Zone humide  
 Espace boisé  
 Haie  
 Ensemble paysager de qualité à préserver

Protection et mise valeur du patrimoine

-  Elément architectural à préserver  
 Site archéologique  
 Ensemble urbain de qualité

P.P.R du bassin aval de la Vilaine et du l'Oust

- Zone 1A  Champ des crues à préserver de  
Zone 2A  toute urbanisation nouvelle

- Zone 1B  Zones urbanisées soumises à des prescriptions liées à des enjeux de sécurité
- Zone 2B 

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif |
|--------------------------------------------------------------|

-  Extension de langage

Commune de Saint-Martin sur Oust - PADD



Légende

Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

- Urbanisation existante
- Zone d'urbanisation future à court et moyen terme
- Zone d'urbanisation future à long terme
- Habitat isolé
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs existante
- Zone d'équipements sportifs et de loisirs future

Soutenir le maintien et le développement des activités

Préserver l'activité agricole et l'élevage

- Périmètre de protection autour des sièges d'exploitations (100m)

Maintenir l'artisanat et accueillir de nouvelles activités

- Activités existantes
- Création d'une zone d'activités
- Activité artisanale isolée
- Commerce

Développer le potentiel touristique de la commune

- Aménagement et mise en valeur du canal de Nantes à Brest
- Hébergement et restauration existants (camping, hôtel)
- Hébergement et restauration à créer

Protection et mise valeur des espaces naturels et du paysage

- Ruisseau - rivière
- Zone humide
- Espace boisé
- Haie
- Ensemble paysager de qualité à préserver

Protection et mise valeur du patrimoine

- Élément architectural à préserver
- Site archéologique
- Ensemble urbain de qualité

P.P.R du bassin aval de la Vilaine et du l'Oust

- Zone 1A
  - Zone 2A
  - Zone 1B
  - Zone 2B
- Champ des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle
- Zones urbanisées soumises à des prescriptions liées à des enjeux de sécurité

Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif

- Extension de laugnage