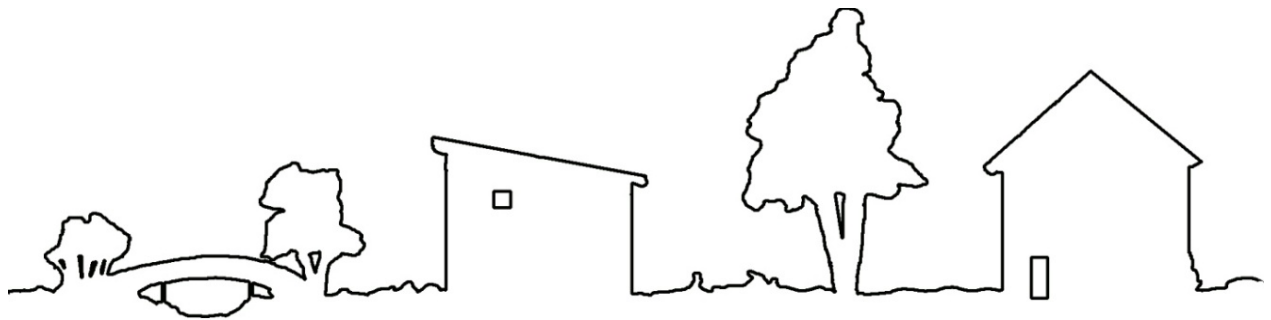




Plan Local d'Urbanisme

Commune de Malansac (56)

6.4. Annexe Comptes-rendus des réunions P.P.A.

Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 mars 2012
Le maire,

EOL

P.A de Laroiseau
8, rue Ella Maillart
BP 30185 - 56005 VANNES
Tél. 02 97 47 23 90
Fax 02 97 42 76 03
E-mail: contact@eolurba.fr



Préservation biodiversité - Gestion de l'eau - Economie du foncier - Mixité sociale - Déplacements - Gestion des déchets - Economie d'énergie



MALANSAC – PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

M. François HERVIEUX, Maire
M. Jean-Claude RAKOZY, Adjoint
Mme DAUPHAS, commission municipale
M. Bernard MICHEL, Agriculteur
M. OLLIVIER, retraité
M. Pierre BENIQUET, Commission municipale
M. Alain PLANTARD, Secrétaire de mairie
M. Jean-Pierre GUILLET, Conseiller municipal

Mme HENOUX, GBS

Mme AUDRAN, DDEA/SUL/UAE/Préfet
M. LALY, DDEA/SUL/UAE/
M. TOULLEC, Chambre Agriculture

Objet: réunion PLU
Réunion PPA validation du diagnostic

Date: 17 12 2009

Rédacteur :

elodiehenoux@geobretagnesud.com



Parc d'Activités de Laroiseau
8 rue Ella MAILLART
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Aménagement durable ●
Environnement et paysage ●
Ingénierie VRD ●
Droit de l'urbanisme ●
Géomètres-experts ●

Tel : 02 97 47 23 90
Fax : 02 97 42 76 03
E-mail : vannes@geobretagnesud.com
Web : www.geobretagnesud.com

Réunion de validation du diagnostic en présence des personnes publiques associées.

1/ Présentation du porter à connaissance

Les enjeux supracommunaux

- pas de PLH mais une OPAH vient d'être lancée
- la révision du SDAGE a été approuvée en novembre 2009 : insiste sur la qualité des eaux et la gestion des eaux de pluies. Prévoit la possibilité de hiérarchiser la protection des zones humides.
- SAGE Vilaine va être révisé courant 2010. A priori : plus d'appellation Np mais Nzh et distinction entre les zones Nzh et Azh.
- Présentation des outils pour favoriser la mixité sociale et le logement social. Sur Malansac, il y a une 50aine de logements sociaux.
- Il sera obligatoire de réaliser un zonage d'assainissement des eaux de pluie. Prendre contact avec la DDE pour faire un cahier des charges.
- Bien vérifier la capacité et la qualité des rejets de la station d'épuration.
- Si la commune souhaite réduire certain périmètre de protection lié aux monuments historique, la commune doit faire la demande à l'ABF.

Autres informations utiles

- concernant le développement commercial, plus de CDEC, c'est au PLU de définir la politique commerciale.
- Possibilité de mettre en place l'interdiction de changement de destination des commerces existants sur un secteur particulier. A voir avec M. Morvan de la CCI. Prévoir un débat à ce sujet lors du PADD.
- Prévoir une stratégie de sensibilisation de la population aux différentes formes d'habitat et à la gestion économe en espace.

2/ Présentation de la synthèse du diagnostic

Analyse socio économique

- comparer la croissance de population avec les communes voisines. A priori, moins de croissance sur Malansac car peu d'offre de lotissements communaux.
- Comparer la croissance des logements avec Allaire, Limerzel et Pluherlin et connaître les prix du foncier.
- Environ une 100aine d'emplois sur le PA de la Chaussée.
- La réflexion d'un service de transport à la demande n'est pas encore formalisée (pas d'étude en cours)
- Concernant le tourisme, une réflexion est en cours autour de l'étang car VVF souhaite partir (convention jusqu'en 2014). Quel avenir pour ce site touristique ? Problème de qualité des eaux dans l'étang. Baignade fortement déconseillée.
- Prendre contact avec l'office de tourisme pour connaître le nombre de chambres d'hôte sur la commune.
- Débat autour de l'agriculture : nécessité de changer de modèle agricole (maraichage, bio, exploitation plus petite...). Peut entraîner une certaine dynamique sur la commune si vente en circuit court.
- Faire une simulation des besoins en équipements de la commune par rapport à l'évolution de la population.

Analyse environnementale et paysagère

- pour la zone natura 2000, voir s'il y a un DOCOB, sinon prendre contact avec la DIREN pour connaître les objectifs de conservation du site.
- Concernant le bocage, GBO va faire une étude dans la cadre de Breizh bocage (érosion, qualité paysagère et touristique...)
- Pour compenser les ruptures de continuités écologiques, la plantation de haies et de ripisylves peut être une solution.

Analyse urbaine

- M. Toullec demande s'il reste des capacités de constructions dans l'aire bâtie ? Effectivement, il existe des grandes parcelles bâties qui peuvent être densifiées.
- Sur Malansac, la problématique de reconversion des friches est forte.
- La commune souhaite trouver un équilibre entre l'urbanisation des hameaux et du bourg. Mme Audran rappelle que la répartition de l'urbanisation entre le bourg et les hameaux est de l'ordre de 80% et 20%. M. Hervieux souhaite qu'à l'issu du PADD, le groupe de travail puisse aller sur le terrain.

3/ Prochaines réunions PADD

- Vendredi 29 janvier : 16 h 00
- Vendredi 5 mars : 16 h 00
- Vendredi 2 avril : 16 h 00
- Jeudi 29 avril : 15 h 00 (avec PPA)

MALANSAC – PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie

M. HERVIEUX, Maire
M. LUCAS, Adjoint
M. RAKOZY, Adjoint
M. BENIGUET, Commission municipale
M. MAHEO, CM
Mme DAUPHAS, CM
M. LE ROUX, CM
M. PLANTARD, Secrétaire de mairie
Mme GAUTIER, secrétariat mairie
Mme JOUAN, stagiaire mairie
M.DROUET, Commission municipale
Mme. RASCOUET, Commission municipale
M.GUILLET, CM

Personnes Publiques Associées

M. LALY, DDTM SUA/UAE
Mme AUDRAN, DDTM + Préfet
M. MORVANT, CCIM
M. TOULLEC, Chambre d'agriculture

Géo Bretagne Sud

Mme HENOUX, GBS

Personnes Excusées

M. LARS, DDASS
M. MICHEL, Commission municipale,
M. LALY, Conseil général

Objet : réunion validation PADD
en présence des PPA

Date: 11 juin 2010

Rédacteur :

elodiehenoux@geobretagnesud.com



Parc d'Activités de Laroiseau
8 rue Ella MAILLART
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Aménagement durable ●
Environnement et paysage ●
Ingénierie VRD ●
Droit de l'urbanisme ●
Géomètres-experts ●

Tel : 02 97 47 23 90
Fax : 02 97 42 76 03
E-mail : vannes@geobretagnesud.com
Web : www.geobretagnesud.com

Réunion de validation du PADD en présence des personnes publiques associées

Après une explication sur le nouveau système de convocation des personnes publiques associées, Mme Hénoux présente les différentes orientations du PADD :

1/ Préservation et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

- M. Toullec souhaiterait que l'on précise que les exploitations existantes bénéficieront d'un zonage adapté dans le secteur de la vallée de l'Arz.
- Concernant les haies, après réflexion, la commission souhaiterait que toutes les haies soient protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L123-1, 7°). Il sera précisé au PADD à titre d'information que cette protection permet l'entretien des haies (élagage) mais qu'on ne peut pas défricher sans autorisation (faire une déclaration préalable en mairie).
- Changer le terme patrimoine « urbain » en patrimoine « bâti ».

- La commission municipale souhaite rajouter des EBC (pas de lande en EBC si les élus souhaitent conserver le landier).
- Mme Audran remarque qu'il faut bien faire la différence entre les différentes protections et qu'elles peuvent se superposer : plan de gestion forestière et EBC. Les bois du Parc de Bodélio seront finalement classés en EBC. Il faudra bien indiquer dans le règlement que seront autorisés les pistes forestières, et les bâtiments liés à l'activité.
- Concernant le PA de la chaussée : bien indiquer que la municipalité souhaite étendre le PA existant et non reporter la zone prévue au POS.
- Rajouter dans le PADD le fait que le PA de la chaussée devra être traité de manière qualitative dans le cadre d'une démarche Qualiparc. M. Le Maire précise que le super U doit prochainement réaliser un aménagement paysager entre son bâtiment et la 2*2 voies. En revanche, des terrains sont laissés libres pour un futur échangeur. Il n'y aura pas d'aménagement paysager à cet endroit.
- Changer le terme de « caractère champêtre » par « caractère rural ».
- Mettre en toute lettre ce que signifie R.F.F (Réseau Ferré de France). Concernant l'aménagement des passages à niveau : problème de financement. La région et le département ne veulent pas participer au financement et RFF ne s'y engage pas pour l'instant. Toujours en suspend.

2/ Accueillir une nouvelle population et assurer une offre de logements, équipements et services adaptés

- Revoir la formulation du 1^{er} objectif : pouvoir accueillir une nouvelle population approchant 2350 habitants.
- Mme Audran remarque que la commune souhaite doubler le nombre de PC délivrés par an et qu'il faut aller plus loin dans la politique foncière : il ne faut pas seulement faire des ZAD et instaurer le droit de préemption mais acquérir des terrains en négociant avec les propriétaires et faire une Déclaration d'Utilité Publique en cas de blocage. La DUP ne signifie pas systématiquement expropriation. Un accord est souvent trouvé avant de lancer la procédure. La commission souhaite bien l'inscrire dans son PADD.
- « La taille des lots sera diversifiée dans les futures opérations ». Préciser « en extension du bourg ».

3/ Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg

- Changer le terme d'habiter à la campagne par habiter en milieu rural
- Les élus souhaitent répartir 25% des nouvelles possibilités d'urbanisation dans les hameaux et villages. La chambre d'agriculture n'est pas d'accord avec cette orientation à moins que les 25% correspondent aux dents creuses restantes dans les hameaux. . Mme Audran précise que le ratio pris en référence est généralement moins élevé pour le pourcentage de constructions potentielles en campagne mais que seule l'analyse sur le terrain permettra de se prononcer plus précisément. Mme Hénoux précise que ce calcul de dents creuses a été réalisé sur le bourg mais pas dans les hameaux mais le travail sur le terrain permet de savoir que les capacités résiduelles ne correspondent pas à ces 25%. M. Le Maire ajoute que la commune est une commune rurale et qu'il ne souhaite pas figer trop la campagne et qu'il faut trouver un équilibre entre le bourg et la campagne.

- Concernant la typologie des hameaux : rajouter que les constructions prises en compte sont des habitations.
- Pour les hameaux de – de 10 constructions, rajouter que les extensions à la frange sont possibles si elles s'intègrent bien à l'environnement (intégration à l'intérieure des limites bocagères).
- Concernant les écarts, le maire souhaite conserver les terrains actuellement constructibles. Les personnes publiques associées rappellent qu'un zonage n'est pas pérennisable dans le temps. Il faudrait indiquer dans le PADD qu'il n'y aura pas de nouveaux terrains constructibles par rapport à ce qui existait et que le maintien ne sera pas toujours possible afin de respecter le contexte réglementaire actuel.
- Ne pas faire figurer les cartes des noyaux bâtis dans le PADD mais plutôt dans le rapport de présentation.
- Concernant les critères pour déterminer les densifications et extensions, il faut rajouter que l'insertion du nouveau bâti devra s'appuyer sur les limites bocagères. Ne pas indiquer que c'est un critère plus subjectif (remarque pour le document de travail).
- Concernant la mise en valeur du centre bourg, M. Morvant précise qu'il peut être dangereux de laisser s'installer des commerces sur le PA de la Chaussée car en concurrence directe avec le centre ville.

4/ Maintenir et poursuivre la diversification des activités économiques sur la commune

- Mettre cette orientation en premier.
- Concernant l'objectif 1, parler d'activité économique importante et non dominante
- Dans le 3° paragraphe, parler de friches « sur le bourg » pour éviter toute confusion.
- Dans le 6° paragraphe, supprimer la référence aux espaces naturels sensibles.
- Débat autour du 7° paragraphe. Faut il garder cet objectif alors que le PLU ne peut apporter de réponse réglementaire concrète pour l'atteindre. Finalement, il est décidé de garder cet objectif.
- Sur le 8° paragraphe, ne pas faire référence aux maraichers mais parler des logements de fonction d'exploitation agricole. Débat autour des logements de fonction des maraîchers qui sont obligés d'être en zone constructible à la différence des logements de fonction des éleveurs.
- En ce moment, la commune a un projet de chantier de maraîchage bio à côté de l'étang. Nécessite de faire une modification du POS pour changer la destination du secteur actuellement classé en secteur de loisirs.
- Concernant le tourisme ne pas préciser que le VVF est en difficulté et juste préciser que la qualité de l'eau doit être améliorée. Parler également du réseau de gîtes ruraux.
- Concernant la ZA de Bellevue, juste préciser qu'elle ne sera pas étendue. La commune ne compte pas la requalifier.
- Concernant le PA de la chaussée, il faudra faire attention à avoir une gestion économe de l'espace (mutualisation des aires de stationnements, implantation en limite séparative...). Le maire précise que c'est une zone communautaire et qu'il faudra se rapprocher des services du pays de Questembert pour connaître le projet.

- Concernant les commerces, M. Morvant rappelle à la commune qu'elle peut mettre en place un linéaire commercial pour interdire les changements de destination en logement. Si cette servitude est mise en place, le rez de chaussé ne pourra être transformé en logement (pas de travaux possible). Mettre en place ce linéaire sur les commerces de la rue de la Croix d'Allain et place de l'église.
- Par ailleurs, il faudra règlementer l'implantation des commerces sur le PA de la chaussée. Le maire tient quand même à ce que des commerces puissent s'implanter à proximité du super U mais pas au-delà. La solution sera peut d'être d'imposer une surface commerciale minimum. Est-ce possible ? A étudier.

5/ Améliorer et diversifier l'offre pour les déplacements

Pas de remarques

Divers et prochaines réunions PADD

Les élus souhaitent réduire le périmètre de 500m des monuments historiques. A voir avec le SDAP. En tout cas on peut quand même l'inscrire dans le PADD.

Bien expliquer le système de protection des haies dans le PADD et pendant la réunion publique qui aura lieu le 02 juillet à 20h30.

MALANSAC – PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie

M. HERVIEUX, Maire
M. LUCAS, Adjoint
M. RAKOZY, Adjoint
M. VOISIN, Adjoint
M. BENIGUET, Commission municipale
M. MAHEO, CM
M. LE POUL, CM
M. PLANTARD, Secrétaire de mairie
Mme. GAUTIER, rédactrice
M. DROUET, Commission municipale
Mme. RASCOUET, Commission municipale
M. GUILLET, CM

Personnes Publiques Associées

M. LALY, DDTM SUA/UAE
Mme AUDRAN, DDTM + Préfet
M. MORVANT, CCIM
M. CARTEAU, Chambre d'agriculture
M. LALY, Conseil Général

Bureau d'études

M. LE DIREACH, EOL

Personnes Excusées

M. GUILLET, Conseiller Municipal
Mme. RASCOUET, Commission municipale

Objet : réunion PPA avant arrêt

Date: 13 janvier 2012

Rédacteur :

j.ledireach@eolurba.fr



Réunion PPA avant arrêt – présentation du zonage, du règlement écrit et des orientations d'aménagement – justification des extensions

1/ La consommation foncière

- M. LE DIREACH rappelle l'objectif retenu par la commune dans son PADD d'1,2% de croissance de sa population par an. Il rappelle également les chiffres retenus pour le desserrement, et le nombre de logements à réaliser en 10 ans, soit 347.
- Il indique que la commune a tenu compte de ses dents creuses qui permettront la réalisation de 141 logements. La densité des petites dents creuses est le fruit du marché (pas de maîtrise communale), soit une moyenne de 8 logements à l'hectare. La densité des grandes dents creuses est de 13,5 logements / ha, ce qui correspond bien à un effort de densification pour la commune. En effet, M. HERVIEUX précise que cela représente des terrains de 700 m², contre 1250 m² jusqu'alors.
- M. LE DIREACH présente également les capacités résiduelles des hameaux, soit la possibilité de réaliser 41 à 43 logements.
- C'est en tenant compte de ces possibilités que les extensions du bourg en 1AU et 2AU ont été définies.
- M. LE DIREACH interroge ensuite Mme. AUDRAN sur les possibilités auxquelles ouvre le changement de destination en zone agricole. Mme. AUDRAN lui répond qu'il y a deux possibilités : la première consiste à laisser la plus grande liberté en permettant notamment la transformation en habitation, la deuxième consiste à ne permettre que certaines destinations définies dans le règlement (notamment à des fins de diversification de l'activité agricole). Si la possibilité de transformation en habitation est donnée, ce que souhaite M. HERVIEUX, il faut en tenir compte dans la capacité d'accueil. Dans tous les cas, en zone agricole, seuls les bâtiments identifiés au PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- M. CARTEAU précise que la position de la chambre d'agriculture sur ce point est différente. Elle s'appuie sur la charte « Agriculture et Urbanisme ». La chambre d'agriculture n'est favorable au changement de destination à des fins d'habitation que dès lors que cela n'oblité pas les possibilités d'extensions futures d'un siège d'exploitation et à la condition de la signature d'une servitude notariée entre le tiers se rendant propriétaire du logement et l'exploitant. M. HERVIEUX approuve cette démarche.

2/ Les orientations d'aménagement

- M. LE DIREACH passe ensuite à la présentation des orientations d'aménagement. Après une carte de localisation des zones couvertes par des orientations d'aménagement, il présente rapidement les définitions des différents symboles de la légende, ainsi que les images de référence devant servir de support à la réalisation de noues, de bassins paysagers, de cheminements doux et de voiries, d'aires de stationnement.
- Mme. AUDRAN indique qu'à son sens la photographie située en bas à droite de la page consacrée aux noues devrait être retirée dans la mesure où elle représente plus un fossé qu'une noue.
- Pour la zone de la Grée Rubis, M. LE DIREACH indique qu'EGIS Eau a réalisé une étude ayant conduit à la réduction de la marge de recul du cours d'eau. Mme. AUDRAN lui demande de l'indiquer dans l'orientation d'aménagement en faisant un renvoi vers l'étude en question qui devra constituer une annexe du P.L.U.
- Pour la zone Nord du bourg, Mme. AUDRAN demande à ce que soit précisé dans l'orientation d'aménagement que l'emplacement réservé (environ 1000m²) a pour destination la réalisation de logement social, et pour bénéficiaire la commune. Cela est d'autant plus important que l'Etat rappelle régulièrement aux communes la possibilité d'utiliser tous les outils qui s'offrent à elle, et l'emplacement réservé en fait partie. Par ailleurs, l'idéal serait de reprendre la trame réservée aux emplacements réservés afin de faciliter la compréhension du lecteur.
- Pour la zone du Jardin d'Essein, Mme. AUDRAN indique que sur la représentation schématique de la noue, les volumes ressemblent à des collectifs et pourraient être interprétés comme tel lors de l'instruction. Afin d'éviter cette situation, elle préconise de supprimer ces volumes du schéma de la noue.

- Pour la zone Sud de la voie ferrée, M. LE DIREACH explique que dans la mesure où la commune ne sait à ce jour si le projet sera à destination du commerce ou de l'habitat, la seule possibilité est de réaliser des orientations d'aménagement littéraires. M. HERVIEUX demande à M. LE DIREACH à intégrer dans la zone le parking situé au Sud. Mme. AUDRAN demande quel est le bâtiment situé sous l'emplacement réservé. M. LE DIREACH précise qu'il a déjà été rasé, et que l'ER a pour but la réalisation d'une voie petit gabarit passant sous la voie ferrée. Mme. AUDRAN demande comme précédemment à ce que cela soit directement précisé dans l'orientation d'aménagement. Elle propose également d'indiquer dans les orientations littéraires que « l'orientation d'aménagement a pour but d'imposer une certaine densité en cas de réalisation d'habitat ou de projet mixte »
- Pour la zone Ub1, M. LE DIREACH explique que ce secteur est voué à accueillir l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs à venir de la commune, même si le seul projet connu pour le moment est une salle polyvalente. Les orientations d'aménagement correspondent à une reprise des principes d'aménagement du site définis par l'atelier Courchinoux. Mme. AUDRAN demande à EOL de citer sa source et cette étude afin d'expliquer l'origine de l'orientation d'aménagement.
- Pour la zone 1AU du Bois Guiho Nord, Mme. AUDRAN rappelle que si un plateau surélevé est indiqué dans l'O.A., la commune est liée par cette orientation et devra réaliser ce plateau surélevé préalablement à l'aménagement de la zone. Elle indique qu'il est préférable d'indiquer plutôt dans les orientations littéraires qu'un ouvrage permettant la réduction de la vitesse devra être réalisé route de la Ville aux Chênes, et qu'il faut peut-être réduire un peu la partie de la zone située au Nord de la route.
- Concernant la zone 1AUa du Lin, Mme. AUDRAN demande à quoi correspond le hachurage. M. LE DIREACH indique qu'il figure le lotissement en cours de réalisation, dans l'attente du nouveau cadastre. Mme. AUDRAN demande ensuite à quoi est destiné la zone située à l'Est de la haie à préserver. M. LE DIREACH lui répond qu'elle a pour but de réaliser une transition avec la zone humide. Il faudra l'indiquer dans l'orientation d'aménagement littéraire.
- Concernant la zone 1AUa Nord, si l'emplacement de la place est donné à titre indicatif, Mme. AUDRAN précise que pour autant l'orientation empêcherait de reléguer cette place en périphérie de l'opération. M. HERVIEUX précise que la commune sera aménageur de ce site, et que cette place pouvant accueillir des jeux pour enfants servira principalement aux occupants des logements sociaux à réaliser sur ce site. A ce titre, il préférerait ne pas imposer la localisation de cette place en position centrale dès ce jour. Mme. AUDRAN propose donc de retirer cette place des orientations graphiques en indiquant dans les orientations littéraires que cette place devra être localisée à proximité de l'opération la plus dense du site.

3/ Le règlement graphique et écrit

- EOL présente ensuite le plan de zonage de la commune. Il indique qu'afin de définir le zonage des hameaux, des visites de terrain ont été réalisées en présence des élus et de la chambre d'agriculture.
- M. CARTEAU indique que la chambre d'agriculture souhaiterait maintenir les possibilités de réaliser des bâtiments hors-sol en Natura 2000. M. le maire indique que ce type d'exploitation n'aurait jamais du pouvoir s'installer là, et qu'il n'est pas souhaitable de renouveler ces erreurs. Il précise par ailleurs qu'à ce jour seule une exploitation en zone Natura 2000 compte des bâtiments hors sol. M. PIVETEAU l'interroge sur l'âge de l'exploitant de celle-ci et ses souhaits éventuels d'extension, en indiquant qu'il faut en tenir compte et au moins permettre à cette exploitation de se développer.
- M. CARTEAU demande également à ce que l'exploitation située au Vaux d'Arz soit zonée en agricole constructible (Aa1), et que les pastilles en Aa2 définies dans la vallée de l'Arz fassent l'objet d'une visite sur site afin de vérifier leur dimensionnement. (RDV est pris entre le maire, EOL, et la chambre d'agriculture pour le 10 février à 14h. M. HERVIEUX précise qu'en cas de désaccord, le conseil municipal tranchera)
- M. HERVIEUX indique que le site de la vallée de l'Arz est une richesse pour la commune, tant du point de vue environnemental que de celui du paysage. A ce titre, il est nécessaire d'être très vigilant dans les implantations et agrandissements. Il faut veiller à ne pas amplifier la dégradation du site liée aux installations passées, et préserver cet espace qui est aussi un atout touristique.
- Mme. AUDRAN rappelle que pour toutes zones où la commune bride les possibilités de

constructions de bâtiments agricoles, il est nécessaire de le justifier dans le rapport de présentation, notamment en rappelant l'intérêt environnemental du site de la vallée de l'Arz.

- Concernant les zones humides, M. LE DIREACH précise qu'elles ont été découpées entre Np et Ap au regard du parcellaire agricole et de l'usage agricole ou non qui en est fait. Mme. AUDRAN précise que le SAGE Vilaine, qui est le plus ancien du Morbihan et qui s'applique à Malansac, a accepté l'uniformisation des zonages avec le reste du Morbihan, passant donc à Azh et Nzh.
- La situation du contournement de Malansac est évoquée. Le passage grand gabarit aura lieu par l'Ouest, sous la voie de contournement, pour remonter vers l'Est et longer la voie ferrée. Dans la mesure où il y aura une DUP, et que le projet n'est pas encore ficelé (participation d'RFF ? du CG ?), il n'est pas nécessaire d'y indiquer un emplacement réservé.
- Mme. AUDRAN précise que la démarche d'une gestion économe du foncier s'applique aussi bien aux espaces d'activités qu'aux espaces dédiés à l'habitat. En conséquence, elle juge surdimensionnée la zone 1AU_i liée à l'extension du P.A. de la Chaussée pour la satisfaction des industriels et artisans à l'horizon de ce PLU. Elle rappelle que des procédures légères d'adaptation du PLU permettent de répondre aux besoins des gros industriels. Elle souhaiterait donc que la zone soit redimensionnée. Si la commune maintient cette zone en l'état, elle devra justifier de l'implantation programmée des activités qui la rempliront. M. MORVANT indique à l'inverse qu'il faut prévoir largement les possibilités d'implantations afin de permettre la création d'emplois sans délai administratif de mise en compatibilité du P.L.U. pouvant faire renoncer un porteur de projet. Des arguments en faveur de cette zone existent : la grande capacité épuratoire de la station, la proximité de la RD et potentiellement d'un cross-docking à Questembert, le savoir-faire agro-alimentaire, ... Une grande industrie agro-alimentaire pourrait consommer la quasi-totalité de la zone 1AU_i. Il faut donc bien justifier sa réalisation dans le rapport de présentation du P.L.U. Le maire indique également travailler (ainsi que la communauté de communes) à des compensations foncières. Il faudra en parler dans le dossier CDCEA en prouvant que les plans d'épandages ne sont pas mis en péril par cette zone. M. MORVANT indique qu'à son sens, les implantations de bureaux et de services pourraient être interdites en 1AU_i dans la mesure où elles sont possibles en tissu urbain, afin de privilégier les implantations artisanales et industrielles sur la zone.
- M. LALY(CG) indique par ailleurs que le Conseil Général travaille actuellement à la mise en place d'un observatoire du foncier des zones d'activités.
- M. LE DIREACH présente ensuite un tableau de synthèse des hauteurs et des CES autorisés par zone. L'idéal en 1AU_a serait de ne pas réglementer le CES, et de le passer à 70% en 1AU_i.
- Le cas des extensions des habitations présentes en campagne est ensuite évoqué. La commune souhaite permettre 50% d'extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Mme. AUDRAN indique qu'elle fera une remarque à ce sujet dans l'avis de l'Etat, même si elle peut comprendre la position de la commune. Il faudra le justifier au rapport de présentation. Le risque serait que le préfet déferre, ce qui n'est jamais arrivé à ce jour sur ce sujet. Mme. AUDRAN précise que l'on parle bien là des habitations autres que celles des agriculteurs, puisque eux n'ont pas de limite.
- M. CARTEAU précise que s'il comprend la position de la commune pour les petites maisons, il est en revanche hors de question de permettre d'importantes extensions des grandes habitations. Le risque serait alors en effet de voir la création de nouveaux logements dans ces maisons une fois agrandies, et donc l'arrivée de nouveaux tiers en secteur agricole. Aussi M. CARTEAU propose-t-il de permettre l'extension dans la limite de 30m², sans pourcentage du bâtiment existant. M. HERVIEUX lui indique qu'il souhaite permettre l'extension de 50m² d'emprise au sol.
- En secteur U_{ia}, U_{ib} et 1AU_i, M. MORVANT trouve les hauteurs un peu faibles. Mme. AUDRAN précise que le règlement type prévoit une phrase sur les éléments en sur-hauteur de type ponts roulants,... Cela n'empêche pas de remonter les hauteurs de 2,00 m.
- Enfin, M. LE DIREACH présente le tableau d'évolution des surfaces entre POS et PLU, mais en précisant que la comparaison est biaisée puisque les zones Nh/Ah, qui sont des zones constructibles, étaient zonées en U dans le POS. Mme. AUDRAN demande la comparaison des enveloppes à vocation agricole, naturelle ou construite entre POS et PLU.

5/ Remarques diverses

- A l'issue de la présentation, Mme. AUDRAN souhaite réaliser un certain nombre de remarques. Elle demande tout d'abord à EOL quel critère a prévalu dans la distinction entre U_{ba} et 1AU_a. M. LE DIREACH explique que c'est la position du secteur, en dent creuse du tissu bâti, ou en

extension, qui en est à l'origine. Mme. AUDRAN indique que dans ce cas, il serait préférable de transformer la zone 1AUa de la Bande Chouquet en Uba au regard de sa position en inscription dans le tissu bâti existant.

- Mme. AUDRAN rappelle l'importance de bien justifier le choix de l'objectif d'accueil important (1,2%/an) dans le rapport de présentation. Elle indique en effet que le desserrement des ménages et le taux de croissance de la population retenus par la commune sont en décrochage par rapport aux évolutions constatées par l'INSEE. Le rapport de présentation devra donc justifier ces choix qui vont en faveur d'un besoin en logements plus conséquent.
- Mme. AUDRAN demande s'il s'agit d'un PLU à orientation grenelle, et si oui de l'indiquer clairement dans le document. Dans ce cas, il serait nécessaire de réaliser un travail complémentaire de diagnostic des densités actuelles, et de justifier l'effort réalisé sur les densités.
- Mme. AUDRAN demande à EOL de ne pas oublier d'inscrire dans le PLU les indicateurs de suivi du document : accueil de nouveaux habitants, respect de la densité, ...
- Il faudra remettre le tableau complet d'accueil de population et de desserrement des ménages dans le rapport de présentation.
- Indiquer par une croix les PC déposés, notamment pour permettre la justification des hameaux litigieux conservant une zone constructible : Ville aux Texiers, La Coudre, Le Vaux d'Arz, la Ville Es Braies. M. HERVIEUX précise que les PC sont déposés à la ville aux Texiers. M. LE DIREACH indique que M. TOULLEC, lors des visites de terrain, était favorable à la définition du secteur de la Ville es Braies dans la mesure où la surface non bâtie est déjà artificialisée et à perdu tout usage pour l'agriculture. M. LE DIREACH rappelle également l'effort important consenti par la commune en diminuant considérablement les possibilités constructives en campagne par rapport au POS, et même au regard de son PADD qui prévoyait la possibilité d'atteindre 25% des possibilités en campagne (contre environ 13% rendus possibles par le zonage du PLU). L'Etat en est conscient, mais il sera nécessaire de l'indiquer dans le rapport de présentation.

EOL s'engage à transmettre dans les plus brefs délais le projet de règlements écrit et graphique à la chambre d'agriculture.