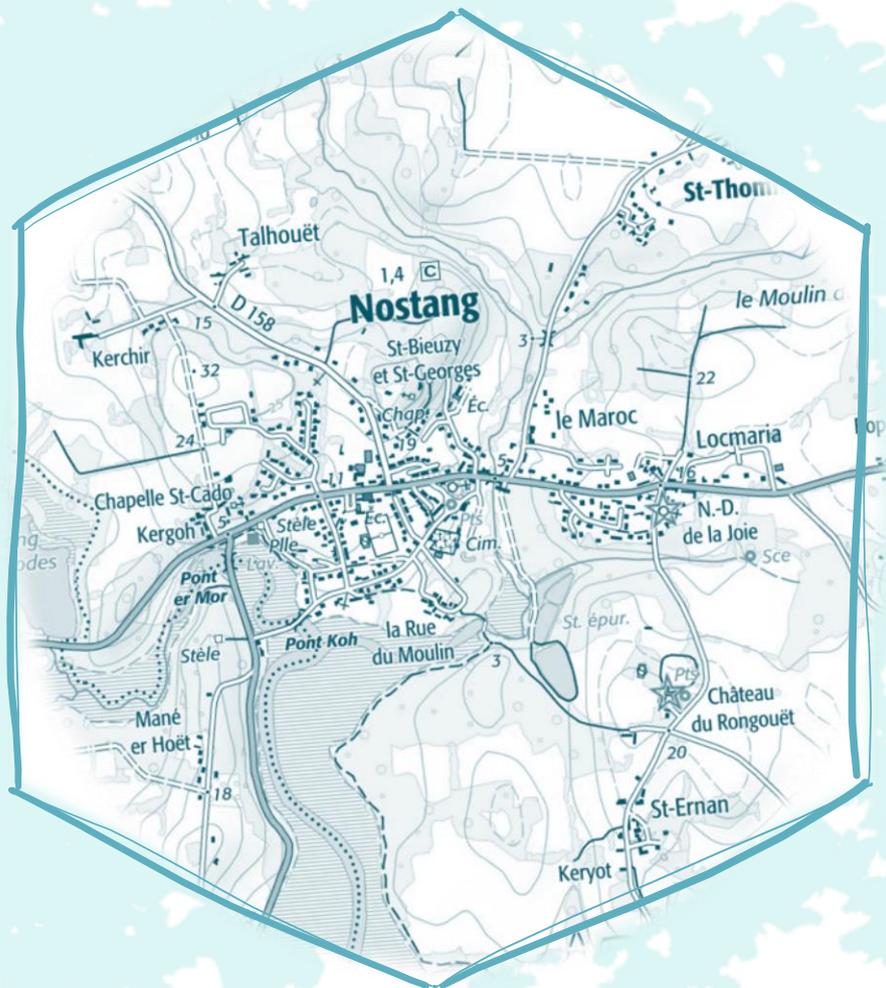


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOSTANG



## 2. PADD / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2024

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 22/05/2024  
Reçu en préfecture le 22/05/2024  
Publié le  
ID : 056-215601485-20240521-2024040101-DE



# Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	5
Introduction.....	7
Orientations stratégiques .....	9
<b>I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang.....</b>	<b>10</b>
Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place.....	10
Diversifier le parc de logement et adapter l’habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.....	11
Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité .....	11
<b>II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.....</b>	<b>13</b>
Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l’étalement urbain du bourg de Nostang .....	13
Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés .....	14
Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous .....	15
<b>III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages .....</b>	<b>16</b>
Favoriser l’implantation de nouvelles entreprises et diversifier l’économie .....	16
Pérenniser l’agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement.....	17
Limiter l’urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune .....	17
Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs .....	18
<b>IV. Garantir l’équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire.....</b>	<b>19</b>
Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue .....	19

Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers..... 20

Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative ..... 20

Prendre en compte les risques et les nuisances..... 21

**V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune ..... 22**

Conserver un bon réseau routier et améliorer l’accessibilité sur la commune..... 22

Diversifier l’offre pour renforcer les mobilités alternatives à l’utilisation individuelle de la voiture ..... 23

Accentuer la transition énergétique..... 23

Diversifier les moyens de communications et favoriser l’avènement du numérique ..... 24

**Conclusion ..... 25**

**Carte de synthèse du PADD ..... 26**

# Préambule

## Pourquoi une révision du PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000, relative à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbains dite « loi SRU ».

La Commune de Nostang a approuvé son PLU le 10 mai 2006 ; il succédait au Plan d'occupation des Sols qui s'appliquait précédemment sur la commune.

Le PLU de 2006, bien réfléchi, a fait l'objet d'une seule modification approuvée le 6 décembre 2013. Appliqué de 2006 à 2019, il nécessite d'être revu d'une manière générale pour s'adapter à l'évolution démographique, être en compatibilité avec les documents supra-communaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), et intégrer le nouveau contexte réglementaire, et notamment les lois Grenelle, ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

En l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, non engagé au niveau de CCBBO, le Conseil municipal a décidé à la majorité, en séance du 14 septembre 2018, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, pour poursuivre l'aménagement cohérent de la commune.

## Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase

### Le débat du PADD :

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en Conseil municipal du 31 janvier 2020.

Un débat complémentaire a été réalisé en Conseil Municipal du 05 juillet 2022.

du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

# Introduction

NOSTANG, commune de tradition rurale, située à 17 km de Lorient, connaît un développement régulier depuis une vingtaine d'années, avec la dynamique du pays de Lorient.

15 à 20 logements sont construits en moyenne par an.

La population a connu une croissance de 2,08% par an de 1999 à 2015, passant de 1 088 à 1 512 habitants. (+ 424 habitants).

Cette attractivité s'explique en partie grâce à une politique foncière maîtrisée et à la réalisation de lotissements ; le maintien et le développement des services et la création de nouveaux commerces de proximité, la qualité de vie dans un environnement préservé, la richesse de la vie associative locale garantissent le bien vivre ensemble qui caractérise la commune. Desservie par la RN165, Nostang accueille un pôle logistique à hauteur de l'échangeur de Boul Sapin. En dehors, la commune compte peu d'entreprises. C'est ainsi que 87% des 700 actifs occupés partent travailler dans une commune extérieure. Toutefois, sa situation à distance raisonnable de Lorient, Auray et Vannes favorise l'installation de jeunes actifs. La population plutôt jeune et quelques retraités (20%) trouvent à Nostang et dans sa proximité les éléments essentiels pour une vie familiale équilibrée :

- les infrastructures scolaires et périscolaires,
- les équipements sportifs et culturels,
- une offre commerciale qui s'étoffe
- les services de santé de première nécessité
- une diversité de loisirs grâce à des associations dynamiques et son environnement
- un cadre de vie agréable, de nombreux chemins piétonniers balisés.

L'urbanisation et la mise en place progressive des équipements s'organisent autour d'un centre-bourg bien identifié qui prend appui sur la route départementale 33. Plusieurs gros lieux-dits se sont développés au cours des 15 dernières années : Saint-Thomin, Légevin, Pont-Couriaut, Saint-Symphorien ... L'agriculture reste toujours une composante importante de l'économie locale.

Cette organisation s'est construite au fil des documents d'urbanisme successifs. Le Plan de référence conduit dans les années 2010 a permis d'encadrer le rythme de l'urbanisation.

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme s'impose naturellement : elle va intégrer la réglementation et les documents supra communaux et permettre, à partir du diagnostic précis des différentes données communales, de projeter la commune vers le NOSTANG 2032.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de l'ensemble de la commune. La commune doit naturellement s'appuyer sur la dynamique intercommunale de Blavet Bellevue Océan, compétente sur des sujets majeurs de la vie quotidienne.

Ainsi, le PADD développe des orientations stratégiques pour répondre aux besoins de la population, (habitat, équipements, communications, déplacements...), et permettre une occupation des sols diversifiée pour le développement des activités économiques, (commerces, services, agriculture, activités diverses...) dans un aménagement harmonieux de l'espace respectant les ressources du territoire, en particulier les espaces agricoles et naturels qui participent à la préservation de la qualité de vie.

Le nouveau PLU permettra la consolidation du tissu existant, le renouvellement des générations, l'accompagnement du vieillissement inéluctable et dessinera un projet urbain cohérent et fonctionnel autour du bourg historique.

Le renforcement du centre-bourg, la densification des secteurs agglomérés, la préservation des espaces agricoles et naturels, les besoins et l'intérêt des déplacements doux, l'évolution des modes de vie et de consommation, sont autant de paramètres à prendre en compte pour accompagner le développement de la commune en préservant la qualité de vie des habitants.

La révision du PLU va permettre de dessiner un projet urbain cohérent autour du bourg historique, mais aussi en s'appuyant sur les secteurs déjà urbanisés (SDU) et être garante de la qualité de vie à partager avec les résidents et les touristes.

# Orientations stratégiques

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, Nostang souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces cinq grands axes sont :

-  Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang
-  Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne.
-  Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages
-  Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire
-  Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

# I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang

Nostang connaît une croissance continue de sa population depuis les années 90. Elle accueille des populations variées qui contribuent à la mixité intergénérationnelle et sociale.

L'objectif est de maîtriser l'apport de nouvelles populations et de maintenir celles en place. Le desserrement des ménages et de vieillissement des populations s'accroissent et incitent à revoir les politiques d'habitat, pour proposer un parcours résidentiel adapté à l'évolution des ménages.

Il est essentiel de poursuivre le renouvellement des générations qui permettra demain de continuer à faire vivre les espaces, les milieux et les activités qui composent la commune.

## Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place

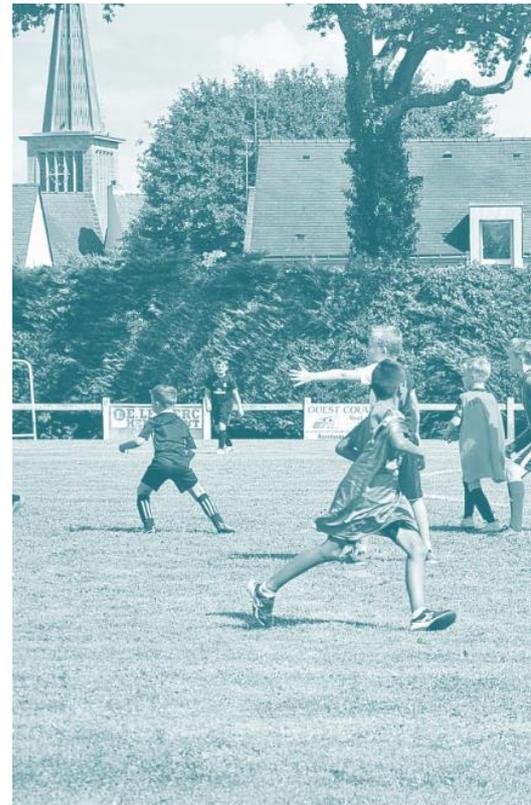
La population communale est estimée à 1 627 habitants en 2019.

La commune de Nostang se base sur les variations de sa population et de son parc de logements pour anticiper ses perspectives d'évolution démographique. Elle intègre une **prospective réaliste et raisonnée** avec un taux de croissance moyen de sa population de 1,5 % par an sur une période d'environ 10-12 ans. Ce taux de croissance est plus faible que celui de la période 1999-2015, la commune anticipant un ralentissement de sa croissance lié à une raréfaction du foncier urbanisable et à la poursuite du desserrement des ménages.

La population de la commune atteindrait environ 1 945 habitants en 2032 (période 2020-2031, soit 12 années).

Pour accueillir environ 320 habitants en 12 ans, il est nécessaire de maintenir le rythme actuel de production de 17 logements par an en moyenne (en compatibilité avec le SCoT).

Cette dynamique permettra le renouvellement des générations et la rotation des ménages sur la commune, et de conserver la mixité sociale et intergénérationnelle existante. **L'objectif est de**



### Prospective :

Période : [2019-2032]

Population 2019 (estimation) :  
1 630 hab.

Population 1<sup>er</sup> janvier  
2032 (estimation) :  
1 945 hab.

Résidences principales en 2019  
(estimation) : 680

Résidences principales en 2032  
(estimation) : 860

Logements à produire : 204

Rythme annuel : 17

Taille des ménages estimée en 2032 :  
2.25 (2.36 en 2019)

**continuer à accueillir des familles, des jeunes ménages et de maintenir les populations en place.**

## Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire

**Pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle** et répondre aux différents besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le parc de logements doit être diversifié et adapté. En effet, le parcours résidentiel nécessite une grande diversité de produits « habitats » pour faire face au phénomène de décohabitation, ou encore au vieillissement de la population.

Dans ce cadre, la commune de Nostang souhaite **continuer à diversifier l'habitat**, dans son tissu aggloméré au centre-bourg et sur les espaces réservés à proximité, en favorisant la production d'opérations et de logements variés pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et **adapter l'habitat** en fonction des types de ménages.

Il s'agira de proposer en locatif, en locatif social et en accession aidée à la propriété, du petit logement adapté pour rapprocher les personnes âgées des commerces et services, du logement plus grand ou des lots à construire à prix abordable pour les familles. Il s'agira également de permettre la création de domiciles partagés intergénérationnels, permettant une véritable mixité au sein d'une même opération en centre-bourg.

## Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité

La commune favorisera **les opérations de renouvellement urbain** avec la réhabilitation du parc ancien, parfois vacant, pour accueillir de nouveaux logements dans le centre-bourg. Des espaces peu valorisés, seront redynamisés pour renforcer la fonctionnalité et l'attractivité de la centralité.

De plus, le bâti en milieu rural pourra évoluer pour favoriser le maintien d'un espace dynamique et conserver le patrimoine résidentiel sur l'ensemble de la commune.

**Une offre de petits à moyens logements adaptés à proximité de la centralité**, permettra de continuer à accueillir des habitants, des personnes âgées notamment, qui libéreront des maisons et logements devenus trop grands en campagne, intéressant ainsi les familles à la recherche de ce type de biens.

L'objectif est de **faciliter la rotation du parc de logements**, en favorisant le renouvellement et la rénovation urbaine, l'évolution et la mutation du bâti existant et la création de nouveaux espaces adaptés. L'enjeu est également identitaire avec l'objectif de favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines, d'encourager davantage de diversité architecturale, les opérations d'habitat de

qualité et soucieuses de l'environnement, et d'éviter la banalisation du bâti.

Envoyé en préfecture le 22/05/2024  
Reçu en préfecture le 22/05/2024  
Publié le  
ID : 056-215601485-20240521-2024040101-DE

## II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne

Le parti d'aménagement en lien avec la démographie s'articule autour de trois grandes composantes de la commune : la population, l'habitat et l'espace. Il s'agit ici de favoriser la rotation de la population et le parcours résidentiel sur le territoire afin de palier au vieillissement de la population, tout en améliorant la gestion de l'espace. Pour ce faire, l'offre de logements doit être diversifiée tout en préconisant la densification dans le tissu aggloméré et le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.



### Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Nostang

En réponse aux préconisations d'accueil démographique et de production de logements, la commune met en place **un véritable programme spatial** pour localiser les futurs espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti.

L'objectif est de **maitriser la consommation foncière**, de **limiter l'étalement urbain** et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Ils se décomposent en plusieurs éléments quantifiés et décomptés du programme global :

- ➡ **Le potentiel de densification naturelle** : identifié sur des secteurs privés (jardins, fonds de parcelles, lots libres, terrains disponibles, espaces délaissés...), se situe dans le tissu aggloméré desservi par l'assainissement collectif ou dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) situés hors des Espaces Proches du Rivage (EPR).
- ➡ **Le potentiel de renouvellement urbain ou de secteurs mixtes** : correspond aux opérations souhaitées par la commune sur des secteurs stratégiques. Ils ont vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et éventuellement des commerces et des services.
- ➡ **Le changement de destination** correspond aux bâtiments de caractère susceptibles de devenir de l'habitat à

#### Etude du potentiel (logements) :

Densification urbaine de court terme : 52

Densification urbaine de moyen terme : 10

Densification rurale : 10

Renouvellement urbain : 10

Changement de destination : 20

**TOTAL = 102 logements**

*Cette étude est théorique et se base sur une temporalité réduite. Ce potentiel sera pris en compte mais pourra être ajusté en fonction des besoins spécifiques de la commune à plus long terme ou pour satisfaire des enjeux stratégiques.*

condition de répondre à des critères bien précis, notamment pour la préservation du patrimoine bâti communal.

Ces éléments constituent **un potentiel important qui permet de répondre à 40% des besoins projetés en logements.**

Pour limiter l'étalement urbain, l'ensemble du tissu urbanisé de Nostang est analysé et priorisé avant d'envisager des extensions.

La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Pour répondre aux besoins en habitat à horizon 2032, **des espaces de développement** ont été identifiés. Ces secteurs sont en continuité du tissu aggloméré et participent au projet urbain du PADD. Ils constituent les espaces à urbaniser du plan :



**Opérations d'ensemble en densification ou en extension :** projets d'urbanisation de nature privée ou publique sur des espaces englobés ou en continuité du tissu aggloméré.

La commune a mis en avant un secteur à urbaniser principal au Nord du bourg pour envisager **la production de 100 logements sur un peu moins de 5 hectares.** Elle a également identifié un second secteur au Sud-Est du bourg d'une surface de moins de 4 000m<sup>2</sup> pour une production attendue de 7 logements.

La commune de Nostang a consommé près de 18 hectares de 2009 à 2020, dont 8,7 hectares pour les activités et 9,2 hectares pour l'habitat. Elle prévoit une baisse de plus de 50 % de cette consommation d'ici 2032, avec une consommation foncière totale attendue de 7 ha, dont un peu plus de 5 ha pour l'habitat et un peu moins de 2hectares pour les activités économiques. Cette prospective, la programmation de l'habitat et sa localisation sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient.

## Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés

Pour améliorer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré et **renforcer l'attractivité de sa centralité**, les implantations de commerces de proximité seront privilégiées en cœur de bourg. La commune a ainsi acquis un bâtiment à côté du bar existant, qui pourra accueillir du commerce en RDC. Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité.

Dans ce but, des projets de renouvellement urbain (secteurs mixtes) permettront l'installation de commerces et de services de



proximité (accessibilité, normes, visibilité...) en y associant les espaces publics, le stationnement et les liaisons douces nécessaires.

Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité. Des espaces stratégiques accessibles et de proximité feront l'objet d'attentions particulières lors de leur mutation pour atteindre à court et moyen terme l'objectif de développement de la centralité.

La commune souhaite se doter des outils tel que le périmètre de centralité, la servitude de linéaire commercial qui interdit le changement de destination de locaux commerciaux en logements dans la centralité, des règles de stationnement propices au commerce dans la centralité, un règlement de ses zones d'activités interdisant la construction ou le changement de destination en commerce (sauf lorsqu'il constitue le prolongement de l'activité de production).

## **Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous**

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, autant pour les habitants que pour les activités du territoire. Cela contribue à l'attractivité de Nostang.

La croissance démographique et la nécessaire gestion économe ne doivent pas affaiblir le niveau de service et la qualité des équipements. L'objectif est de mutualiser et d'optimiser ces équipements pour améliorer leur fonctionnement.

L'ensemble des équipements et services se situent dans le tissu aggloméré. L'accessibilité de ces espaces et le développement des liaisons douces sont inscrits dans le projet urbain qui structure le bourg.

Une politique ambitieuse nécessite donc de continuer à réfléchir aux investissements et d'optimiser les coûts de fonctionnement en mutualisant les usages pour répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes.

Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront se développer dans le périmètre urbain. La commune identifie notamment des besoins en santé, en sport (glisse urbaine), en culture (restructuration d'un équipement culturel à réaliser), en loisir.

La commune anticipe les extensions de certains équipements et prévoit d'inscrire, le cas échéant, des réserves foncières et des emplacements réservés, en particulier pour le circuit des liaisons douces.

### III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages

Afin de raffermir le dynamisme de la commune, notamment à travers l'emploi, il est important de pouvoir rassembler des économies diversifiées en favorisant le maintien et en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et activités.

Pour conforter l'attractivité de Nostang, il s'agira de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et littoral et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

#### Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie

La commune de Nostang souhaite **maintenir les économies sur leurs espaces dédiés** et continuer à accueillir de nouvelles entreprises. Dans ce cadre la zone d'activités existante de Locmaria sera valorisée, une nouvelle zone sera créée au Sud de la RD33 et la zone de Boul Sapin/Kermarhan accueillant l'entreprise STG/Boissel sera identifiée comme STECAL.

La commune de Nostang, à dominante rurale, a identifié les sièges d'exploitations et les espaces agricoles associés. **L'objectif est de conserver une agriculture forte**, qui représente une économie à part entière sur le territoire communal.

La zone d'activités de Locmaria présente un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises très limité. En conséquence, la Commune programme une nouvelle zone d'activités au Sud-Est du bourg, au Sud de la RD33. Si la zone accueillant l'entreprise STG/Boissel n'a pas vocation à être étendue, un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) y est délimité pour permettre l'évolution de l'entreprise.

Nostang, commune de Blavet Bellevue Océan a son rôle à jouer dans la stratégie de développement économique et touristique du territoire.



#### Les économies du territoire :

L'agriculture

Les services à la personne et les commerces de proximité

La zone d'activités de Boul Sapin

La zone d'activités de Locmaria

Le tourisme

Outre la réponse spécifique apportée en zone d'activités ou dans l'espace rural, le tissu aggloméré de Nostang se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil et le développement d'activités compatibles avec l'habitat (services à la personne, commerces, petit artisanat...).

L'objectif est de permettre le développement d'activités compatibles avec le tissu mixte et à vocation principale d'habitat, afin de **favoriser la mixité fonctionnelle**.

Enfin, le **changement de destination** des bâtiments patrimoniaux en campagne est également une solution retenue pour l'accueil de nouvelles entreprises.

## Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement

Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de **protéger les espaces agricoles** et d'autre part **d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces**. L'objectif pour la commune de Nostang est de **pérenniser l'activité agricole sur son territoire**. Dans cette optique, les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés.

La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme de Nostang **permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification**. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

Les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compliquer ces déplacements.

Enfin, la commune souhaite accompagner l'évolution des pratiques agricoles vers une agriculture raisonnée, et se positionne en faveur d'une réduction rapide de l'utilisation de produits phytosanitaires.

## Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune

La priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré.

Dans l'espace rural, des constructions neuves à vocation d'habitat ne seront toutefois possibles que dans les secteurs déjà urbanisés  
PLU de Nostang // 2. PADD // Approbation en conseil municipal du 21 mai 2024

situés hors des espaces proches du rivage et identifiés par le SCOT en application de la loi ELAN. Ces secteurs correspondent à une réponse diversifiée en matière d'offre de logements. Ce potentiel de logement est identifié et décompté du programme habitat du PLU. Ils représentent une dizaine de logements pour la durée de vie du PLU.

**Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre.**

La volonté de limiter les constructions hors tissu aggloméré permet de renforcer la centralité, de maîtriser l'urbanisation dans l'espace rural et donc de protéger les activités agricoles.

Enfin, l'évolution du bâti patrimonial sera encadrée au travers du règlement et de la possibilité offerte pour certains bâtiments de pouvoir changer de destination.

## Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs

En valorisant ses espaces naturels et forestiers et son patrimoine paysager, Nostang souhaite accentuer son attractivité touristique. Cela passe par le développement de sites stratégiques, d'équipements de sports et de loisirs associés aux composantes locales et par le renforcement de leur accessibilité. Tout en protégeant les éléments du paysage et un cadre de vie de qualité, des itinéraires de découverte sont à identifier pour connaître la commune et ses espaces remarquables. La commune souhaite notamment pouvoir décliner localement le plan vélo projeté à l'échelle des 5 communes de Blavet Bellevue Océan

La variété des paysages, la ria, les espaces boisés communaux, les haies et talus remarquables, les ruisseaux, les circuits de randonnée, les hameaux de caractère, le petit patrimoine rural, les vues emblématiques sur la ria, sont des atouts à valoriser et à connecter pour promouvoir des activités de loisirs, de détente ou de tourisme.

Les Secteurs Déjà Urbanisés

identifiés au SCOT :

Pont-Couriaut

Légevin

## IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire

Nostang est **une commune rurale et littorale**. L'objectif est de préserver cette identité en préservant les espaces naturels et forestiers et les terres agricoles. **La conservation et valorisation du patrimoine naturel et architectural** vise à protéger les paysages, les repères et la qualité des milieux, tout comme la protection des éléments de la trame verte et bleue et les ressources du territoire.

### Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le territoire communal offre **une diversité de milieux de qualité** composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de **conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue** et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Les haies, les bois et boisements, les landes, les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, l'estran... sont des éléments qui participent à la qualité des milieux. Ils sont identifiés et protégés dans le Plan Local d'Urbanisme. Les éléments du petit patrimoine bâti (toitures, façades, ponts, murets...) peuvent abriter de nombreuses espèces et ainsi constituer des supports de nature. Ces éléments participent à la protection de la biodiversité sur la commune et au-delà, et favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et communes voisines. Les réservoirs de biodiversités, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.

Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien, leur entretien et leur gestion.



#### Les composantes naturelles :

- La ria
- Les boisements
- Les cours d'eau et plans d'eau
- Les landes
- Les zones humides
- Les haies et les talus
- Les arbres isolés

## Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune de Nostang se situe en lisière Nord de la ria d'Étel. Ses paysages sont marqués par des vallées boisées et des boisements mixtes en bordure de ria, des vallons accompagnant les cours d'eau, des landes, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles ou urbanisés.

Les éléments remarquables de la commune sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser. L'objectif est de conserver un espace rural agricole et naturel tout en permettant le développement d'activités et espaces de loisirs.

Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation est recentré fortement sur le tissu aggloméré et au sein des secteurs déjà urbanisés.

Le caractère rural de la commune se distingue également par un ensemble de bâtisses au riche patrimoine architectural.

**Le patrimoine bâti est identifié et protégé.** Son évolution et son changement de destination est autorisé pour permettre la conservation de ces éléments sur l'ensemble du territoire. Les repères remarquables comme *les corps de ferme, hameaux patrimoniaux, granges* ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés.

L'objectif est également de **valoriser ces lieux en renforçant leur accessibilité, la signalisation** et en les donnant à voir notamment aux détours des chemins de randonnées ou voies cyclables.

## Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative

La commune acte pour une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux.

Le projet urbain et le parti d'aménagement de l'ensemble du territoire de Nostang s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un **développement soutenable** et veillera à :

- l'économie de l'espace
- la préservation de la ressource en eau et la prise en compte du cycle de l'eau
- la diminution des déchets

- l'amélioration de la qualité de l'air
- la Gestion des ressources du sous-sol
- les continuités naturelles
- les continuités de cheminements doux

Ces éléments seront à inscrire dans la réflexion des futures opérations de la commune. Ils participent de la capacité d'accueil du territoire.

## Prendre en compte les risques et les nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire. Des documents évaluent les risques potentiels : les cartes de submersion marine (+60cm).

L'évolution démographique et le développement des activités ne doivent pas entraîner de risques. L'extension des espaces d'habitat prend en compte la localisation et le développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. Ainsi il n'y a pas de nouveaux logements programmés à proximité de la zone d'activités existante de Locmaria, ni de Kermarhan, et des mesures sont prévues dans le règlement et les OAP de la future nouvelle zone d'activités au Sud-Est du bourg.

Les pollutions doivent être évitées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité. La base de données BASIAS identifie deux sites potentiellement pollués (une ancienne station-service et une ancienne décharge). Ceux-ci seront identifiés sur le plan de zonage pour en garder la mémoire.

Les nuisances agricoles (bruits, odeurs...) sont ponctuelles et font partie de l'espace rural ; les agriculteurs sont néanmoins sensibilisés sur leurs pratiques et respectueux de la réglementation, concernant l'épandage en particulier. La non constructibilité de l'espace rural va dans le sens d'évitement de ces nuisances et d'éventuels conflits.

Les risques naturels (tempête, inondation, ...) et les risques technologiques (transport de matières dangereuses) sont identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire.

# V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

Les déplacements et transports s'inscrivent dans une réflexion durable, notamment au travers du développement de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

Pour Nostang, l'objectif est d'améliorer l'accessibilité à l'échelle du bassin d'emploi et de poursuivre le maillage de déplacements doux sur son propre territoire et en lien avec Blavet Bellevue Océan.

## Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune

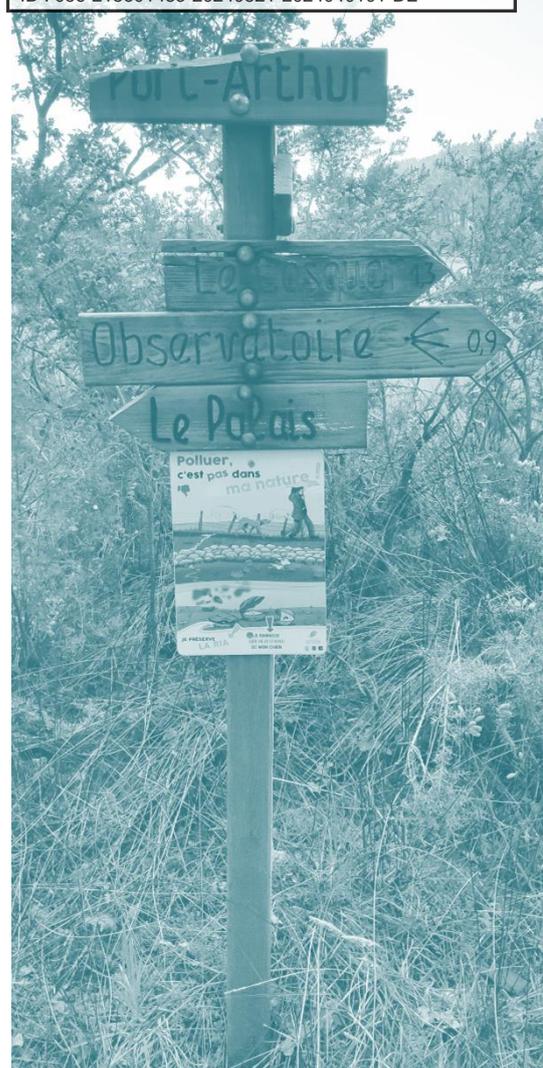
La commune souhaite **conserver une bonne accessibilité** notamment grâce aux voies départementales qui se croisent sur son territoire pour relier les communes entre elles.

La RD 158, très utilisée pour rejoindre la RN165 en direction de Lorient, est inadaptée au trafic actuel : trop étroite, elle nécessiterait d'être élargie et doublée d'un cheminement doux entre le bourg et Pont Couriaut.

Le réseau secondaire de qualité permet d'avoir un espace rural dynamique. Il facilite la desserte entre le tissu aggloméré et les noyaux bâtis disséminés sur le territoire. La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et ses économies. L'objectif est de conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire communal tout en développant des alternatives aux déplacements en voiture.

Dans le bourg, la sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le PLU ; les axes majeurs sont également identifiés pour favoriser leur partage et faciliter des déplacements doux et sécurisés. L'objectif est de hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.

Au fil des mutations, des circulations douces seront organisées, autant que possible, sur tout le territoire, grâce à l'indication d'espaces réservés sur le PLU.



### Les axes principaux :

RN165  
RD33  
RD158  
RD164

## Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture

La commune souhaite **favoriser un espace aggloméré favorable aux modes de déplacements doux, sécurisés et fonctionnels**. La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces confortables et bien identifiées améliorent l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement du bourg.

**La multiplication des liaisons douces** entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat... permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Certains espaces stratégiques et touristiques seront également connectés par des voies douces pour **faciliter l'évolution des habitudes de déplacements**. Pour développer le covoiturage, la commune souhaite matérialiser une aire dans le bourg.

Les liaisons douces seront renforcées entre les quartiers existants, en centralité, dans les projets futurs et si possible en parallèle des Routes Départementales. L'objectif est, à terme, de permettre à tous les habitants de se déplacer à pied ou en vélo en sécurité de leur habitation vers le centre-bourg. Le stationnement, pour voitures et vélos, est également au cœur des questions liées à l'aménagement des espaces de circulation et des espaces publics.

Le réseau des liaisons douces dans le tissu aggloméré est déjà dense, mais mérite d'être mieux identifié pour se rendre aux équipements et d'un espace à un autre. La continuité du réseau devra être assurée et entretenue vers les autres groupes d'habitat. Dans un cadre de développement durable, la politique de déplacements de Nostang encourage les déplacements à pied ou à vélo, bénéfiques pour la santé, et incite à un usage raisonné de la voiture visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi réduire la facture énergétique des ménages.

La commune favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement et de desserte. Des points de connexions multimodaux, notamment en centralité, pourront ainsi être renforcés. La commune ne bénéficie plus de desserte par les transports en commun à ce jour, hormis le ramassage scolaire, mais milite pour en bénéficier à nouveau.

La création d'une aire de camping-car sera également étudiée.

## Accentuer la transition énergétique

Outre la question de la limitation des gaz à effet de serre et la diminution de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, **la commune souhaite appuyer la transition énergétique**.

La production d'énergie renouvelable sera permise sur le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme permettra de renforcer les énergies

vertes. En ce sens, les emprises boisées et l'important linéaire de bocage présents sur le territoire communal constituent des éléments propices à l'usage du bois comme source d'énergie renouvelable. Il incite également à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics.

La commune s'inscrit dans les démarches engagées par la région sur les économies d'énergie et participe à l'information des habitants.

Dans ce cadre la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. **L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments** notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

### Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique

L'attractivité de la commune de Nostang passe par le développement des communications numériques. La commune est à l'écoute des différents opérateurs et les encourage à installer les infrastructures (pylônes et déploiement des réseaux...) nécessaires pour améliorer la desserte en téléphonie mobile et en internet.

Il est indispensable que, rapidement, l'ensemble des habitants bénéficient pleinement de l'ère numérique quel que soit leur lieu de résidence.

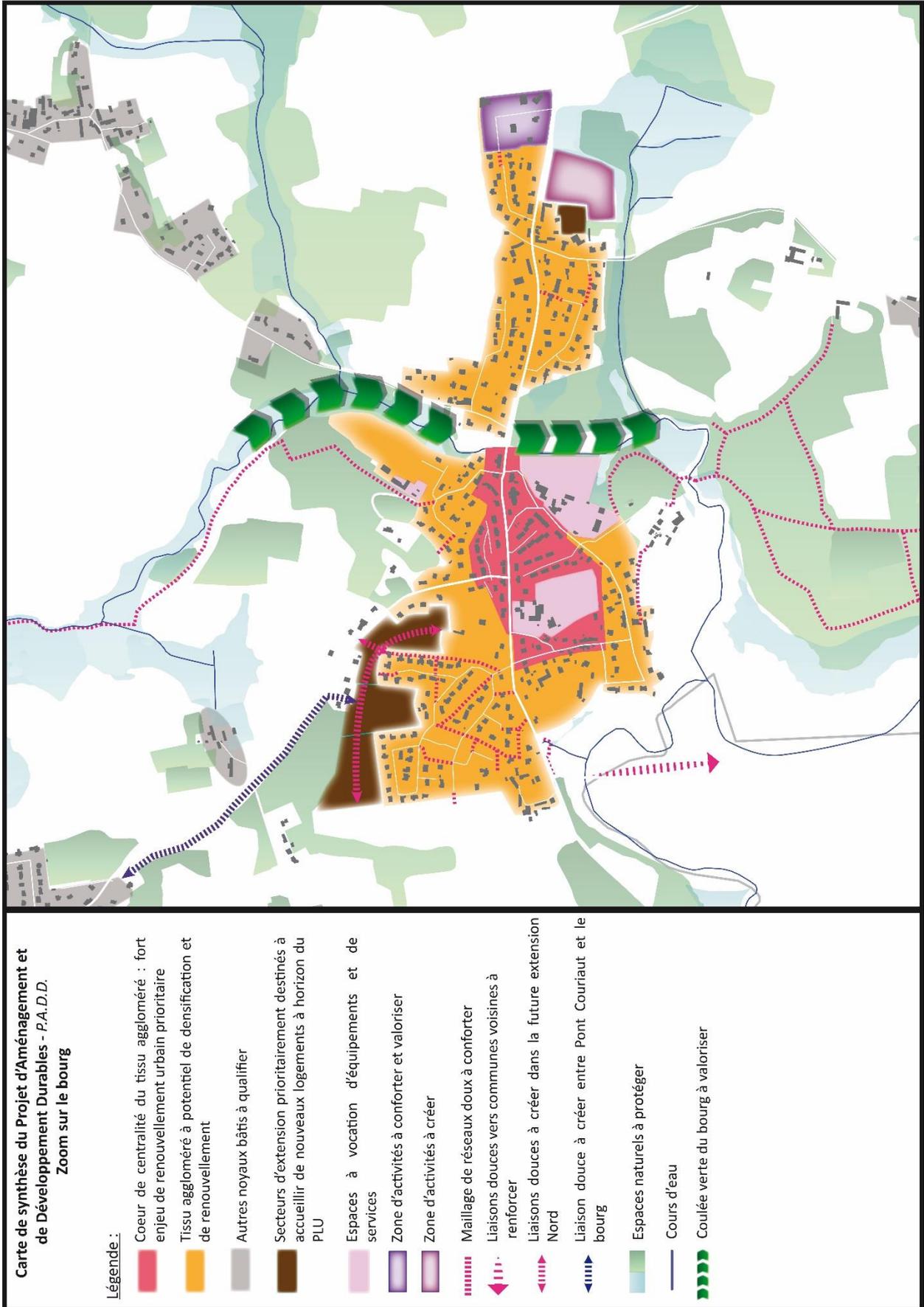
L'objectif est d'anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer.

# Conclusion

Le PADD s'appuie sur l'expérience du passé, tout en intégrant les nouvelles réglementations, les orientations des structures associées à la commune pour un développement réfléchi, soutenable, durable permettant une qualité de vie harmonieuse pour les citoyens.

# Carte de synthèse du PADD

Carte de synthèse du PADD – à l'échelle du bourg



Carte de synthèse du PADD – à l'échelle de la commune

