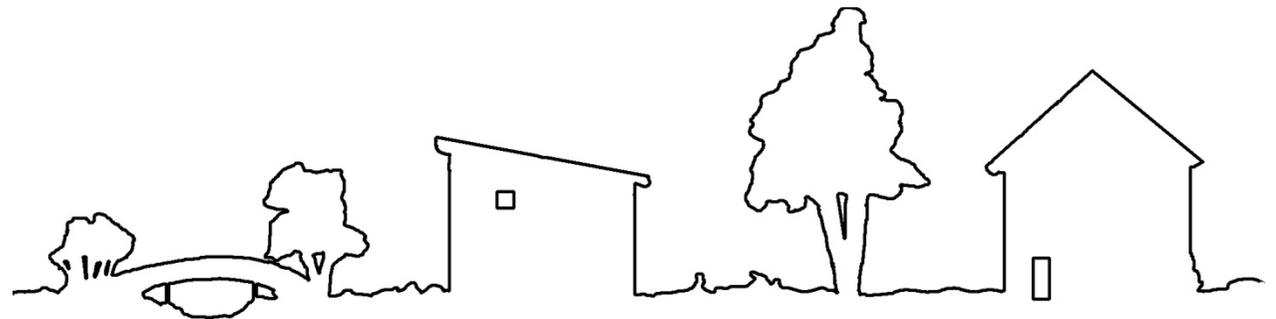




Commune de Malansac



Élaboration du PLU Rapport de présentation

EOL

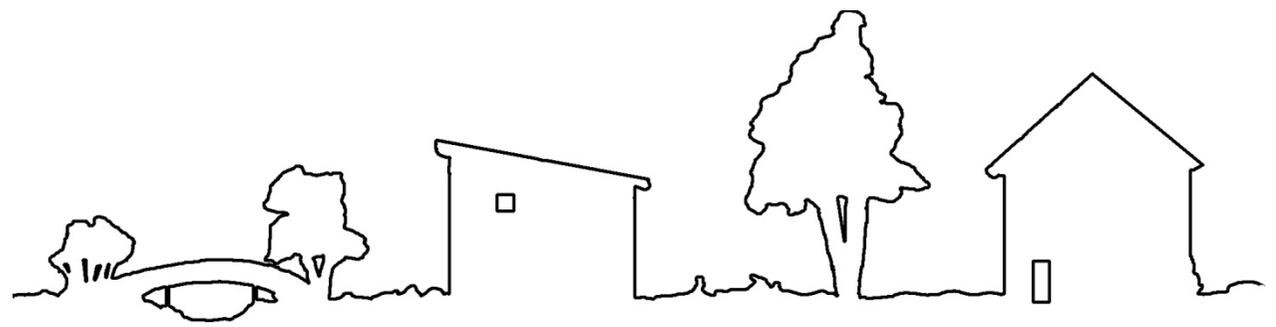
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 mars 2012,

Le maire,



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

Arrêt



Sommaire



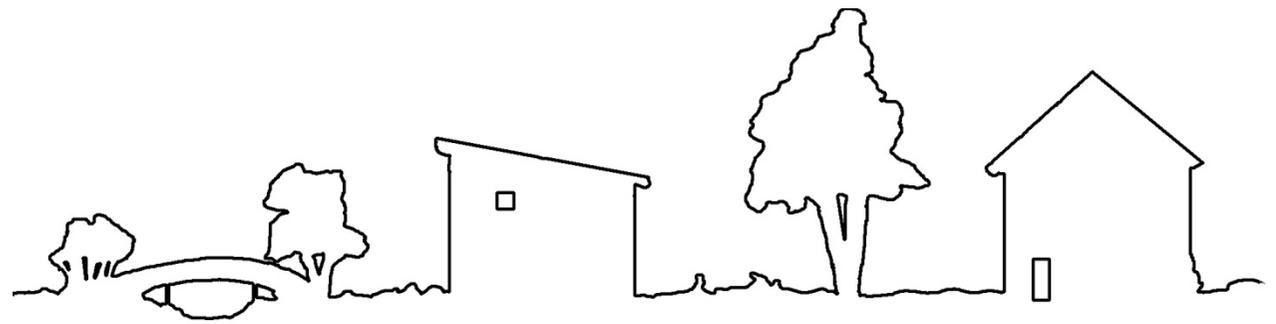
Contexte général	6	Partie 2 – Territoire et populations	44
Les objectifs de l'élaboration du PLU	7	I. Organisation du territoire	45
Situation géographique	8	I.1 Les entités paysagères	46
Situation administrative	9	I.2 La consommation foncière	48
Partie 1 – État initial de l'environnement	10	I.3 Les tissus urbains	49
Introduction		I.4 Déplacements et accès	51
I. Environnement Physique – énergies – nuisances et risques	13	I.5 Patrimoine bâti	52
I.1 Topographie	14	I.6 Les typologies architecturales	58
I.2 Géologie	15	II. Dynamiques socio-économiques	61
I.3 Hydrogéologie	17	II.1 La population	62
I.4 Énergies renouvelables	19	II.2 Le logement	68
I.5 Pollutions et Nuisances	20	II.3 Commerces et services	73
I.6 Risques naturels et technologiques	25	II.4 Les équipements et espaces publics	74
II. Environnement biologique	26	II.5 La dynamique économique	76
II.1 Bocage et boisements	27	II.6 Les activités primaires	82
II.2 Espaces naturels remarquables	29	II.7 Le tourisme	84
II.3 Zones humides	32	III. Synthèse	85
II.4 Trame Verte et Bleue	34	III.1 Les enjeux socio-démographiques et économiques	86
II.5 Espèces remarquables/protégées	35	III.2 Les enjeux environnementaux	87
III. Génie urbain	36	III.3 Les enjeux de déplacement	88
III.1 Assainissement eaux usées	37	III.4 Les enjeux urbains et architecturaux	89
III.2 Assainissement eaux pluviales	39		
III.3 Adduction d'eau potable	41		
III.4 Gestion des déchets	43		





Partie 3 – Le projet du P.L.U.	90
I. Enjeux de l'élaboration du P.L.U. et les choix retenus	91
I.1 Les grandes lignes du P.A.D.D.	92
I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique	98
I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit	112
I.4 Les informations utiles et périmètres de protection	114
I.5 Le respect des dispositions réglementaires du PLU	117
II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement	122
II.1 Les surfaces du PLU	123
II.2 Prise en compte des secteurs naturels et des paysages	124
II.3 Prise en compte de l'assainissement	125
II.4 Prise en compte des risques et nuisances	126
II.5 Prise en compte de l'agriculture	127
III. Indicateurs de suivi du PLU	128
Annexes	130





Contexte Général



Les objectifs de l'élaboration du PLU

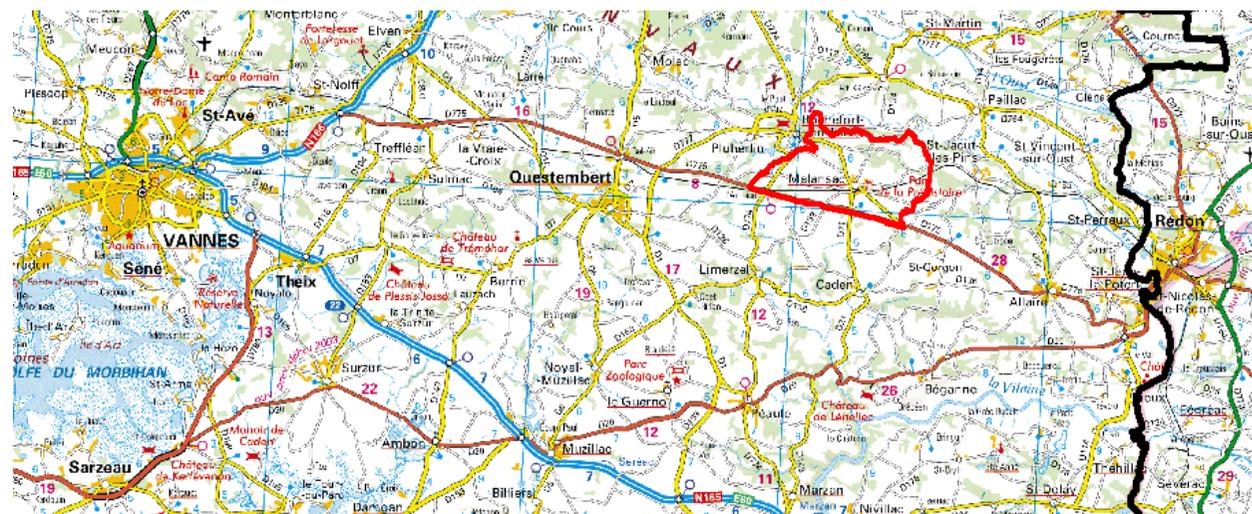
Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mai 2008, la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme devant remplacer le Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur.

Les objectifs définis à l'occasion de cette délibération relative à l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

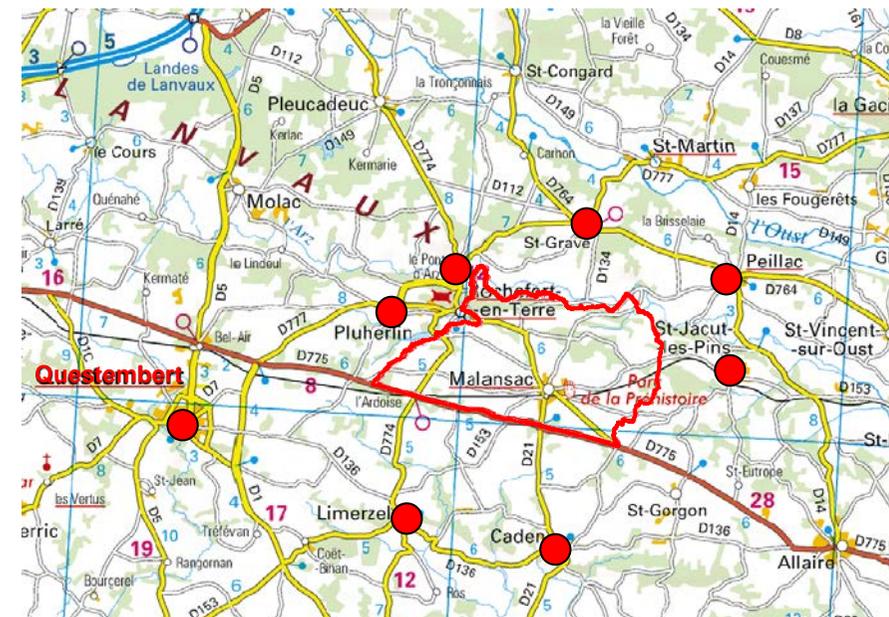
- ▶ organiser la commune et prévoir les augmentations de population future
- ▶ préserver l'espace rural
- ▶ protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, les zones humides et les paysages
- ▶ Identifier des secteurs à réhabiliter, en particulier, le quartier de la Gare qui compte tenu de sa situation au centre de l'agglomération, constitue un lieu de passage entre les écoles privée et publique pour accéder à la médiathèque, à la salle des sports et aux locaux de l'Harmonie-Fanfare. Ce quartier est également une voie de communication vers l'Espace Enfance et vers la résidence pour personnes âgées. L'aménagement de cet espace devra donc faire l'objet d'un traitement particulier en laissant une large place à la circulation des piétons et au stationnement des véhicules aux abords de la Gare SNCF qui constitue un atout pour les déplacements vers REDON et VANNES. Enfin, le square de la Gare, seul espace vert au centre de l'agglomération devra être préservé et mis en valeur, en vue d'une ouverture plus large au public.



Situation géographique



Malansac dans son contexte géographique



Communes ayant une frontière commune avec Malansac

La commune de Malansac est polarisée par les agglomérations de Vannes et de Redon.

Elle est située :

- ▶ à 35 kilomètres de Vannes par la RN 166 et la RD 775
- ▶ à 20 kilomètres de Redon par la RD 775
- ▶ à 13 kilomètres de Questembert.

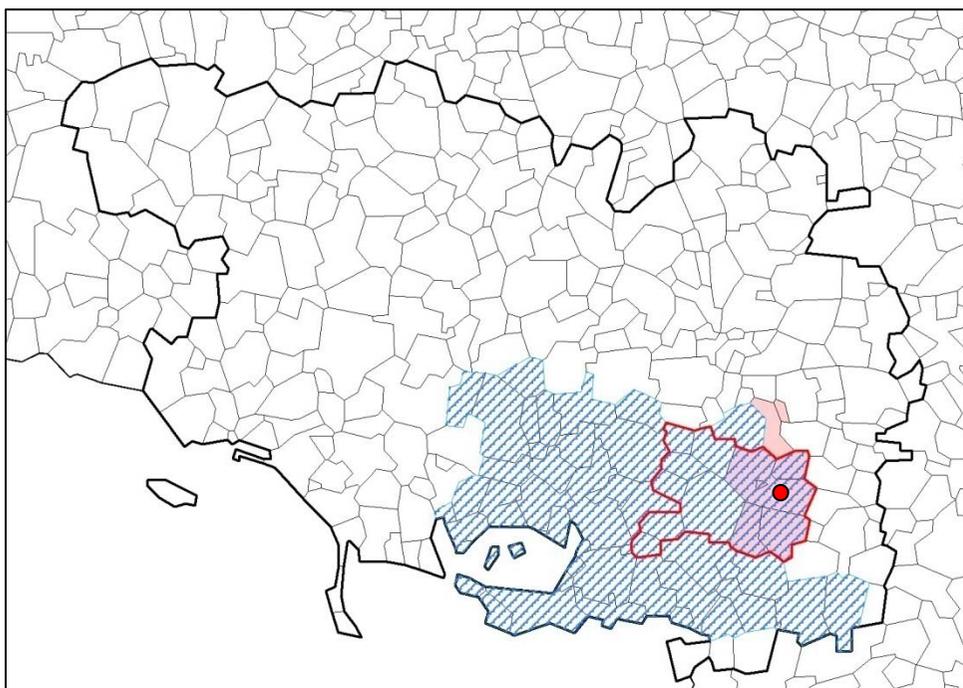
Malansac a une frontière administrative commune avec Limerzel, Caden, Saint-Jacut-les-Pins, Peillac, Saint-Gravé, Rochefort-en-Terre, Pluherlin et Questembert



Situation administrative

La commune de Malansac fait partie :

- ▶ du canton de Rochefort-en-Terre, qui comprend également, outre elle-même et Rochefort-en-Terre, les communes de Caden, Limerzel, Pluherlin, Saint-Congard, Saint-Gravé, Saint-Laurent-sur-Oust
- ▶ de la communauté de communes du pays de Questembert qui comprend également, outre elle-même et Questembert, onze autres communes.
- ▶ du pays de Vannes



Périmètres administratifs

- | | | | |
|--|---|--|----------------|
|  | Canton de Rochefort-en-Terre |  | Pays de Vannes |
|  | Communauté de communes du pays de Questembert |  | Malansac |

La communauté de communes a été créée le 30 décembre 1997 mais ne comptait alors que 6 communes. Malansac a attendu le 1^{er} Janvier 2009 pour intégrer cet établissement public de coopération intercommunale.

La communauté exerce les compétences suivantes :

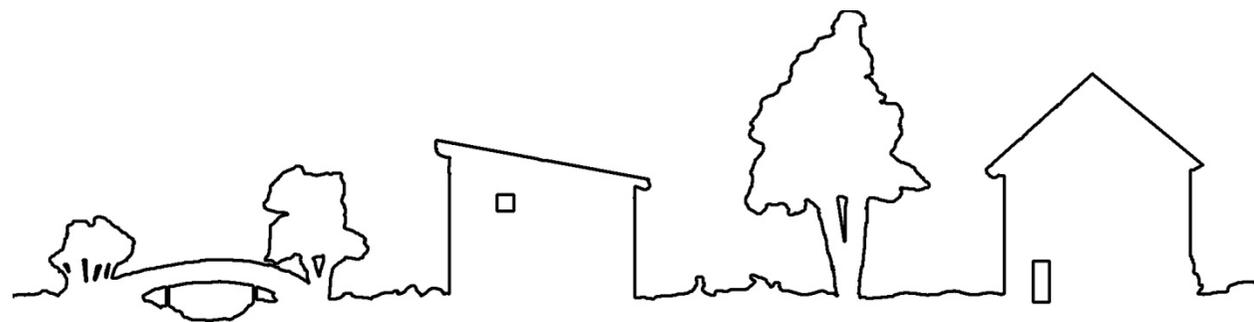
Compétences Obligatoires

- ▶ Le développement économique
- ▶ L'aménagement du territoire
- ▶ Les voiries d'intérêt communautaire
- ▶ Le logement

Compétences Optionnelles

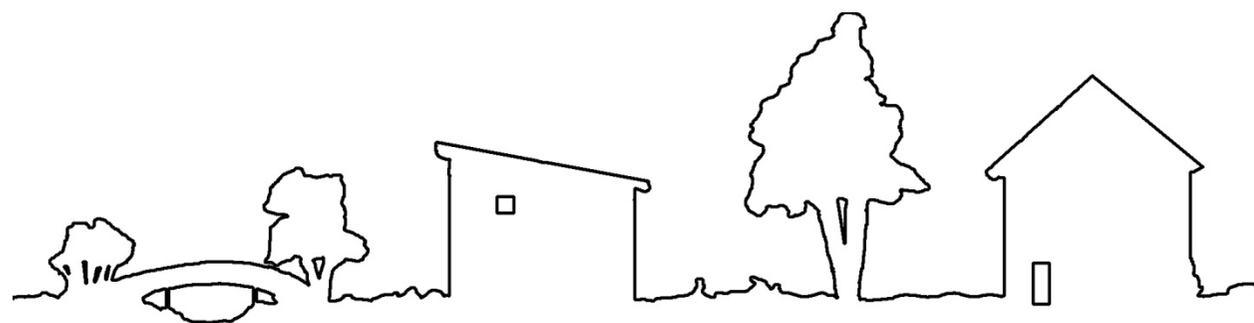
- ▶ Les nouveaux équipements culturels (construction, entretien et fonctionnement)
- ▶ La coordination animation culturelle (médiathèques, bibliothèques)
- ▶ Le tourisme
- ▶ La coordination enfance jeunesse, et Relais Assistantes maternelles
- ▶ La gérontologie
- ▶ Gestion centre de secours de Questembert
- ▶ Accès aux NTIC
- ▶ Adhésion à tout syndicat mixte permettant l'exercice des compétences communautaires
- ▶ Énergies renouvelables
- ▶ Complexe touristique du moulin neuf
- ▶ Piscine
- ▶ Collecte et élimination des déchets





Partie 1 . État initial de l'environnement





Partie 1 . État initial de l'environnement

Introduction





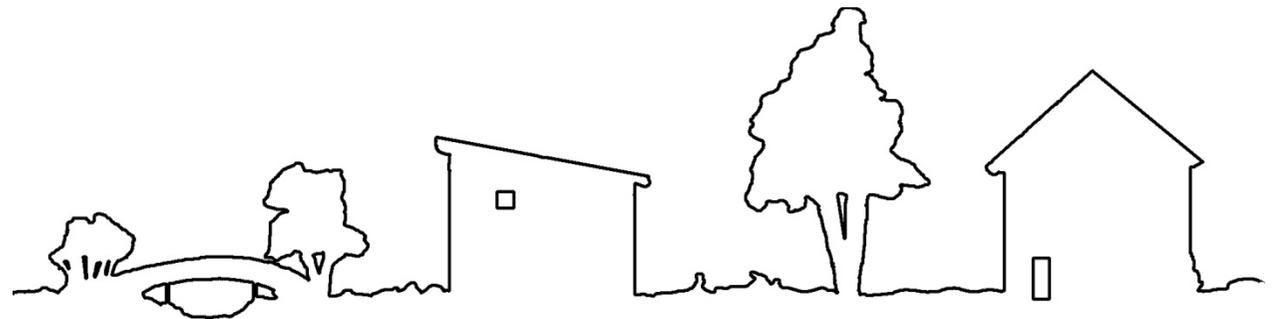
Introduction

► L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

► Il permet d'analyser les atouts et les faiblesses de l'environnement de la commune afin de les prendre en compte dans le projet, afin qu'au mieux le PLU ait un impact positif sur l'environnement (vers une amélioration de l'état), et qu'au pire il ne concoure pas à le dégrader, avec un système d'équivalence (les mesures compensatoires).

► La commune de Malansac est en partie couverte par une zone Natura 2000. À ce titre, elle a fait l'objet d'une étude d'incidence réalisée par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust. Cette étude a démontré que le Plan Local d'Urbanisme ne concourt pas à dégrader la zone Natura 2000.





Partie 1 . État initial de l'environnement

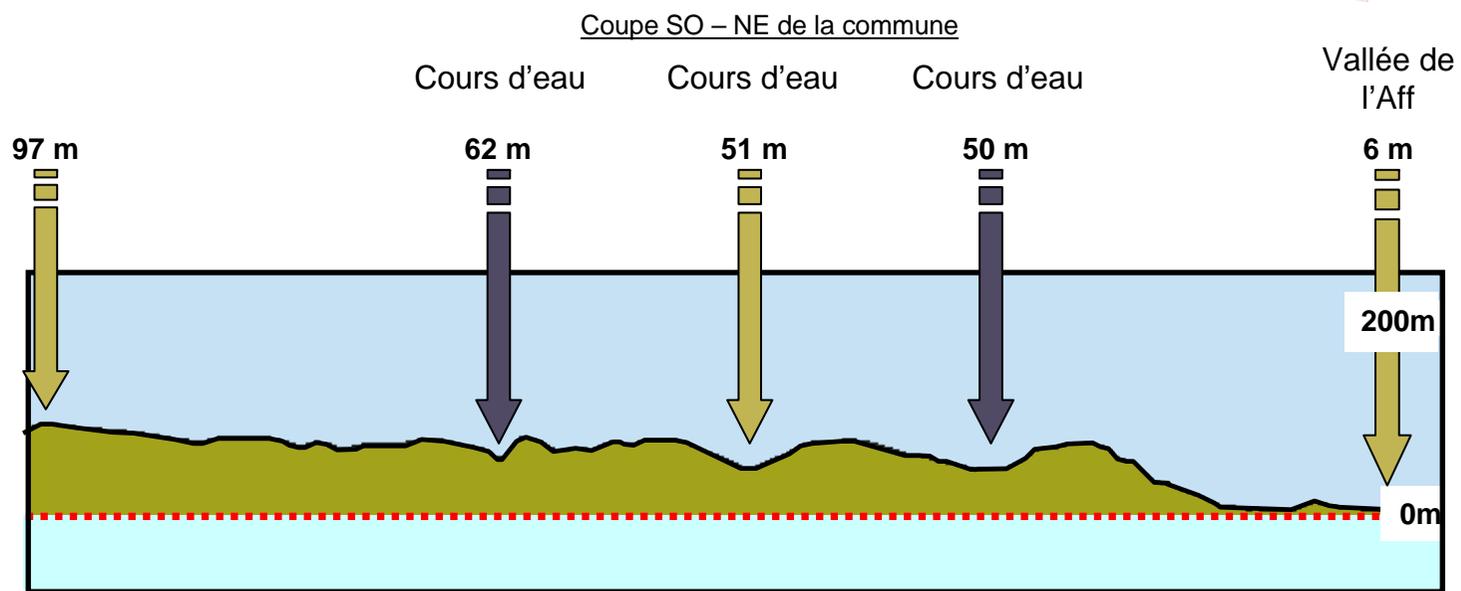
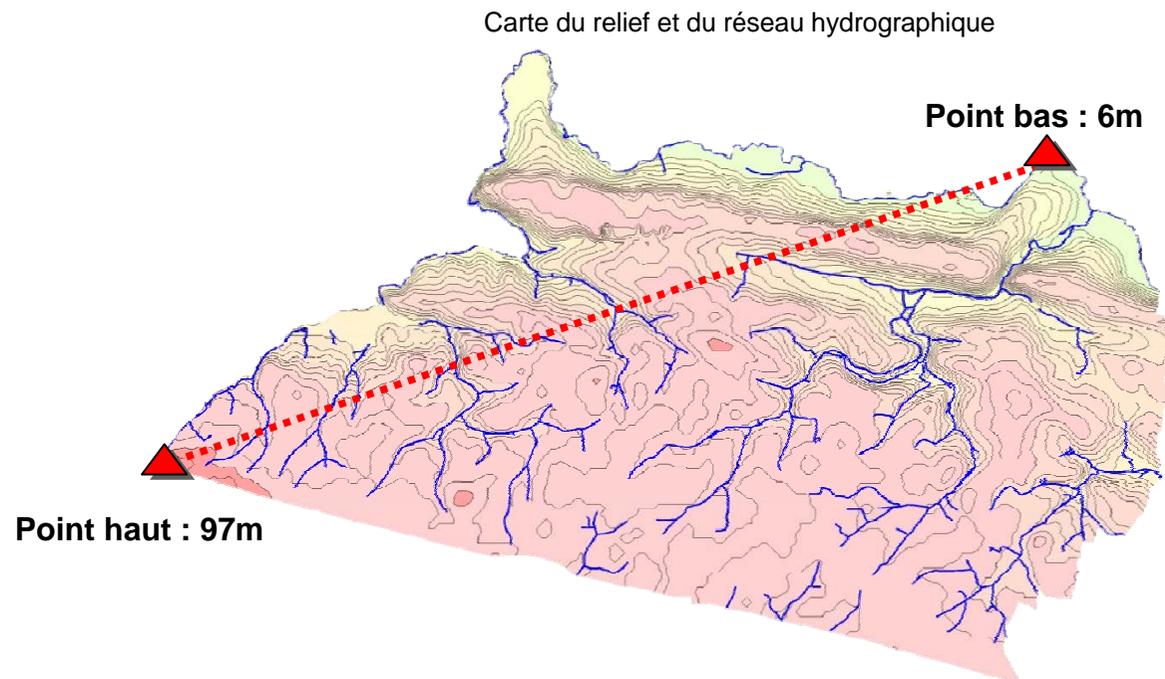
I. Environnement physique – énergies – nuisances et risques



I.1 Topographie

► Le relief de la commune est assez fortement marqué. S'il avoisine les 100m d'altitude au niveau de la RD 775 au Sud-Ouest de la commune, il flirte avec le niveau de la mer au point opposé de la commune : le secteur Nord-Est de la commune, positionné dans la vallée de l'Arz.

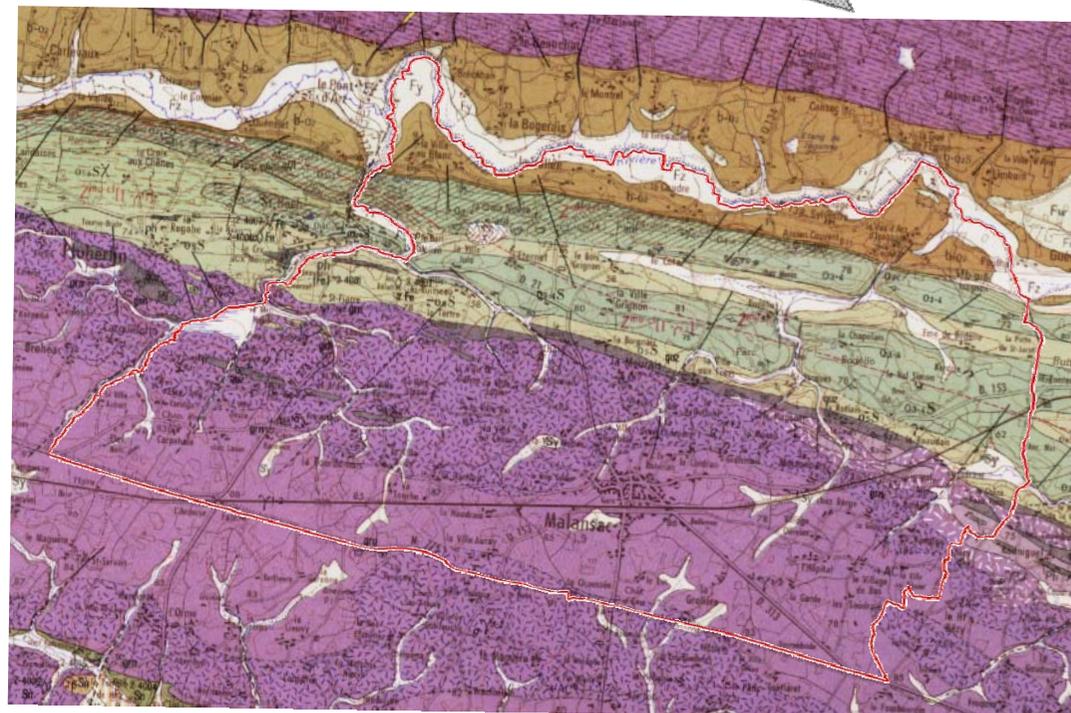
► La coupe réalisée entre le point le plus élevé au Sud-Ouest et le point le plus bas au Nord-Est permet d'appréhender le relief de la commune et le réseau de vallées qui la traversent. C'est la preuve que le relief a été façonné par le réseau hydrographique



I.2 Géologie

► Le sous-sol de la commune de Malansac présente différents faciès orientés suivant une direction ONO – ESE. La moitié nord de la commune est composée de schistes et siltstones à débit ardoisier, tandis que l'autre moitié participe de la trainée granulitique de Grandchamp.

► Des alluvions récentes constituées de vases, d'argiles et de sables sont limitées aux berges de l'Arz et au fond de vallée des cours d'eau de la commune.



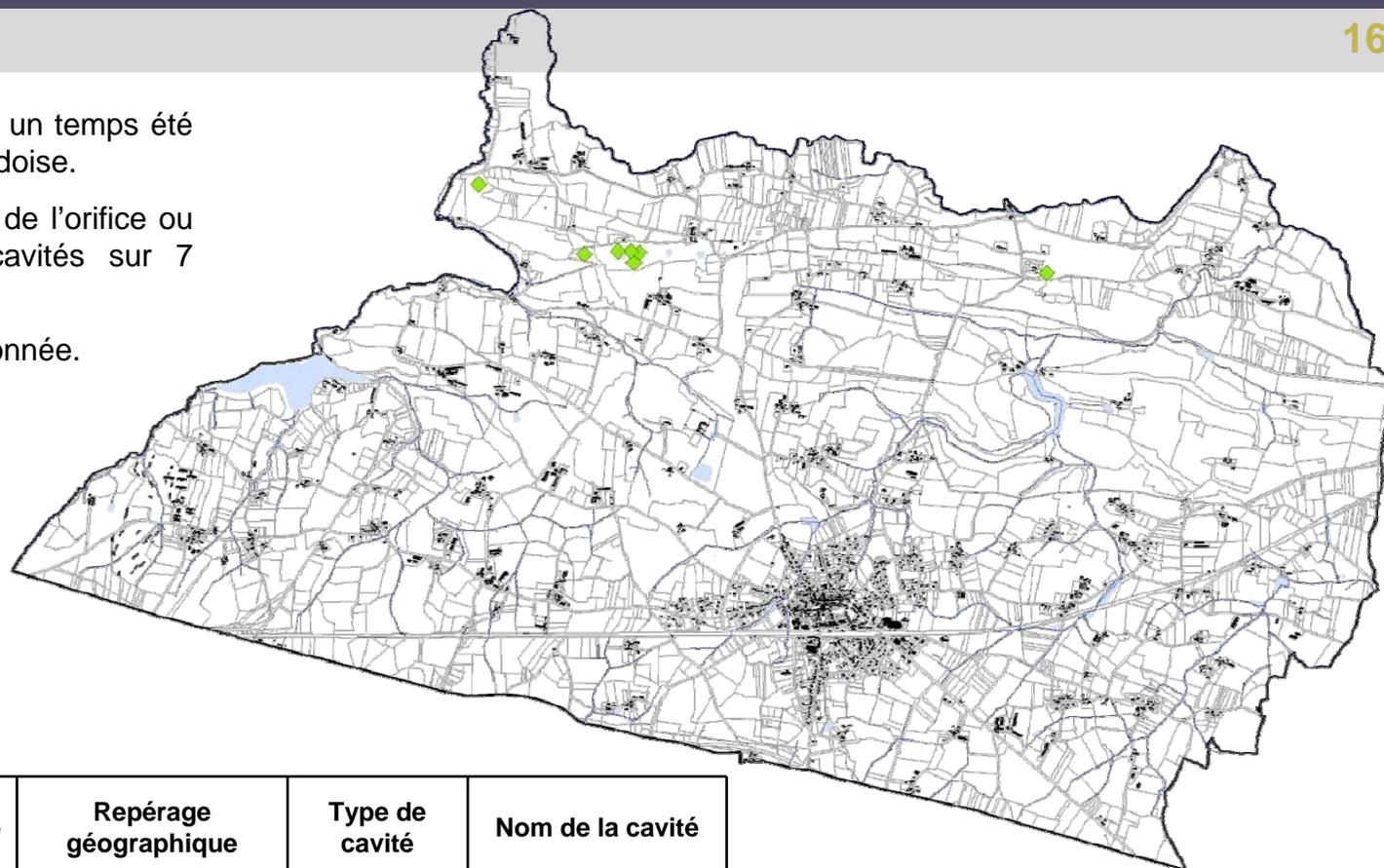
Commune de Malansac

Arrêt



I.2 Géologie

- ▶ Le sous-sol de la commune de Malansac a pendant un temps été exploité, en particulier le Nord de la commune pour l'ardoise.
- ▶ Le BRGM recense sept cavités, dont la localisation de l'orifice ou du centre est visible sur la carte ci-contre. 4 cavités sur 7 appartiennent à la carrière de Guenfol.
- ▶ L'exploitation de ces 7 cavités est aujourd'hui abandonnée.

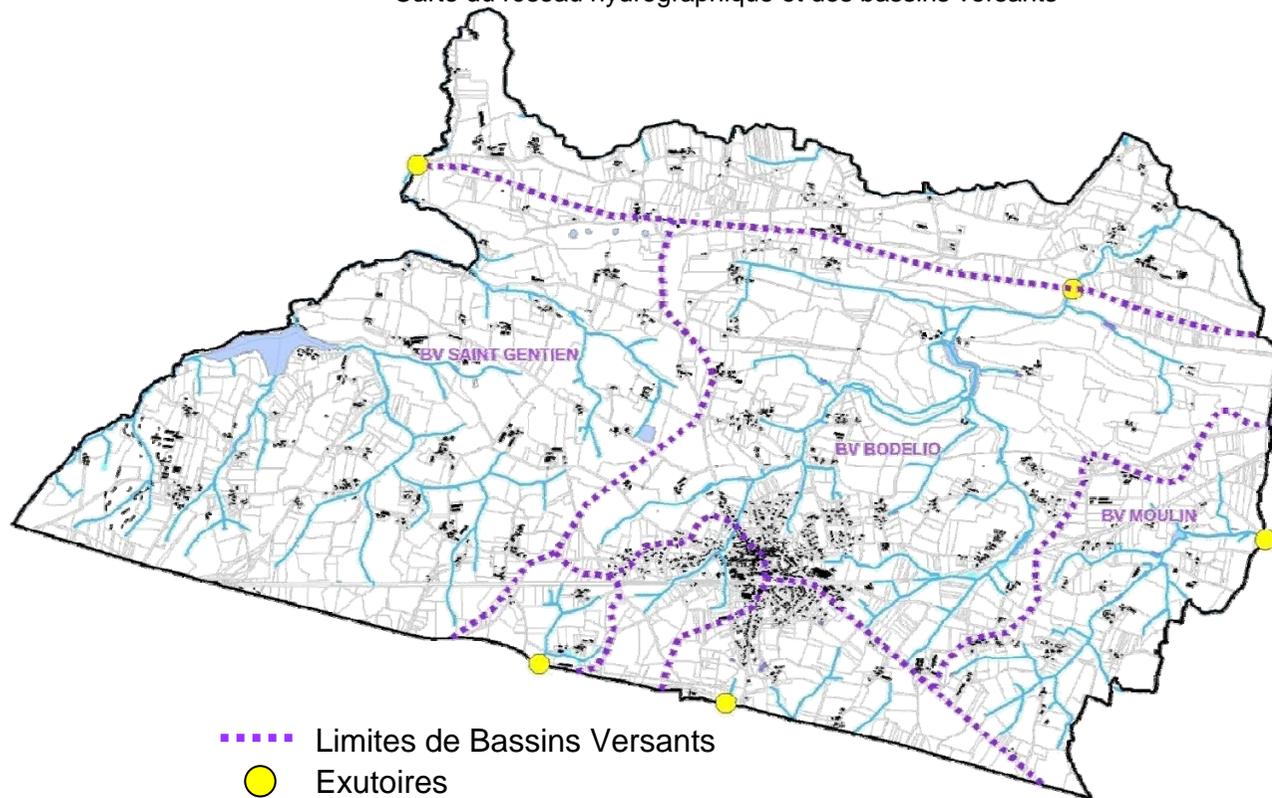


Identifiant de la cavité	Source d'information	Lieu d'archivage	Repérage géographique	Type de cavité	Nom de la cavité
BREAW0005734	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	centre cavité	carrière	Galeries de la carrière de l'Union
BREAW0005711	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Chambre/Travers-banc ; carrière de Guenfol
BREAW0005703	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Galerie Cartier 1 ; carrière de Guenfol
BREAW0005717	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Galerie Cartier 2, carrière de Guenfol
BREAW0005739	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Travers-banc
BREAW0005738	Rapport BRGM : BRE 91-40	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Travers-banc ; carrière de Guenfol
BREAW0005736	Rapport BRGM : BRE 91-41	BRGM, DIRE	orifice visible	carrière	Travers-banc ; carrière de Bodélio

I.3 Hydrogéologie

- ▶ La commune se décompose en 4 bassins versants principaux et 3 bassins versants complémentaires.
- ▶ Les bassins versants principaux sont :
 - ▶ Tout au Nord de la commune, sur toute sa longueur, le BV de l'Arz
 - ▶ À l'Ouest, le BV de Saint Gentien
 - ▶ Au centre, le BV du Bodélio
 - ▶ À l'Est, le BV du Moulin
- ▶ Le BV de l'Arz rejoint l'Oust, puis la Vilaine, d'où l'intégration de Malansac dans le SAGE Vilaine.
- ▶ La commune totalise un linéaire hydrographique cumulé de près de 82 kilomètres de cours d'eau sur son territoire et en frontière (rivières, ruisseaux, rus).
- ▶ Les BV secondaires sont situés au Sud du bourg de Malansac
- ▶ En 2009, l'État et l'Agence de l'eau Loire Bretagne jugeaient moyenne la qualité des eaux de surface à Malansac (l'Arz), tandis que la qualité des eaux souterraines ⁽¹⁾ était médiocre pour une part, avec un objectif de bon état au niveau des nitrates d'ici 2021, et bonne pour une autre part avec un objectif de bon état d'ici 2015.

Carte du réseau hydrographique et des bassins versants



- Limites de Bassins Versants
- Exutoires

(1) Source : Agence de l'eau Loire Bretagne 2010



I.3 Hydrogéologie

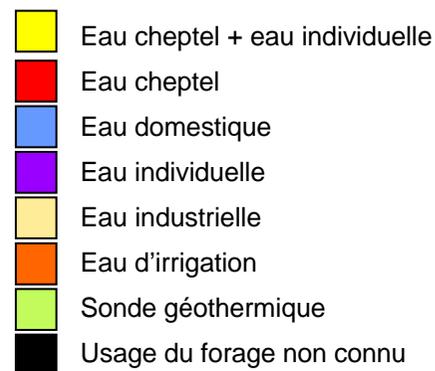
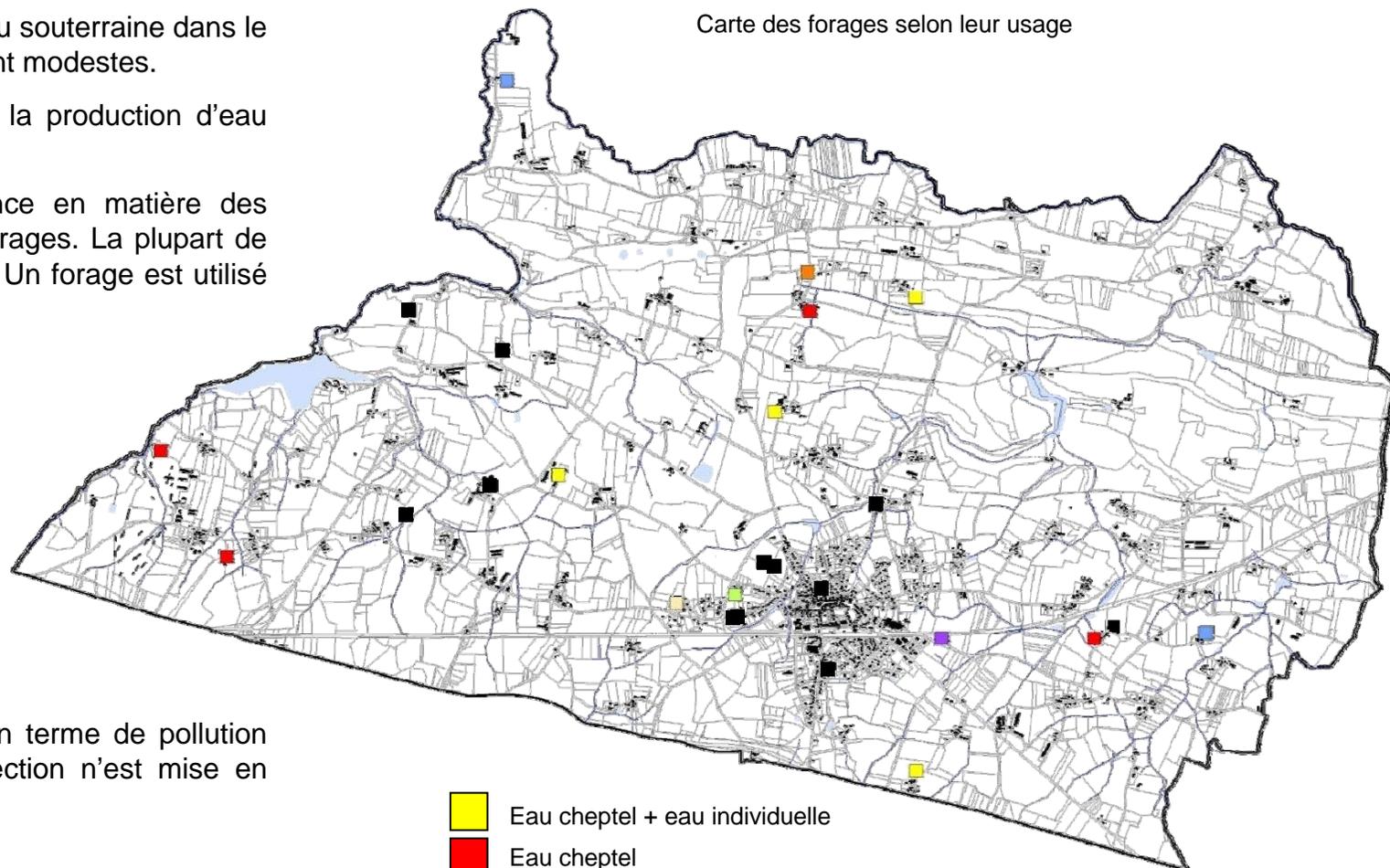
► D'une manière générale, les ressources en eau souterraine dans le massif armoricain sont très variables mais restent modestes.

► Il n'existe pas à Malansac de captage pour la production d'eau potable.

► Le BRGM, établissement public de référence en matière des sciences de la terre, a inventorié au total 31 forages. La plupart de ces forages sont utilisés pour l'activité agricole. Un forage est utilisé par la géothermie

► Ces forages sont autant de points fragiles en terme de pollution des eaux souterraines. En effet aucune protection n'est mise en place contre le ruissellement des eaux pluviales.

Carte des forages selon leur usage



I.4 Énergies renouvelables

► Le Groupement d'Intérêt Public Bretagne Environnement a réalisé en 2010 un observatoire par commune des énergies renouvelables et gaz à effet de serre.

► Il est réalisé à partir des données de 2009.

► Les principales énergies renouvelables à cette époque à Malansac sont le solaire photovoltaïque et thermique, et le bois bûche (en chauffage principal ou chauffage d'appoint)

► Depuis la commune a financé des installations de panneaux photovoltaïques sur les toits d'une école et d'une salle de sport.

► En outre, un projet éolien actuellement à l'étude pourrait voir le jour dans la commune.



Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur	
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh
EnR électrique	Eolien	0	0	0		
	Hydraulique	0	0	0		
	Energies marines (La Rance)	0	0	0		
	Solaire photovoltaïque	1	17	nd		
	<i>sous-total</i>	<i>1</i>	<i>17</i>	<i>0</i>		
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0
	Solaire thermique	2			6	3
	Biogaz	0	0	0	nd	0
	Bois bûche	nd			nd	4 658
	Bois chaufferie	0			0	0
	<i>sous-total</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>nd</i>	<i>4 661</i>
TOTAL		3	17	0	nd	4 661



I.5 Pollutions et nuisances

Le bruit

► La commune de Malansac est concernée par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les voies concernées sont répertoriées dans le tableau ci-à droite.

► Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés.

► De plus, des marges de recul ont été fixées le long des voies départementales. Elles sont présentées dans le tableau ci-à droite.

► La RD 775 est considérée comme une route départementale à grande circulation. À ce titre, elle est soumise à la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » et fait l'objet d'une marge de recul de 75m de part et d'autre de l'axe de sa chaussée.

Voies départementales concernées	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 774, RD 313, RD 21, RD 153, RD 134, RD 138	Zones A et N	35 m
	Zones U et AU hors agglomération	20 m
	Zones U et AU en agglomération	/

Voies départementales concernées	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 775	En tout secteur	75 m



I.5 Pollutions et nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement

► Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- ▶ la commodité du voisinage,
- ▶ la santé,
- ▶ la sécurité,
- ▶ la salubrité publique,
- ▶ l'agriculture,
- ▶ la protection de la nature et de l'environnement
- ▶ la conservation des sites et des monuments.

► Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

► La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations.

► Le site de l'Inspection des installations classées ⁽¹⁾ a fourni la liste des ICPE industrielles et agricoles présentes sur la commune. Cette liste n'est pas mise à jour régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs et des entreprises. Les installations classées sont toutes récapitulées dans les tableaux ci-après.

(1) – En ligne, disponible sur <http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr>

Établissement	Type	Activité	Régime
DAUPHAS GERARD	Non-Seveso	élevage de porcs	déclaration
		élevage de volaille	autorisation
EARL BURBAN	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
EARL DAUPHAS	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
EARL JOSSE	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
EARL LOISEAU	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
GAEC DES HOSPITALIERS	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
GAEC RICHARD	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
LE PIRONNEC DANIEL	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
NAEL GILBERT	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
NAEL ODETTE	Non-Seveso	élevage de porcs	autorisation
SARL LE CADRE	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
SAS GOUBIN	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
THOREL JEAN PAUL	Non-Seveso	élevage de volaille	autorisation
THOREL Jean-Yves	Non-Seveso	exploitation de carrière	autorisation
		Broyage, concassage, criblage... de pierres	déclaration

► Si le porter à connaissance du préfet indique la présence de 35 ICPE à Malansac, toutes concernant l'activité d'élevage, le site internet de l'Inspection des Installations Classées ne dénombre que 14 établissements concernés (ceux- ci-dessus)





I.5 Pollutions et nuisances

Qualité de l'air

► Les principaux polluants de l'air sont répertoriés en 6 grandes catégories :

- ▶ les composés organiques volatils,
- ▶ le dioxyde de soufre,
- ▶ les oxydes d'azote,
- ▶ l'ozone,
- ▶ les particules en suspension,
- ▶ la radioactivité atmosphérique.

► Aucune donnée récente sur la qualité de l'air n'est disponible pour Malansac. Les dernières données du réseau Air Breizh remontent à 2003 pour la commune. Il est difficile de leur attribuer une valeur à l'heure actuelle.

► La station la plus proche d'analyse de l'air est située à Vannes pour le réseau Air Breizh.



I.5 Pollutions et nuisances

Sites et sols pollués

► Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

► La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite. Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

► Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.

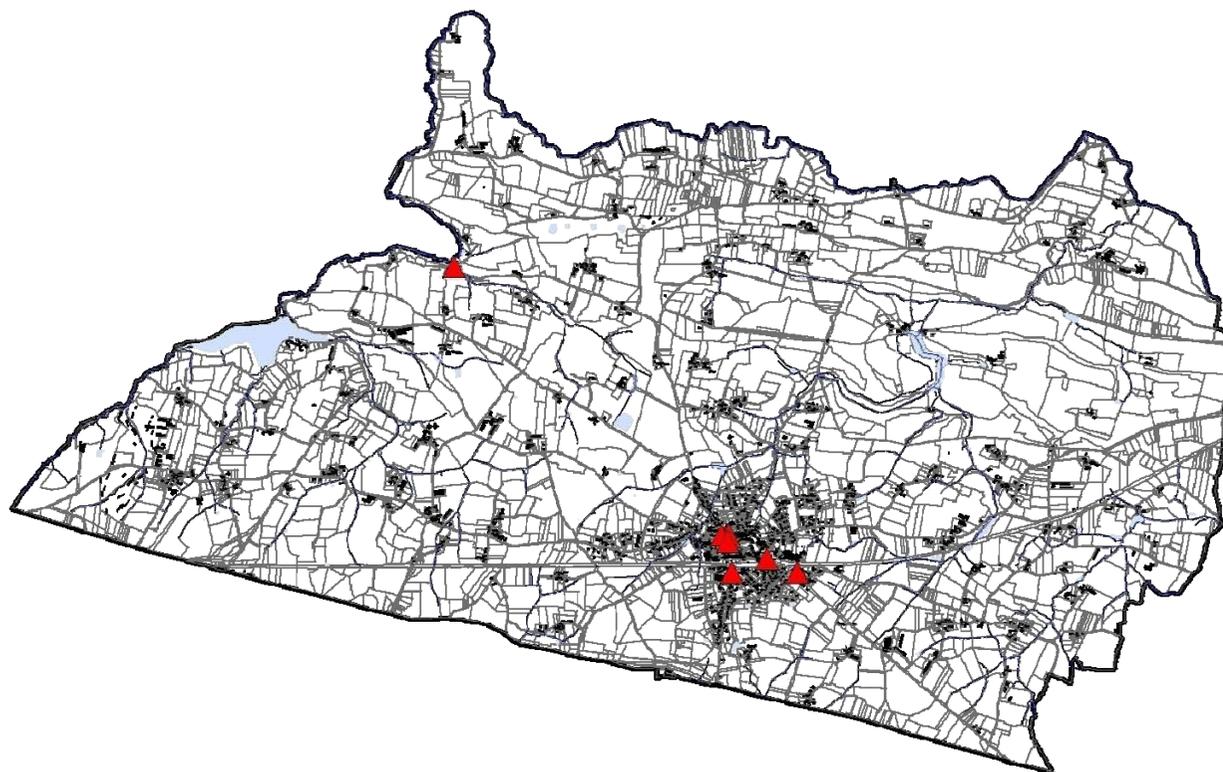
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

► Sur la commune de Malansac, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL.

► En revanche, 11 sites potentiellement pollués ont été répertoriés sur BASIAS. Ils sont recensés dans le tableau présenté ci-après. On retrouve notamment les garages et stations service. Sur les 11 sites, 4 sont encore en activité aujourd'hui. Les 7 autres sont localisés sur la carte ci-dessous.

► Il est nécessaire de prendre en compte ces pollutions potentielles dans les projets d'aménagement, et notamment pour l'implantation de zones d'habitat.

Carte des sites potentiellement pollués dont l'activité est terminée



I.5 Pollutions et nuisances

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ETAT DE CONNAISSANCE	ETAT OCCUPATION	LIBELLE ACTIVITE
BRE5600490	Launay Sté, DLI et traitement du bois	Bellevue (ZA)	Inventorié	Activité terminée	Imprégnation du bois, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE5600118	Abattoirs de Bellevue, DLI et stockage de produits chimiques	Bellevue (ZA)	Inventorié	En activité	Stockage de produits chimiques, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE5600628	EVENO Henri, station service	bourg (Place du)	Inventorié	Activité terminée	station service de toute capacité de stockage
BRE5600647	Combustibles de l'atlantique, DLI	Gare (rue de la)	Inventorié	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE5600640	DUVAL / CARBICHAIN Industrie, fabrication de matières plastique/traitement des métaux	gare ZI	Inventorié	En activité	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base, Traitement et revêtement des métaux, Stockage de produits chimiques
BRE5600489	DIQUERO Yves, menuiserie	Grele (la)	Inventorié	Activité terminée	Imprégnation du bois
BRE5600475	Économie STE, station service	Stade (rue du)	Inventorié	Activité terminée	station service de toute capacité de stockage
BRE5600625	Commune de MALANSAC, générateur d'acétylène. Commune de MALANSAC, générateur d'acétylène	?	Inventorié	Activité terminée	Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène)
BRE5600673	PENZEC Yves, garage	?	Inventorié	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure
BRE5600478	DUTEIL, LE MERCIER Jean Marcel, GAUTHIER Louis, garage pour motocycles , DLI, station service et garage	?	Inventorié	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BRE5600684	Malandis SA, Unico Sté, station service	?	Inventorié	En activité	station service de toute capacité de stockage



I.6 Risques naturels et technologiques

► La commune de Malansac est soumise à un certain nombre de risques, naturels pour la plupart.

► Malansac est soumise au **risque de mouvement de terrain**, en particulier le risque d'affaissement de cavités souterraines. Cela est dû à la présence d'ardoisières qui ne sont plus exploitées.

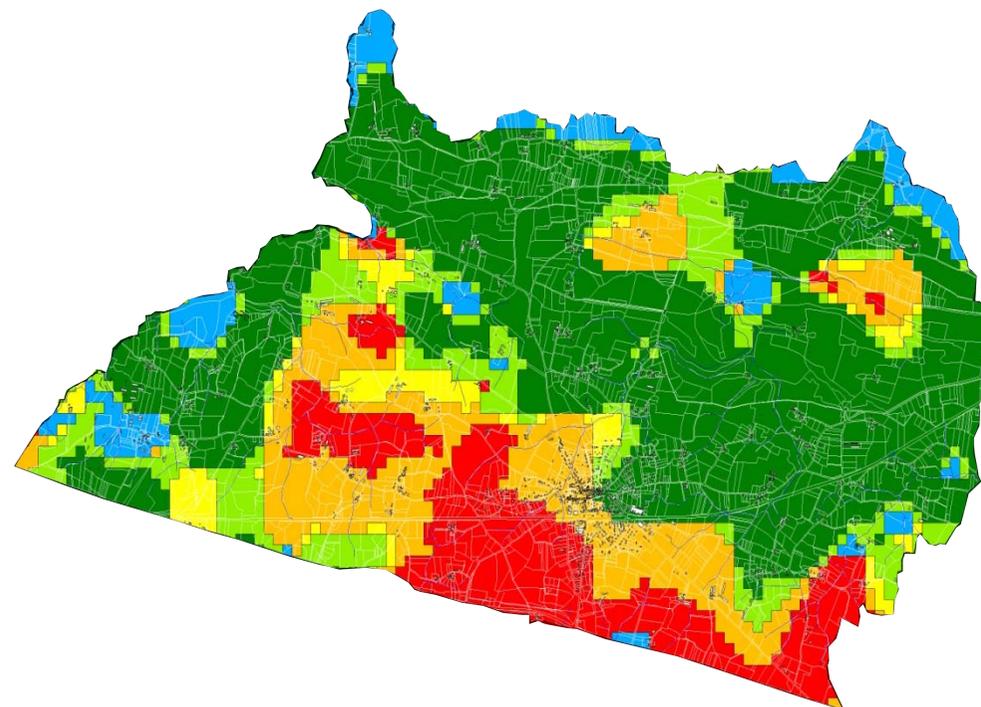
► Malansac est également soumise au **risque de feu d'espaces naturels** en raison de la présence de landes qui traversent d'Ouest en Est le secteur Nord de la commune. A ce titre, la commune est sous le coup de l'arrêté préfectoral du 21/02/2008.

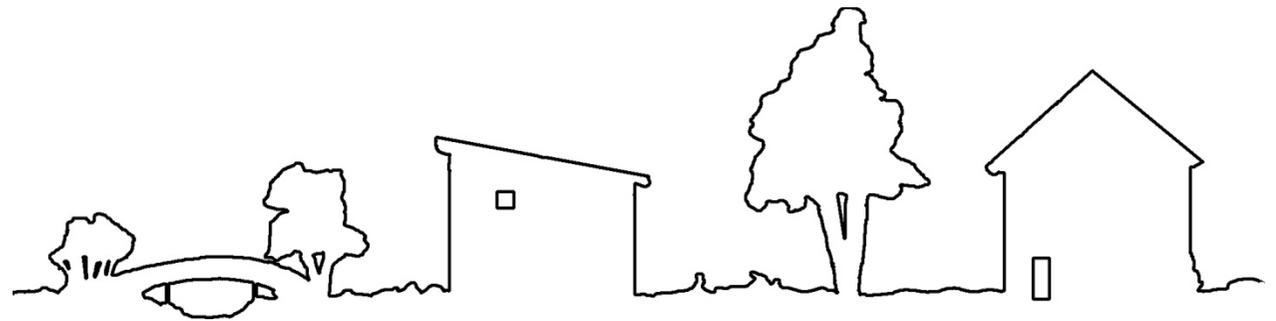
► Comme tout le Morbihan, la commune est concernée par le **risque sismique**, mais avec un aléa faible. Le dernier séisme ressenti dans la commune remonte au 30 septembre 2002, avec une intensité de 4 à Malansac pour un épicentre situé entre Hennebont et Brandérion.

► Le **risque TMD** (pour Transport de Matières Dangereuses) touche également la commune, au titre du transport ferroviaire de fret et du transport routier

► Si la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations, elle a en revanche déjà fait l'objet d'au moins deux arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations fluviales. Un atlas des zones inondables a été réalisé.

Carte des risques de remontée de nappe





Partie 1 . État initial de l'environnement

II. Environnement biologique



II.1 Bocage et boisements

Le réseau bocager

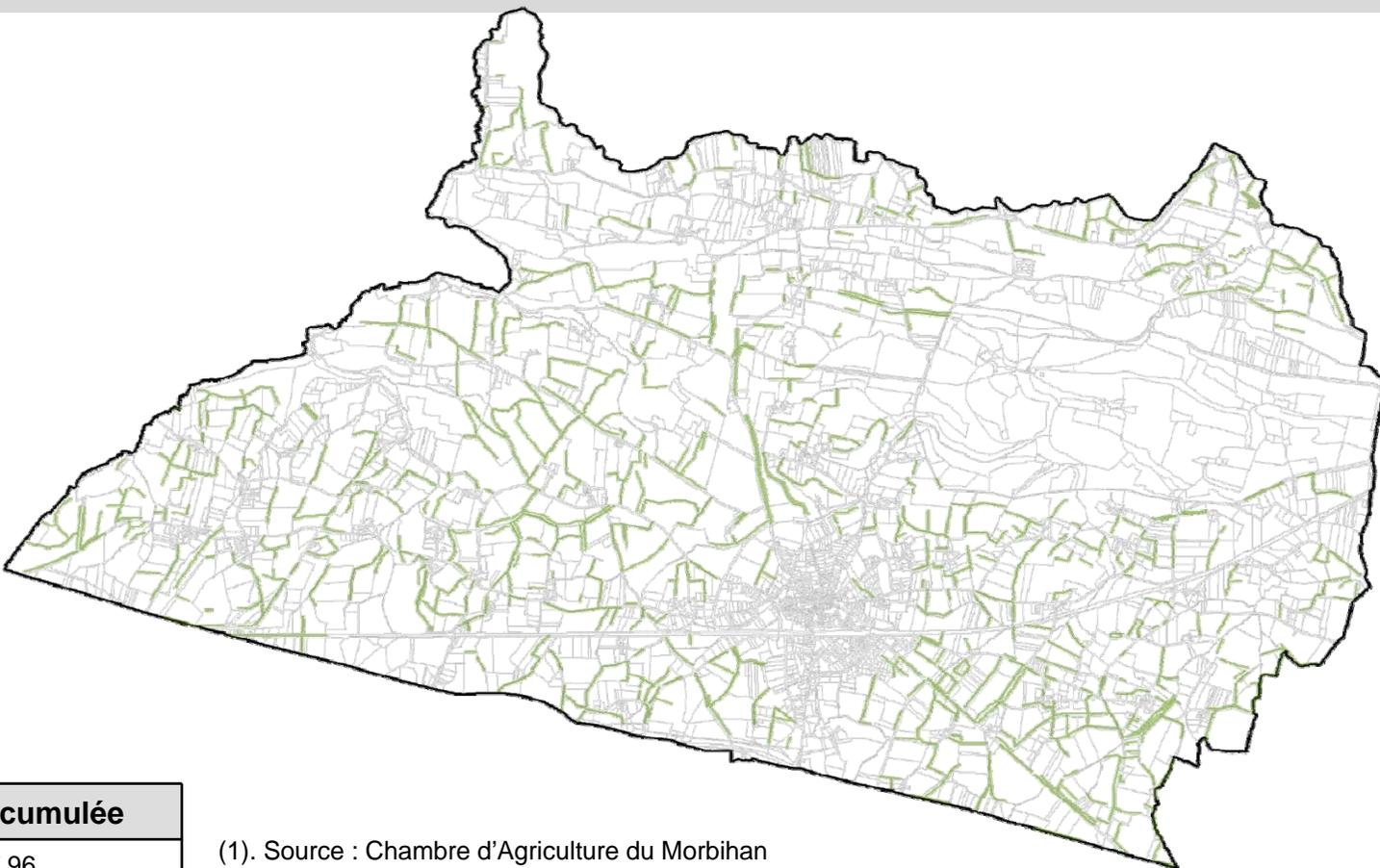
► Avec près de 116km de bocage en 2008 ⁽¹⁾, la commune compte un linéaire assez important de bocage au regard de sa surface agricole, mais également du recours local au palis pour ceindre les parcelles exploitées.

► Une grande partie de ce linéaire est un réseau bocager ancien, dans lequel le chêne pédonculé prédomine.

► Les haies sont bien souvent intégrées à un complexe talus + haie + fossé à l'action anti-érosive importante.

► Le tableau ci-dessous répartit les haies selon leur typologie.

► A noter également que la commune est actuellement dans la phase du volet II de Breizh Bocage, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust



Type	Longueur cumulée
ALIGNEMENT ARBRE	3 007,96
HAIE BOCAGERE CONTINUE	18 529,55
HAIE BOCAGERE DISCONTINUE	7 639,52
HAIE BOCAGERE RECENTE	1 950,06
HAIE ALIGNEMENT	7 806,07
HAIE RESINEUX	860,80
HAIE SUR TALUS DISCONTINUE	18 902,09
TALUS BOISE	53 479,40
TALUS NON BOISE CONTINU	2 075,97
TALUS NON BOISE DISCONTINU	1 719,88

(1). Source : Chambre d'Agriculture du Morbihan



II.1 Bocage et boisements

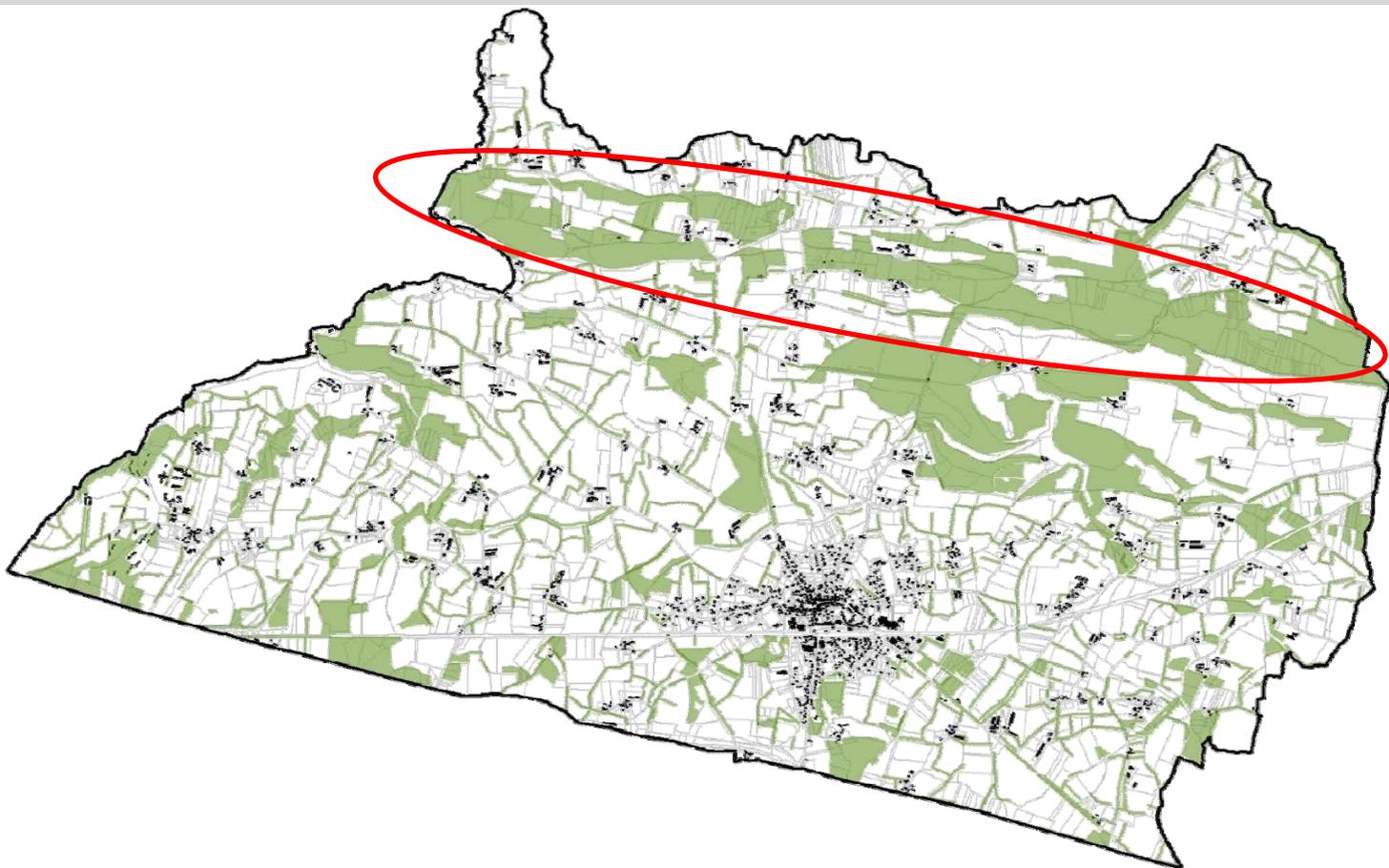
Les boisements

► Les landes sont présentes au Nord de la commune, dans le secteur des grées et des affleurements rocheux (ardoise).

► Elles se composent principalement de bruyère cendrée, de bruyère ciliée, d'ajoncs, de pins sylvestres et de pins maritimes

► Les boisements sont constitués de chênes pédonculés, de hêtres, de frênes, de pins sylvestres, voire de sapins. Une partie de ces bois font l'objet d'une exploitation. Le parc de Bodélio notamment est couvert par un plan de gestion forestière.

► Les petits bois situés à la pointe Sud-Ouest de la commune sont issues de friches. Il s'agit de parcelles qui étaient ceintes de haies, dont les espèces ont colonisé l'intérieur après abandon de l'usage agricole.



II.2 Espaces naturels remarquables

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

► Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.

► ZNIEFF de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable (les tourbières par exemple).

► ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes (le bois, les marais, les landes par exemple).

► Les ZNIEFF de type 1 font référence à des espèces protégées par la loi de 1976, relative à la protection de l'environnement. Des textes insérés dans le code de l'urbanisme peuvent concerner les ZNIEFF ou y faire référence directement :

▸ l'article L 110 oblige les collectivités publiques à assurer la protection des milieux naturels dans leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace

▸ l'article L 122-1 sur les schémas directeurs indique que ceux-ci fixent les orientations en tenant compte de la préservation des sites naturels.

► Dans ce contexte les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace

► Deux ZNIEFF de type 1 couvrent pour partie la commune de Malansac :

▸ La ZNIEFF « Coteaux de Rochefort-en-Terre », d'une surface de près de 126ha et qui a été décrite en 1981

▸ La ZNIEFF « Arz », d'une surface plus modeste de 33ha et qui a été décrite en 2001.



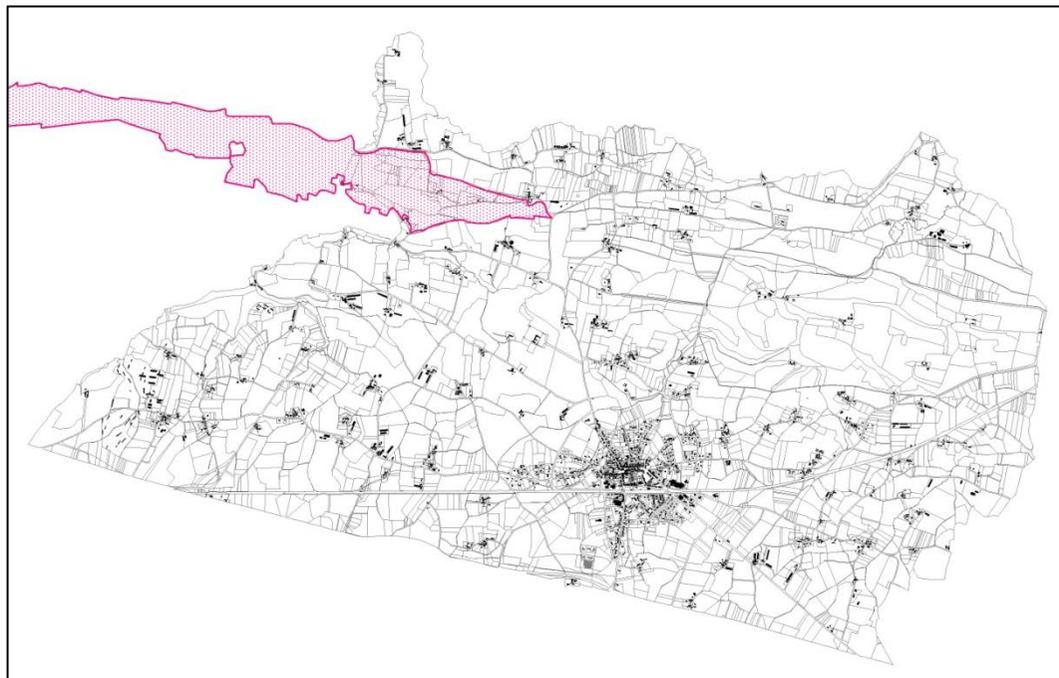
II.2 Espaces naturels remarquables

Il faut distinguer 2 niveaux de servitudes :

- ▶ les sites classés dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DIREN, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.
- ▶ les sites inscrits dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

Site classé

- ▶ Le site des Grées de Lanvaux est identifié sous le code 1830112SCD01. Il est à cheval sur les communes de Malansac, Pluherlin et Rochefort-en-Terre. D'une surface totale de 290ha, ce site a été classé par décret du 12 janvier 1983.



II.2 Espaces naturels remarquables

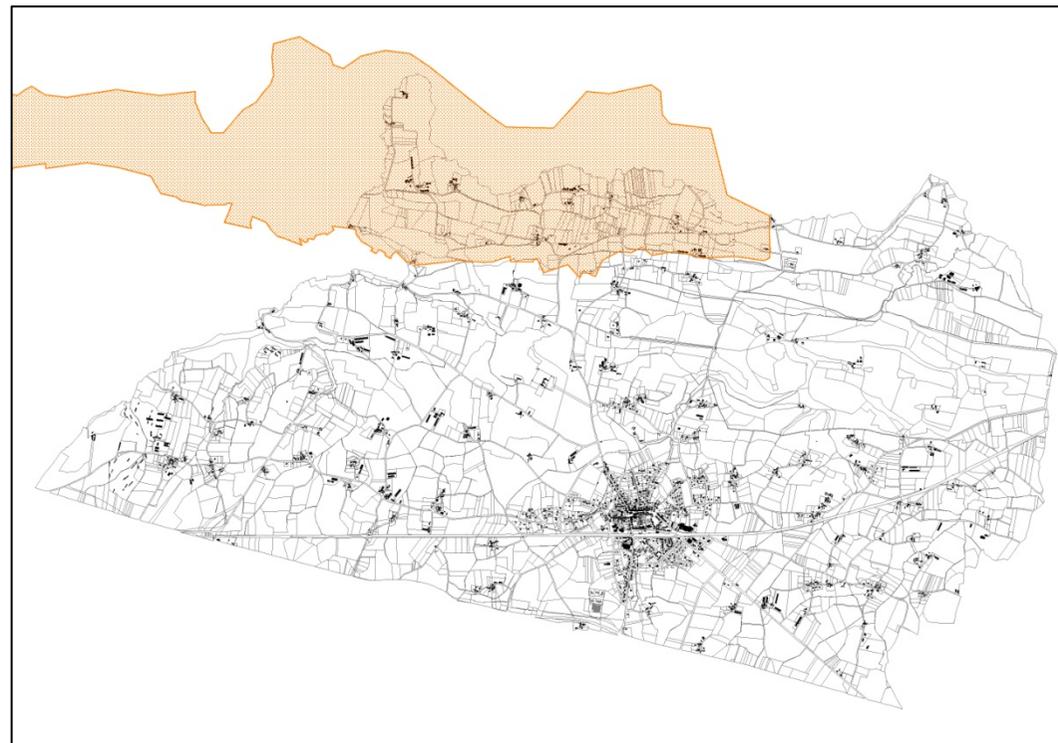
Natura 2000 - SIC

► Située dans le Morbihan sur les communes de Malansac, Rochefort-en-Terre, Pluherlin, Molac et Saint Gravé, le site de la vallée de l'Arz s'étend sur 1234 hectares. Il s'agit d'un site remarquable représenté par des landes sèches et des groupements pionniers d'affleurement schisteux dominant une rivière avec végétation à renoncules riche en espèces d'intérêt communautaire. A noter également la diversité du peuplement odonatologique (libellules), mais aussi la reproduction avérée de la Lamproie marine et de la Lamproie de Planer, ainsi que la présence régulière de la loutre d'Europe, espèce étroitement dépendante d'une eau limpide et bien oxygénée.

► Par ailleurs, la zone comporte 16 des 17 espèces de Chiroptères présentes en Bretagne, dont les six figurant en annexe II de la Directive. La diversité de ces espèces, et notamment celles présentes en période d'hivernage est liée aux nombreuses opportunités de gîte ainsi qu'à la variété des conditions hygrométriques offertes par d'anciennes ardoisières.

► Des crêtes schisteuses portant un ensemble de landes, landes boisées et affleurements rocheux dominant par le Sud une portion de la rivière de l'Arz sur environ dix kilomètres.

► A ce jour, ce site Natura 2000 n'a pas encore de DOCOB (Document d'objectif).



II.3 Zones humides

► Les zones humides représentent 372,5 hectares, soit 10,3 % de la surface totale de la commune (3618 hectares).

► D'un point de vue géographique, les zones humides se situent :

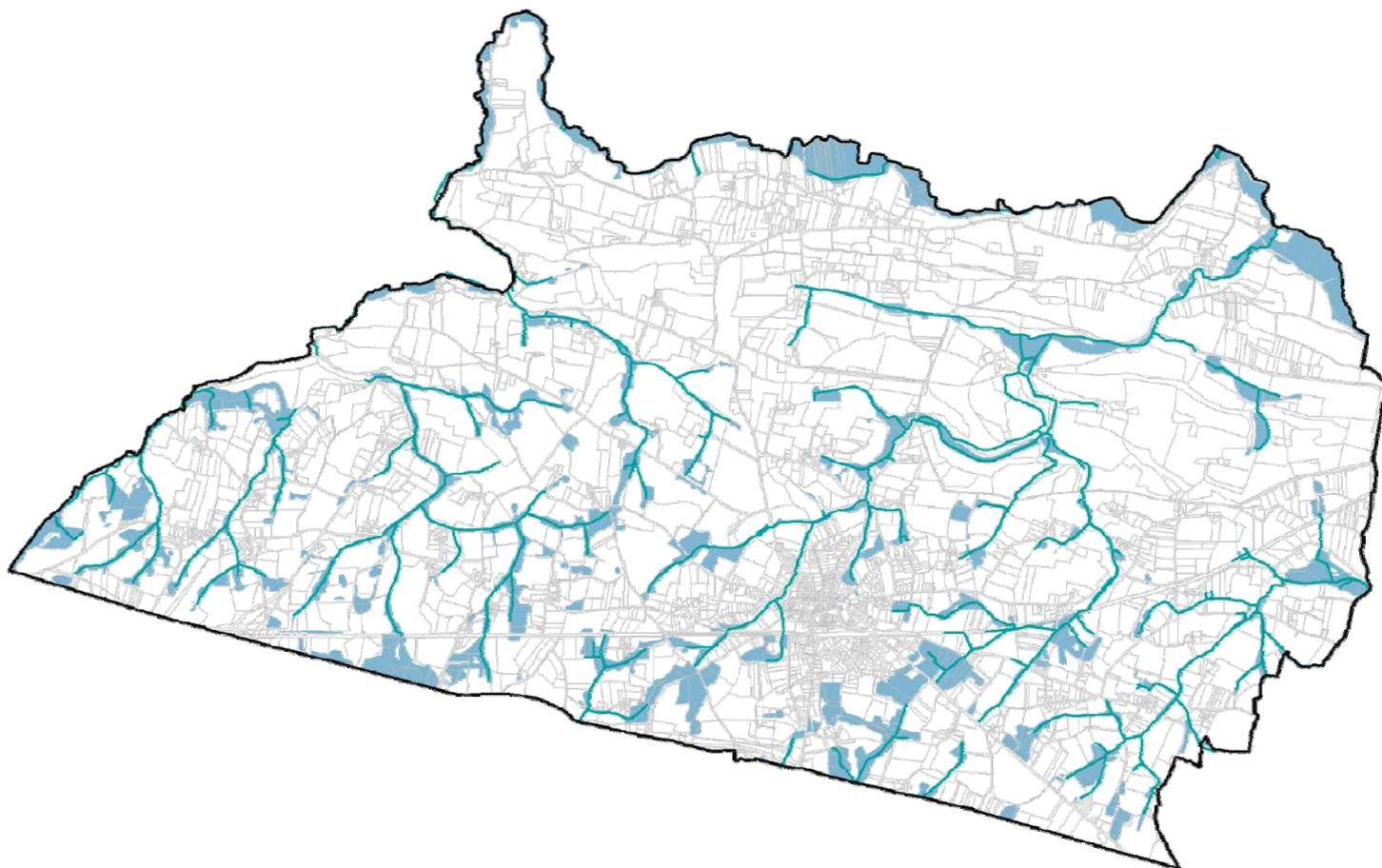
- ▶ En tête de bassin des petits cours d'eau
- ▶ Le long des cours d'eau, en fond de vallées
- ▶ Autour des plans d'eau et dans les dépressions

► L'art. 100 du SAGE Vilaine précise que le classement se fera en zone naturelle protégée Np dans les PLU.

► La municipalité a décidé de réaliser une distinction entre les zones humides exploitées par l'activité agricole, qui seront classées en Ap, et les zones humides en milieux naturels, classées en Np.

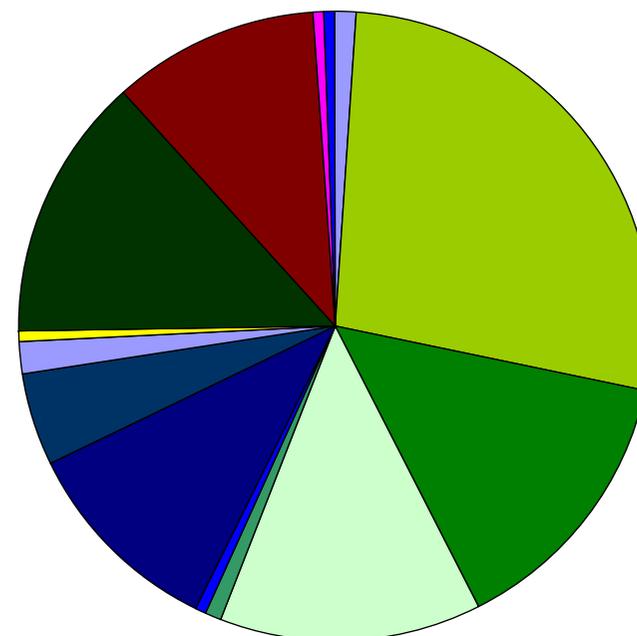
► Quel que soit le classement de la parcelle reconnue en zone humide (Np ou Ap), le règlement écrit sera le même et devra protéger la zone humide avec des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, exhaussements du sol, de drainage et de construction.

Carte des zones humides et des cours d'eau



II.3 Zones humides

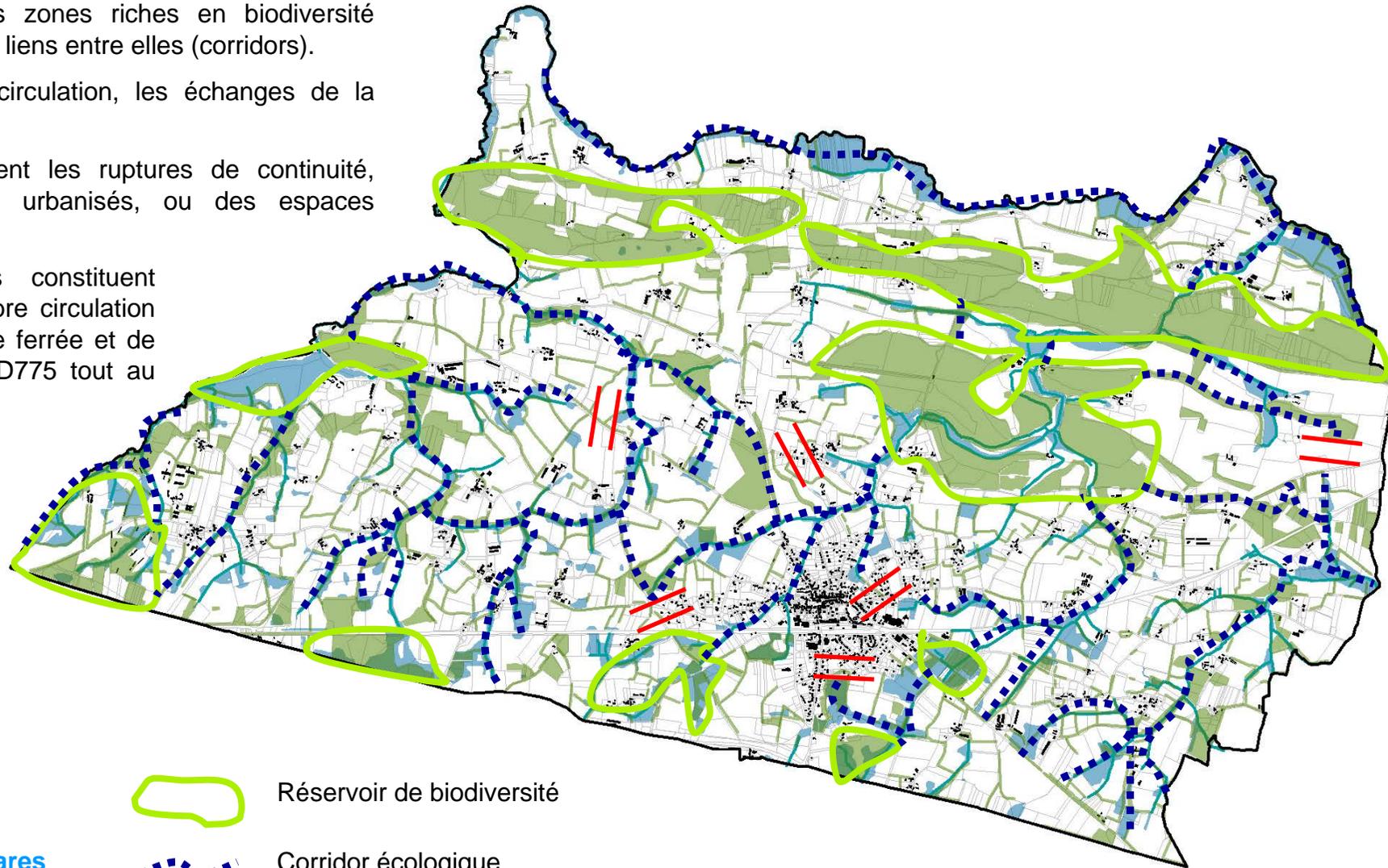
- ▶ L'inventaire des zones humides présente 16 milieux humides différents.
- ▶ Les zones humides de Malansac sont majoritairement constituées de prairies (à plus de 69%). Les bois humides représentent à peine 17%.
- ▶ 10,5% des zones humides sont des champs dont l'exploitation agricole est intensive, et sont de fait dégradées.
- ▶ L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Malansac a été réalisé entre avril et septembre 2009 par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust.
- ▶ La commune a approuvé cet inventaire au cours du conseil municipal du 23 octobre 2009.
- ▶ Le rapport d'inventaire et la délibération le validant ont été transmis à la CLE (Commission Locale de l'Eau) du SAGE Vilaine (représentée par l'IAV) le 2 Novembre 2009.



■ Landes humides (1%)	■ Forêts de frênes et d'aulnes (0,05%)
■ Prairies humides atlantiques et subatlantiques (27,4%)	■ Saussaies marécageuses (1,6%)
■ Prairies à joncs diffus (14,1%)	■ Roselières (0,4%)
■ Prairies à jonc acutiflore (13,4%)	■ Peuplements de grandes laiches (0,05%)
■ Prairies humides oligotrophes (0,8%)	■ Prairies humides améliorées (13,6%)
■ Lisières humides à grandes herbes (0,7%)	■ Champs intensivement cultivés (10,5%)
■ Forêts riveraines (10,4%)	■ Plantations de peupliers (0,6%)
■ Formations riveraines de saules (4,8%)	■ Jardins (0,6%)

II.4 Trame verte et bleue

- ▶ La Trame Verte et Bleue symbolise la biodiversité à l'échelle de la commune en identifiant les zones riches en biodiversité (réservoirs de biodiversité) et les liens entre elles (corridors).
- ▶ Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.
- ▶ Cette carte identifie également les ruptures de continuité, constituées par des espaces urbanisés, ou des espaces agricoles en culture intensive.
- ▶ Certains éléments linéaires constituent également des entraves à la libre circulation des espèces. Il s'agit de la voie ferrée et de certaines RD, notamment la RD775 tout au Sud de la commune.



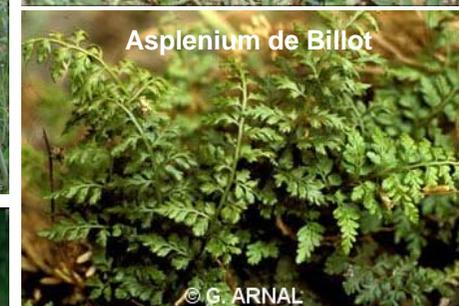
- Bocage**
 - + **Boisements**
 - + **Cours d'eau**
 - + **Plans d'eau et mares**
 - + **Zones Humides**
-
- = trame verte et bleue

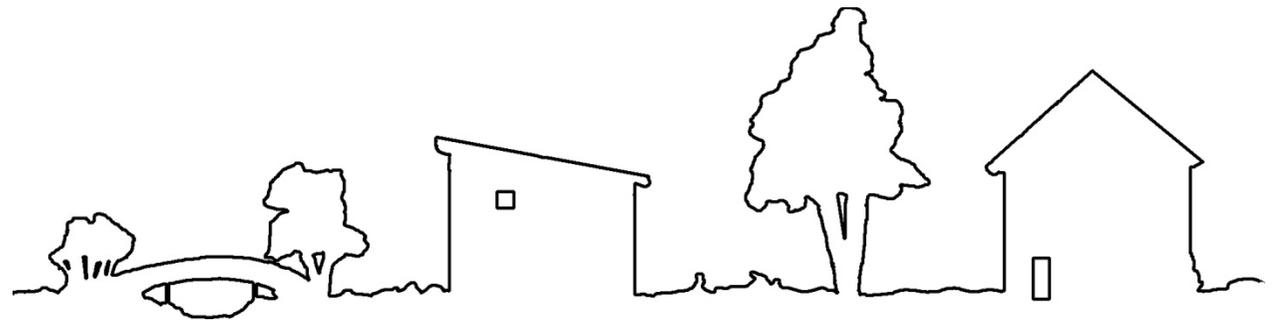
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique
-  Rupture de continuité



II.5 Espèces remarquables et/ou protégées

- ▶ La commune compte plusieurs espèces protégées :
 - ▶ soit au titre de la Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et dite « directive Oiseaux » : le pigeon ramier et la bécasse des bois.
 - ▶ Soit au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages : le flûteau ou alisma nageant
 - ▶ Soit au titre d'autres conventions ou arrêtés : le hérisson d'Europe, le bâton blanc d'Arrondeau, l'Asplenium de Billot
- ▶ Les espèces considérées comme menacées et inscrites comme tel sur la liste rouge mondiale des espèces menacées : l'aulne glutineux, le pigeon ramier, le hérisson d'Europe, la bécasse des bois, le sanglier.





Partie 1 . État initial de l'environnement

III. Génie urbain





III.1 Assainissement eaux usées

L'ASSAINISSEMENT

⇒ L'assainissement collectif

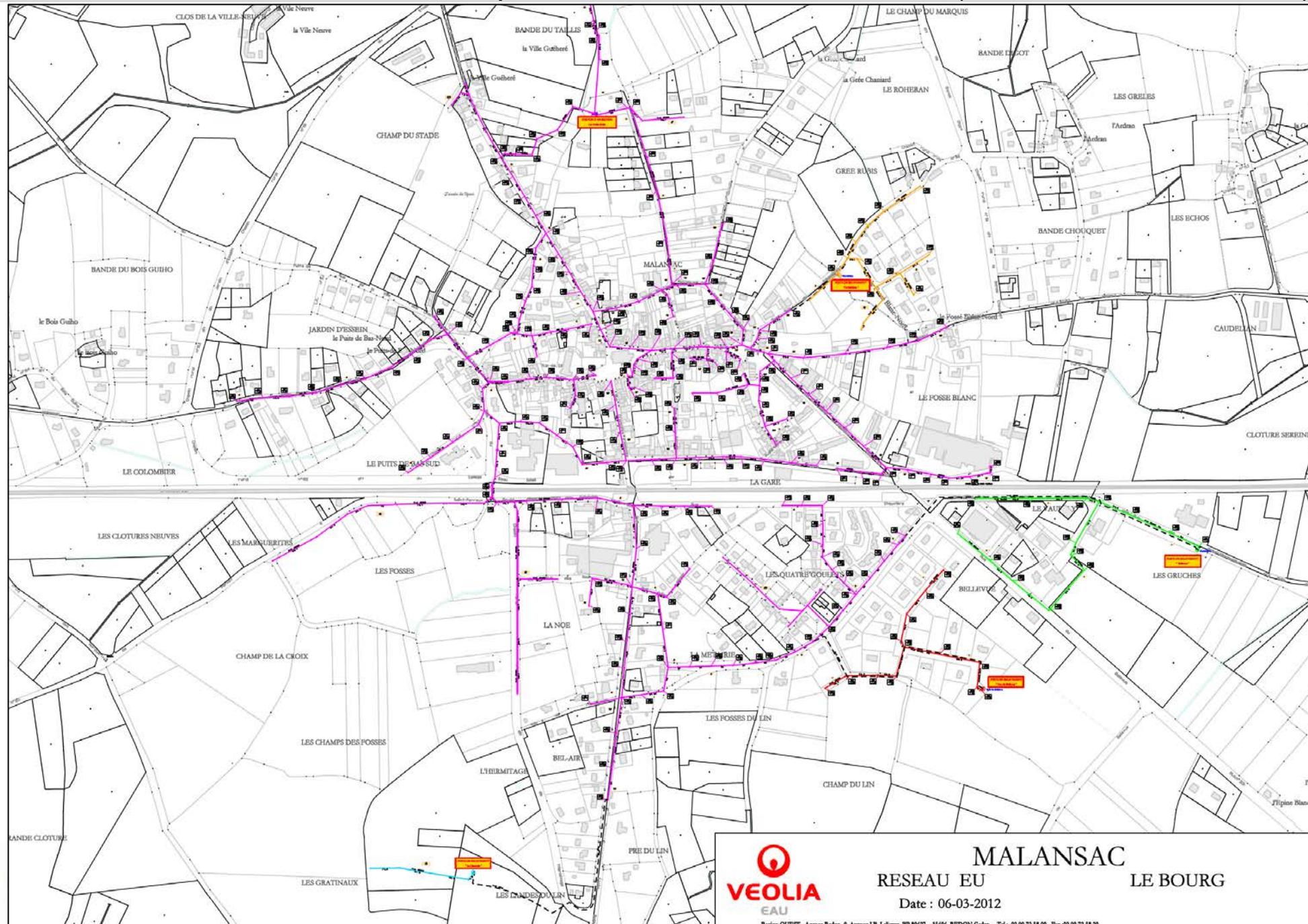
- ▶ Il existait une unité de traitement des eaux usées de type boues activées mise en service en 1968 et dimensionnée pour traiter les effluents industriels de la société Galina doux représentant 14300 équivalents habitants.
- ▶ Il y avait nécessité de revoir la station suite à l'arrêt de l'activité de Doux car elle se retrouvait surdimensionnée. Ainsi sa capacité a été ramenée à 6500 eqh.
- ▶ En 2008, le réseau compte 4 postes de relevage et 470 branchements. Seul le bourg est raccordé à l'assainissement collectif. Le VVF est raccordé à la station de Rochefort.
- ▶ Le milieu récepteur de cette station, en filière boue, est le Bodélio.

⇒ L'assainissement individuel

- ▶ Zonage d'assainissement réalisé en 1999. Cette étude révèle que globalement les parcelles étudiées ne font pas l'objet de contraintes particulières à l'assainissement individuel.
- ▶ Les contraintes rencontrées sont les suivantes : superficie des parcelles, pente du terrain, occupation du sol. Nécessité de compléter ce zonage en fonction de l'avancement du PLU.
- ▶ Le SPANC analyse régulièrement les système d'assainissement. Au 31/08/09, 49% des ANC sont classés en "acceptables risques forts" = *installations vieillissantes avec risque de pollution à moyen terme : une étude de sol faite par BE est recommandée (suivant nature du sol, aménagements sur filière existante)*



III.1 Assainissement eaux usées : plan du réseau des eaux usées (assainissement collectif)




MALANSAC
 RESEAU EU LE BOURG
 Date : 06-03-2012

Région OUEST - Agence Redon-5, Avenue J.B. Lelievre BP 80627 - 35606 REDON Cedex - Tél : 02 99 75 58 00 - Fax 02 99 72 58 29

III.2 Assainissement eaux pluviales

⇒ L'assainissement eaux pluviales

► Un Schéma Directeur d'Assainissement eaux Pluviales a pour la première fois été réalisé à Malansac, en parallèle de l'élaboration du PLU, par le BET EGIS Eau.

► Ce document est annexé au présent P.L.U. Il fixe notamment les conditions d'urbanisation pour les secteurs AU – (à urbaniser) en matière de gestion des eaux pluviales

N° des zones	Nature des zones	Désignations	Surface de la zone (ha)	Débit décennal actuel (m ³ /s) (rationnelle)	Débit décennal futur sans mesure compensatoire (m ³ /s) (Caquot)	Débit décennal futur avec mesure compensatoire (m ³ /s)	Coefficient d'imperméabilisation en situation future	Volume à stocker par hectare (m ³)	Débit d'apport de la zone après urbanisation (l/s/ha)	Volume total à stocker (m ³)	Débit de fuite du bassin tampon (l/s)	Surface du bassin (hypothèse: hauteur utile= 0.8m)	Type mesures compensatoires
1	1AUa	Habitat	2,20 ha	0,04 m ³ /s	0,28 m ³ /s	0,0066 m ³ /s	0,60	260 m ³	3	580 m ³	6,6 l/s	1030 m ²	Noues
2	1AUa	Habitat	3,17 ha	0,06 m ³ /s	0,24 m ³ /s	0,0095 m ³ /s	0,60	260 m ³	3	830 m ³	9,5 l/s	1484 m ²	Libre
3	1AUa	Habitat	3,15 ha	0,04 m ³ /s	0,29 m ³ /s	0,0095 m ³ /s	0,60	260 m ³	3	820 m ³	9,5 l/s	1474 m ²	Libre
4*	4a	1AUi Commercial et industriel	10,88 ha	0,12 m ³ /s	1,67 m ³ /s	0,0326 m ³ /s	0,90	515 m ³	3	5610 m ³	32,6 l/s	10086 m ²	Libre
	4b		5,63 ha	0,10 m ³ /s	1,40 m ³ /s	0,0169 m ³ /s				2900 m ³	16,9 l/s	5219 m ²	Libre
5	2AU	Habitat	2,96 ha	0,04 m ³ /s	0,31 m ³ /s	0,0089 m ³ /s	0,60	260 m ³	3	770 m ³	8,9 l/s	1385 m ²	Libre

Numéro	Type zone	Nature de l'urbanisation future	Localisation	Surface	Coefficient d'imperméabilisation futur*
1	1AUa	Habitat	Bande du Bois Guiho	2,20 ha	0,60
2	1AUa	Habitat	Rue des Grées	3,17 ha	0,60
3	1AUa	Habitat	Champ du Lin	3,15 ha	0,60
4	1AUi	Commercial et industriel	Les Champs des Fosses et Champ de la Croix	16,47 ha	0,90
5	2AU	Habitat	Bande de la Grée Rubis	2,96 ha	0,60

* Les coefficients d'imperméabilisation ont été fixés en accord avec la mairie



III.2 Assainissement eaux pluviales



- LEGENDE**
-  : Réseaux d'eau pluviale existants
 -  : Fossés
 -  : Sens d'écoulement
 -  : Zones Humides (GBO)
 -  : Collecteur d'eaux pluviales à créer
 -  : Zones à urbaniser inscrites au PLU
 -  : Zone collectée par l'ouvrage 4a
 -  : Zone collectée par l'ouvrage 4b
 -  : Secteur où l'urbanisation doit être contenue au vu de la sensibilité des zones en aval
 - Ouvrage F'
V = 230 m3
Qf = 7 l/s

 : Caractéristiques des mesures compensatoires (Décennal)
 -  : Rejet de l'ouvrage de rétention
 - C = 0.50** : Coefficient d'imperméabilisation maximum autorisé



III.3 Adduction d'eau potable

► La commune de Malansac est desservie en eau potable par le réseau de Saint Jacut Nord, tout comme les communes de Caden, Peillac, Saint Perreux, Saint Vincent sur Oust et biensur Saint Jacut les pins

► Les prélèvements réalisés en 2011 indiquent que l'eau destinée à la consommation humaine est conforme aux limites et références de qualité en vigueur pour les paramètres analysés, à l'exception d'une teneur en carbone organique total légèrement supérieure à la concentration de référence fixée à 2,0 mg/l.

► L'eau est conforme tant du point de vue bactériologique que physico-chimique.

► Le rapport Prix et Qualité du Service Public de l'eau potable, valable pour l'exercice 2010 à l'échelle du SIAEP de la région de Saint-Jacut-les-Pins donne des informations sur les conditions d'organisation de ce service public. Le prestataire est Veolia Eau – Compagnie Générale des Eaux en vertu d'un contrat courant du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2019.

► Le tableau ci-dessous indique montre bien que l'essentiel de l'eau consommée est importée.

Total des ressources (m ³)	2009	2010	Variation
Ressources propres	186 829	199 989	+ 7,04 %
Importations	819 277	839 897	+2,52 %
Total général	1 006 106	1 039 886	+3,36 %

► En effet, si le SIAEP dispose de deux points de prélèvements en nappe souterraine, l'un à Carrouis en BEGANNE et l'autre aux Petits Moulins en RIEUX, l'essentiel de l'eau nécessaire au territoire est achetée à l'Institut d'Aménagement de la Vilaine qui dispose d'un captage sur la Vilaine à FEREL, en amont du barrage d'Arzal.

► Le territoire du SIAEP est donc très largement dépendant de la capacité de production d'eau potable de l'I.A.V. pour sa consommation.

► Le tableau ci-dessous montre qu'entre 2009 et 2010, le SIAEP n'a enregistré que 104 ouvertures d'abonnements domestiques supplémentaires, soit l'installation de 104 ménages supplémentaires environ.

Abonnements	2009	2010	Variation
domestiques	10 032	10 136	
non domestiques	2	2	
Total général	10 034	10 138	+1,04 %

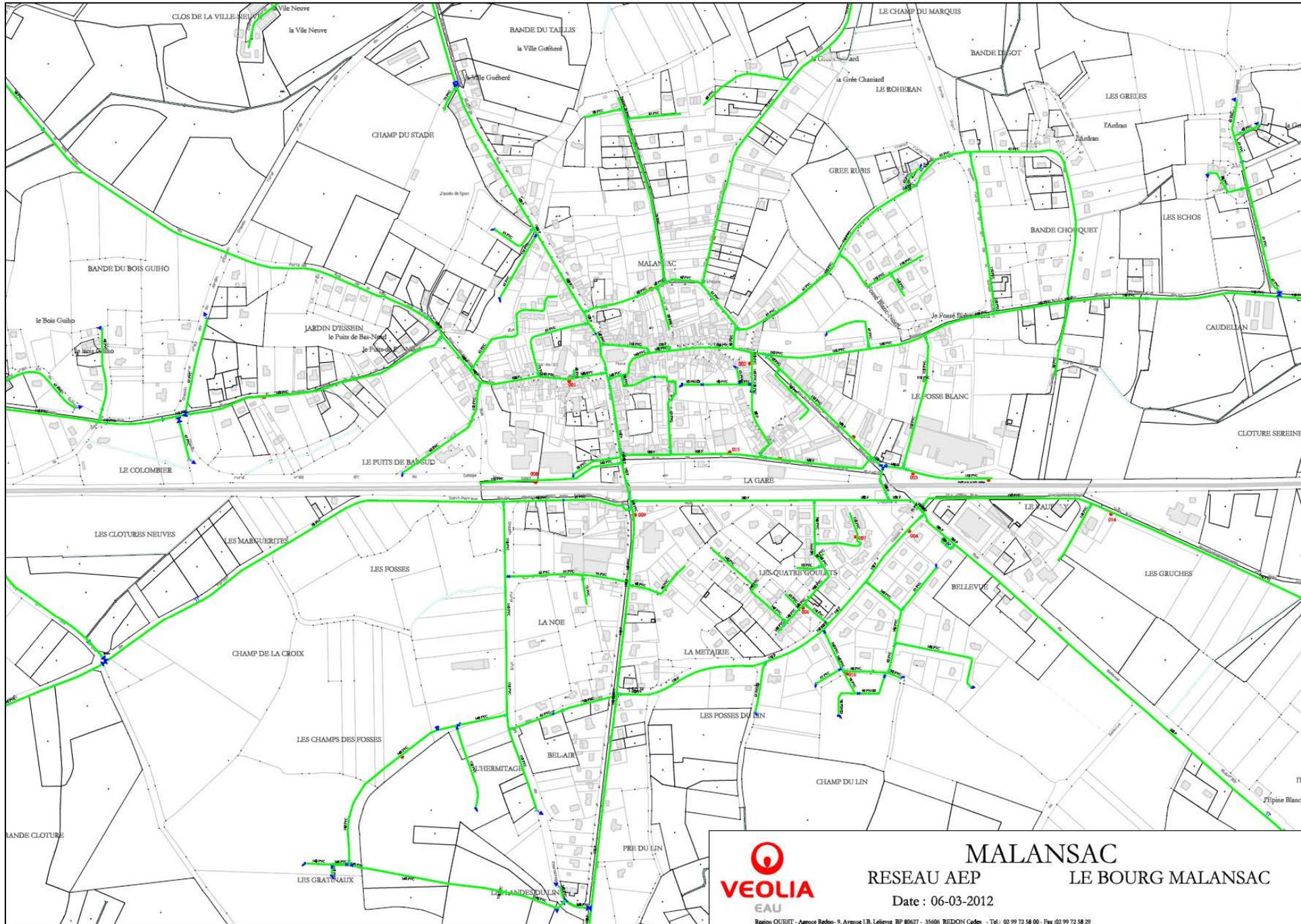
► Malansac compte 1160 abonnés pour l'exercice 2010

► La consommation moyenne par abonné à l'échelle du SIAEP est de 80m³ / an en 2010, identique à la consommation annuelle moyenne de 2009

► Le rendement du réseau de distribution est assez faible, estimé à 81,4% en 2010 avec 193 156 m³ de pertes, soit une perte de 0,8 m³ par kilomètre de réseau et par jour.

	2007	2008	2009	2010
Rendement du réseau de distribution (%)	71,8 %	84,7%	83,5%	81,4%

III.3 Adduction d'eau potable : plan du réseau (zoom sur le bourg)




MALANSAC
 RESEAU AEP
 LE BOURG MALANSAC
 Date : 06-03-2012

Région OUEST - Agence Redon, 9, Avenue J.B. Lalleve BP 80627 - 35696 REDON Cedex - Tél. : 02 99 72 58 00 - Fax 02 99 72 58 29

III.4 Gestion des déchets

► La collecte et élimination des déchets est une compétence de la communauté de communes. Afin de s'inscrire dans une démarche de réduction des déchets, chaque foyer est désormais équipé d'un conteneur muni d'une puce électronique et collecté chaque semaine en point de regroupement par rue ou par village. Le principe de la redevance incitative est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2012.

► Les sacs jaunes, disponibles en mairie et destinés au tri sélectif, sont collectés en point de regroupement tous les 15 jours.

► La collecte a lieu le jeudi, sauf dans une partie des villages où elle se fait le mercredi.

► La commune dispose également de points d'apport volontaire pour le verre et les papiers. Ils sont situés : rue de la Gare, rue des Noës, lotissement de Guenfol, la Morais, le bois Guiho, la Ville Bléher, le Moulin.

► Par ailleurs la communauté de communes distribue des composteurs aux habitants qui le souhaitent.

► Un guide a été réalisé par le SYSEM, en partenariat avec le Conseil Général du Morbihan et l'ADEME. Il est disponible en ligne sur les sites Internet des communautés de communes et de certaines communes membres du SYSEM.



Un point d'apport volontaire

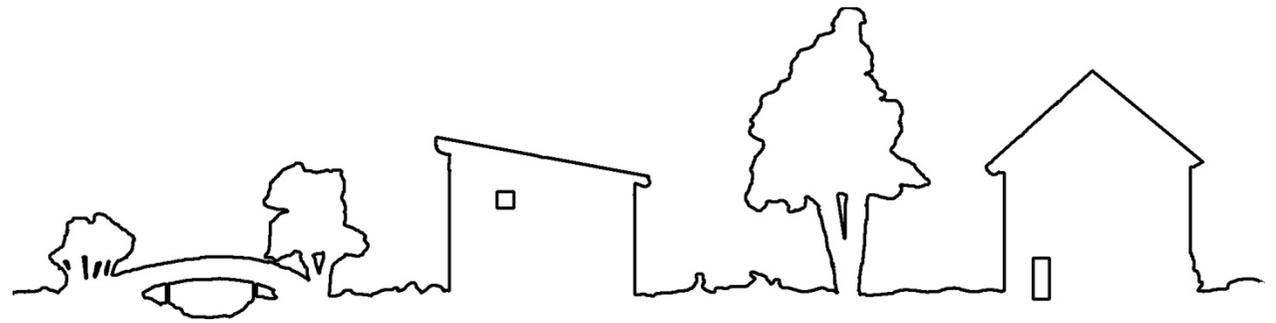


Guide réalisé par le SYSEM

MAI		JUN		JUILLET		AOÛT		SEPTEMBRE		OCTOBRE		NOVEMBRE		DECEMBRE	
D 1	M 1	V 1	L 1	J 1	S 1	D 1	M 1	V 1	L 1	J 1	S 1	D 1	M 1	V 1	L 1
M 2	FERIE	M 2	V 2	L 2	J 2	S 2	D 2	M 2	V 2	L 2	J 2	S 2	D 2	M 2	V 2
M 3	V 3	D 3	L 3	M 3	J 3	S 3	D 3	M 3	V 3	L 3	J 3	S 3	D 3	M 3	V 3
M 4	L 4	M 4	J 4	S 4	D 4	M 4	V 4	L 4	M 4	V 4	L 4	M 4	V 4	L 4	M 4
J 5	D 5	M 5	V 5	L 5	J 5	S 5	D 5	M 5	V 5	L 5	J 5	S 5	D 5	M 5	V 5
V 6	L 6	M 6	J 6	S 6	D 6	M 6	V 6	L 6	M 6	V 6	L 6	M 6	V 6	L 6	M 6
S 7	M 7	J 7	S 7	D 7	M 7	V 7	L 7	M 7	V 7	L 7	M 7	V 7	L 7	M 7	V 7
D 8	M 8	V 8	L 8	M 8	J 8	S 8	D 8	M 8	V 8	L 8	M 8	V 8	L 8	M 8	V 8
L 9	J 9	S 9	D 9	M 9	V 9	L 9	M 9	V 9	L 9	M 9	V 9	L 9	M 9	V 9	L 9
M 10	V 10	D 10	L 10	M 10	J 10	S 10	D 10	M 10	V 10	L 10	J 10	S 10	D 10	M 10	V 10
M 11	S 11	J 11	D 11	M 11	V 11	L 11	M 11	V 11	L 11	M 11	V 11	L 11	M 11	V 11	L 11
J 12	D 12	M 12	V 12	L 12	J 12	S 12	D 12	M 12	V 12	L 12	J 12	S 12	D 12	M 12	V 12
V 13	L 13	M 13	J 13	S 13	D 13	M 13	V 13	L 13	M 13	V 13	L 13	M 13	V 13	L 13	M 13
S 14	M 14	J 14	S 14	D 14	M 14	V 14	L 14	M 14	V 14	L 14	M 14	V 14	L 14	M 14	V 14
D 15	M 15	V 15	L 15	M 15	J 15	S 15	D 15	M 15	V 15	L 15	M 15	V 15	L 15	M 15	V 15
L 16	J 16	S 16	D 16	M 16	V 16	L 16	M 16	V 16	L 16	M 16	V 16	L 16	M 16	V 16	L 16
M 17	V 17	D 17	L 17	M 17	J 17	S 17	D 17	M 17	V 17	L 17	J 17	S 17	D 17	M 17	V 17
M 18	S 18	J 18	D 18	M 18	V 18	L 18	M 18	V 18	L 18	M 18	V 18	L 18	M 18	V 18	L 18
L 19	M 19	V 19	L 19	M 19	J 19	S 19	D 19	M 19	V 19	L 19	M 19	V 19	L 19	M 19	V 19
V 20	D 20	M 20	J 20	S 20	D 20	M 20	V 20	L 20	M 20	V 20	L 20	M 20	V 20	L 20	M 20
M 21	M 21	J 21	S 21	D 21	M 21	V 21	L 21	M 21	V 21	L 21	M 21	V 21	L 21	M 21	V 21
D 22	M 22	V 22	L 22	M 22	J 22	S 22	D 22	M 22	V 22	L 22	M 22	V 22	L 22	M 22	V 22
L 23	S 23	J 23	D 23	M 23	V 23	L 23	M 23	V 23	L 23	M 23	V 23	L 23	M 23	V 23	L 23
M 24	V 24	D 24	L 24	M 24	J 24	S 24	D 24	M 24	V 24	L 24	J 24	S 24	D 24	M 24	V 24
M 25	L 25	M 25	J 25	S 25	D 25	M 25	V 25	L 25	M 25	V 25	L 25	M 25	V 25	L 25	M 25
V 26	D 26	M 26	J 26	S 26	D 26	M 26	V 26	L 26	M 26	V 26	L 26	M 26	V 26	L 26	M 26
D 27	M 27	V 27	L 27	M 27	J 27	S 27	D 27	M 27	V 27	L 27	M 27	V 27	L 27	M 27	V 27
S 28	M 28	J 28	S 28	D 28	M 28	V 28	L 28	M 28	V 28	L 28	M 28	V 28	L 28	M 28	V 28
D 29	M 29	V 29	L 29	M 29	J 29	S 29	D 29	M 29	V 29	L 29	M 29	V 29	L 29	M 29	V 29
L 30	J 30	S 30	D 30	M 30	V 30	L 30	M 30	V 30	L 30	M 30	V 30	L 30	M 30	V 30	L 30
M 31	D 31	M 31	J 31	S 31	D 31	M 31	V 31	L 31	M 31	V 31	L 31	M 31	V 31	L 31	M 31

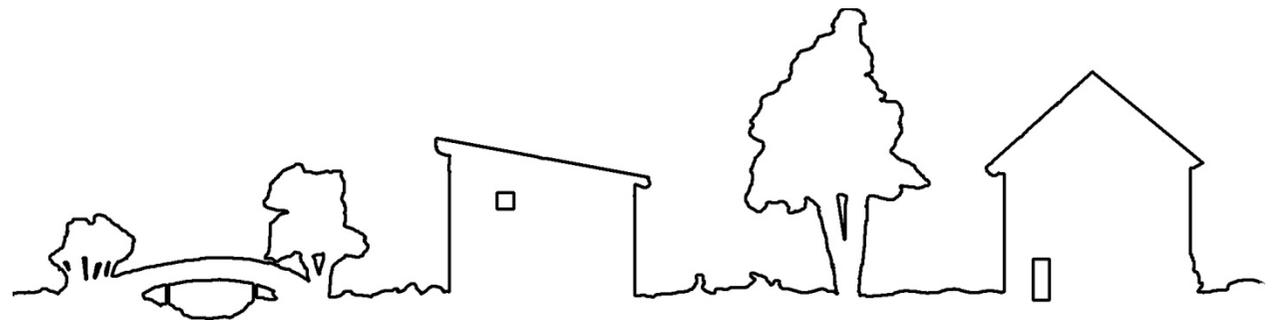
Calendrier de la collecte d'ordures ménagères





Partie 2 . Territoire et population





Partie 2 . Territoire et population

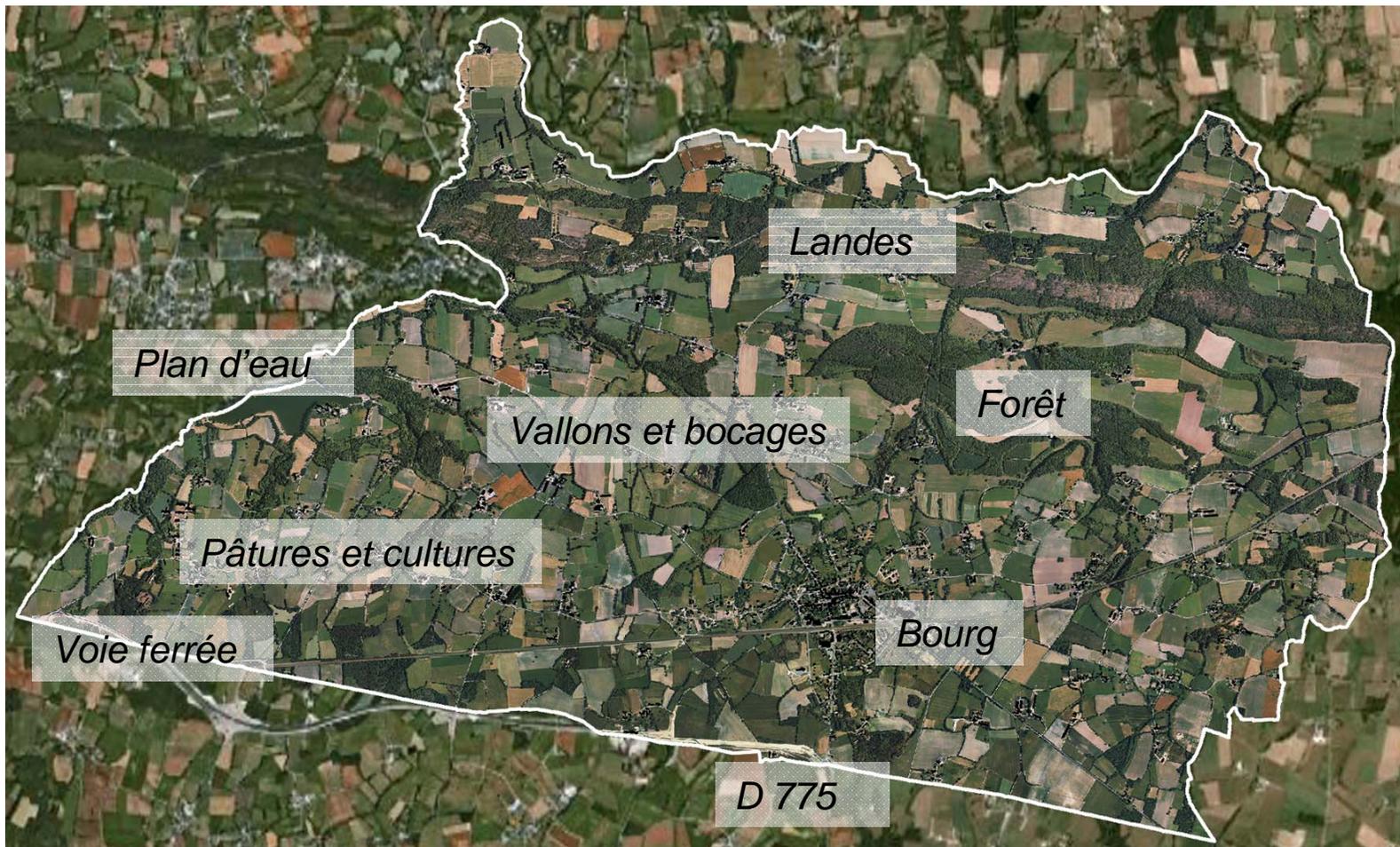
I. Organisation du territoire



I.1 Les entités paysagères

Située dans les terres, la commune de Malansac a un paysage identitaire et caractéristique de la campagne bretonne : de belles landes à bruyères, un maillage bocager très présent, un centre bourg, des hameaux et fermes à l'architecture typée, de belles propriétés dont l'histoire a forgé en partie l'identité communale.

Cette identité évolue en fonction des usages actuels sur le territoire.



Étang du Moulin Neuf



Prairie et haies au nord

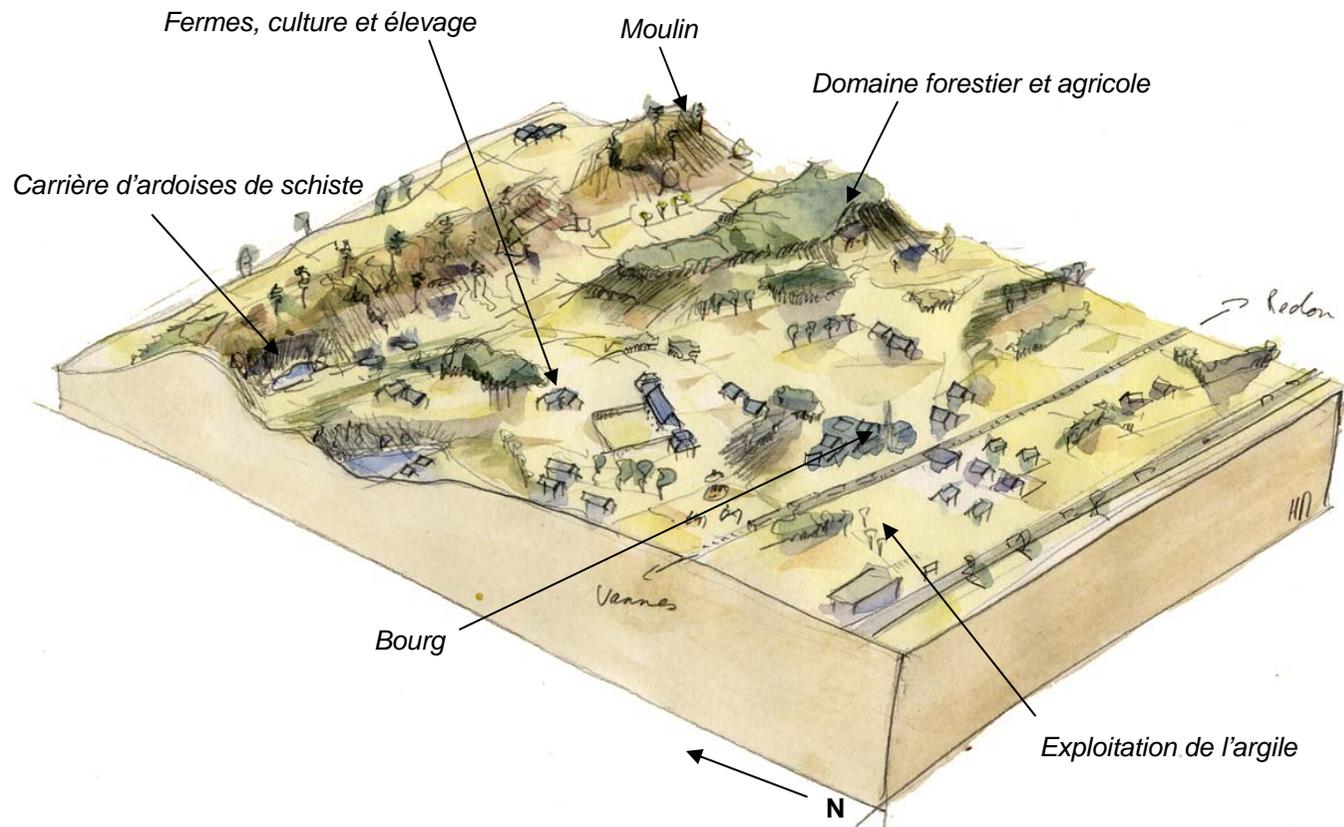


Landes sur les hauteurs



I.1 Les entités paysagères

► Une évolution des usages qui impacte le territoire :



Hier



Aujourd'hui

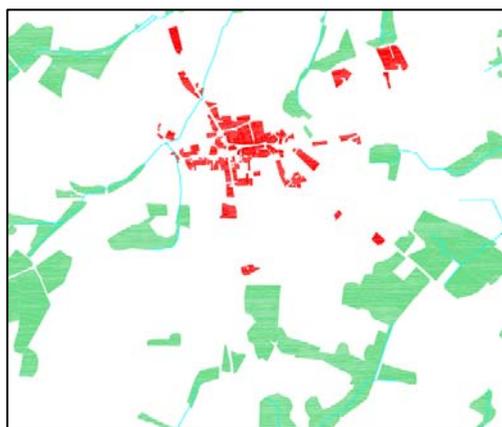


Hier dessinée par une économie locale (ardoise, argile, bois, viande, lait...), la commune de Malansac voit aujourd'hui son paysage transformé avec de nouveaux usages qui dépassent bien entendu les limites communales.

Ces transformations soulèvent une question : quelle identité pour les paysages futurs de la commune ? (garder les haies ?...quelle forme de quartier, de maisons ? Quelle place pour la voiture ?...)
 Quels projets agricoles sur les hauteurs? Comment urbaniser les hameaux ?



I.2 La consommation foncière



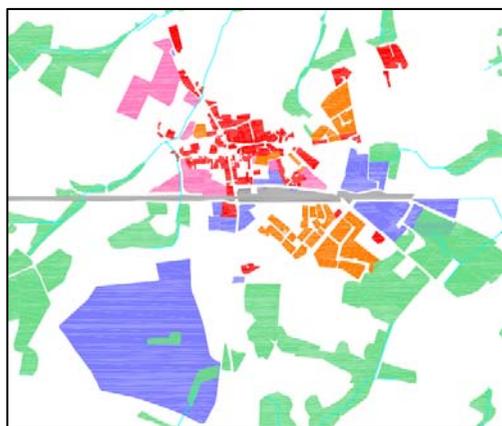
Le tissu ancien : 8,7 ha



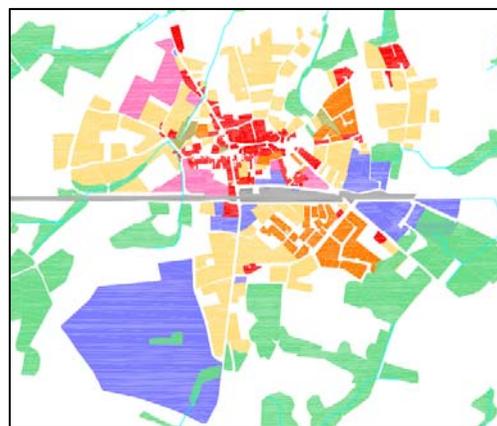
Les équipements : 7,2 ha



Les activités : 38,2 ha
dont 4,5 ha de friches



Les opérations
d'aménagement : 12,3 ha



L'urbanisation à la parcelle :
42,6 ha

- ▶ Cette analyse des tissus urbains met en évidence la consommation foncière par type de tissu.
- ▶ Si le tissu ancien est le plus dense, les autres sont tous consommateurs en foncier, à différents degrés.
- ▶ Les activités économiques sont très consommatrices en foncier, en raison de la taille des bâtiments, des stationnements et des aires de stockage.
- ▶ L'urbanisation à la parcelle, phénomène trouvant son origine dans les années 1950-1960, utilise d'anciennes parcelles de cultures soit directement soit après une simple division foncière. Les surfaces atteignent aisément 2 500 m². Ce modèle est notamment responsable de l'urbanisation linéaire.
- ▶ Les opérations d'ensemble sont plus économes. Il s'agit le plus souvent de lotissement. La taille des lots peut encore atteindre 1 200 m².



I.3 Les tissus urbains

► Un tissu urbain intègre l'ensemble des constructions, rues, places, jardins publics et privés, etc. qui constituent un espace urbanisé. Les différents tissus urbains sont caractérisés par des types de bâtiments, des voies et des processus d'urbanisation différents. Les différents tissus urbains se repèrent tant sur le cadastre que dans le paysage.

Les tissus anciens :

- La principale caractéristique est architecturale. Ils sont constitués par des constructions dites vernaculaires, en matériaux du pays et adaptés aux activités de leurs premiers habitants.
- Le bâti est en général resserré.



L'urbanisation à la parcelle :

- Processus qui consiste à construire sur une ancienne parcelle de culture, dont la taille se prête à l'installation d'une ou deux maisons individuelles. Il s'agit d'une simple division foncière. Il n'y a pas création de voie.
- Ce type de parcelle se trouve aux abords immédiats des hameaux et villages, ou encore le long des chemins qui reliaient deux noyaux voisins.
- Ce type de tissu suit les voies et les réseaux. Au final, le parcellaire est peu modifié mais l'aspect final de l'urbanisation est peu structuré.



I.3 Les tissus urbains

Les zones d'activités et d'équipements :

- Les bâtiments d'activités et de commerce, ainsi que les équipements se repèrent à la taille de leur bâtiment et à l'emprise foncière importante qu'ils nécessitent



Les bâtiments isolés :

- Ils peuvent avoir une valeur patrimoniale, avoir un usage agricole, ou bien être récent sans autre usage que l'habitat. La constructions de maisons isolées constitue le phénomène appelé mitage.



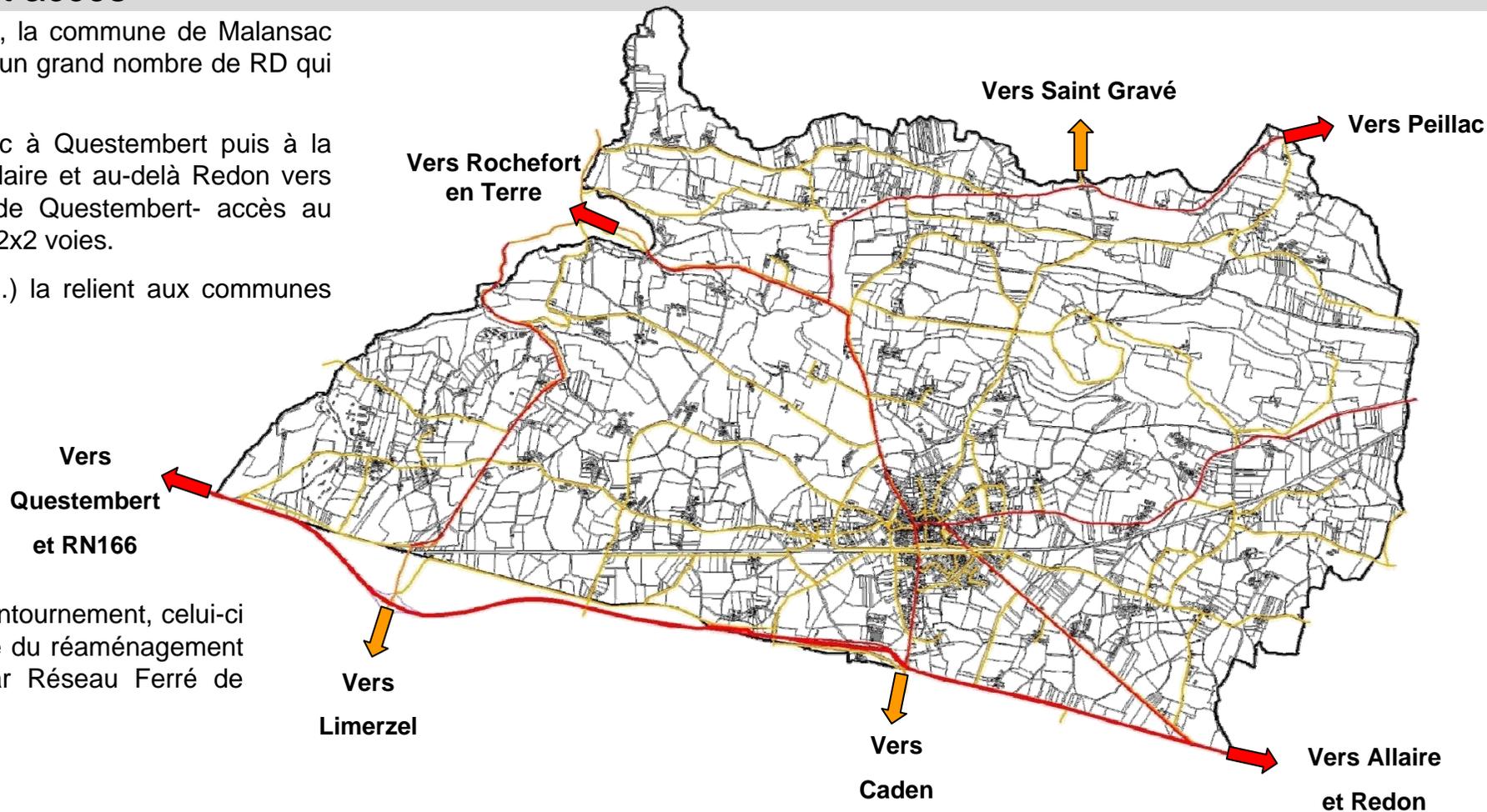
Les opérations d'ensemble :

- Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles trop grandes pour y réaliser moins de 3 maisons.
- Elles intègrent la réalisation de voie de desserte interne à l'opération, ou s'appuient sur d'anciens chemins. Elles opèrent un redécoupage foncier et règlementent la construction.
- Ce type de procédure n'intervient en général qu'une fois que les petites parcelles desservies sont devenues rares, et que des poches non bâties doivent être désenclavées et viabilisées



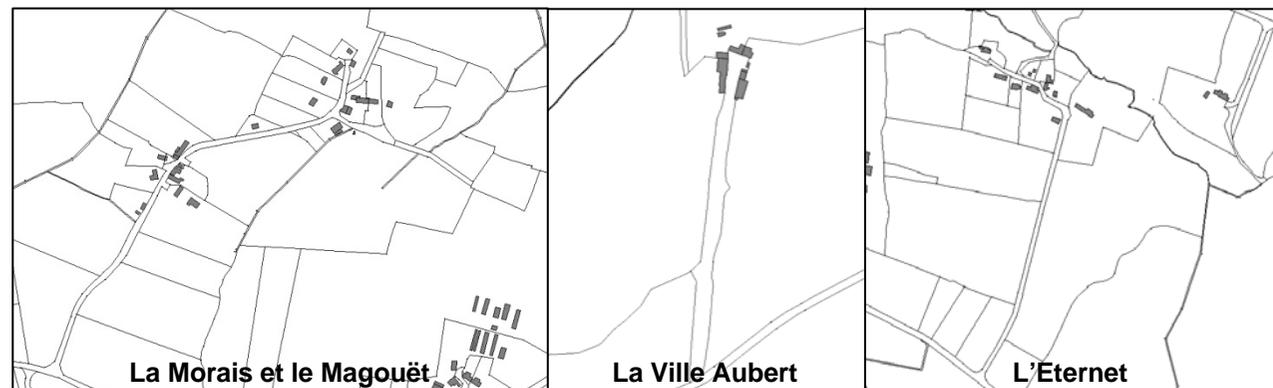
I.4 Déplacements et accès

- D'un point de vue général, la commune de Malansac fait office de carrefour, avec un grand nombre de RD qui la traversent.
- La RD 775 relie Malansac à Questembert puis à la RN166 vers l'Ouest, et à Allaire et au-delà Redon vers l'Est. Le tronçon « sortie de Questembert- accès au bourg de Malansac » est en 2x2 voies.
- Les autres RD (774, 21,...) la relient aux communes situées au Nord ou au Sud.



- Le bourg bénéficie d'un contournement, celui-ci étant incomplet en l'absence du réaménagement des passages à niveau par Réseau Ferré de France.

- D'un point de vue plus particulier, on peut constater que nombre de hameaux, écarts, lieux-dits sont desservis par des voies en impasse. On peut par exemple citer la Ville Aubert, la Riotais, la Grovais, la Morais, la Gréhinais, l'Eternet.....
- Il en va de même pour la rue des Grées dans le bourg.



I.5 Le patrimoine bâti : un patrimoine riche et divers

► La commune de Malansac est riche en patrimoine bâti. Elle le doit notamment aux puissants seigneurs de Rochefort, de Rochefort-en-terre, la commune voisine.

► La commune porte les marques de ce passé, avec :

- le couvent des cordeliers dans la lande de Bodélio,

- Le château de la Gratonnaye

- le parc de Bodélio, qui fut la réserve de chasse des seigneurs de Rochefort

- l'hôpital des templiers, au lieu-dit l'hôpital

- les manoirs et chapelles

- Les maisons de maître, ayant souvent fait l'objet d'extensions et agrandissements au fil du temps

- L'habitat rural, composé d'anciennes fermes et de dépendances, et typique de l'architecture du XVI^{ème}.

► Plus récemment, Malansac a vécu du commerce de l'ardoise, laissant outre les ardoisières un modèle unique d'habitat ouvrier groupé en Morbihan : des corons.



Maison de maître



Maison de maître



Maison de maître



Maison de maître



Maison de maître



Habitat ouvrier : corons



Habitat rural / Ferme



Habitat rural / Ferme



Habitat rural / Ferme



I.5 Le patrimoine bâti : un patrimoine riche et divers



I.5 Le patrimoine bâti : le château de la Grationnaye



Vue avant du château depuis l'allée



Vue Sud-Ouest depuis le lointain



Vue arrière du château



Pavillon Ouest (1)

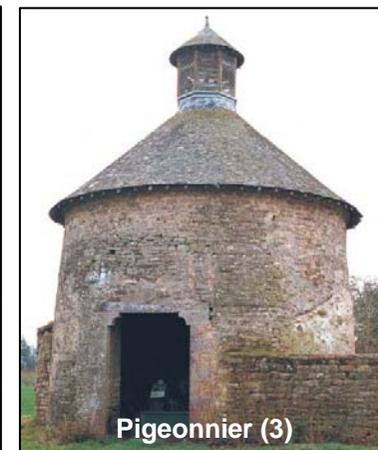
- ▶ Le château de la Grationnaye regroupe, autour d'une cour d'honneur, des bâtiments d'époques différentes. Initialement, il s'agissait d'un bâtiment rectangulaire qui forme actuellement l'aile Nord du château.
- ▶ En 1427, ajout d'un bâtiment de transition et d'une grande tour carrée.
- ▶ Puis nouvel ajout d'un corps de bâtiment perpendiculaire avec des lucarnes renaissance, une chapelle et un pigeonier.
- ▶ En 1863, ce bâtiment est prolongé par un pavillon carré et une aile parallèle.
- ▶ En 1637 à sa construction, le pavillon Ouest était adossé à un mur d'enceinte supprimé depuis lors
- ▶ En 1793, les chouans s'y partagèrent le produit des caisses publiques de Rochefort après en avoir réalisé la prise.



Chapelle (2)



Vue avant du château



Pigeonnier (3)



I.5 Le patrimoine bâti : le parc de Bodélio



Maison



Fontaine et canal d'agrément



La porte de fer (vue extérieure)



Fontaine et canal d'agrément



La porte de fer (vue intérieure)

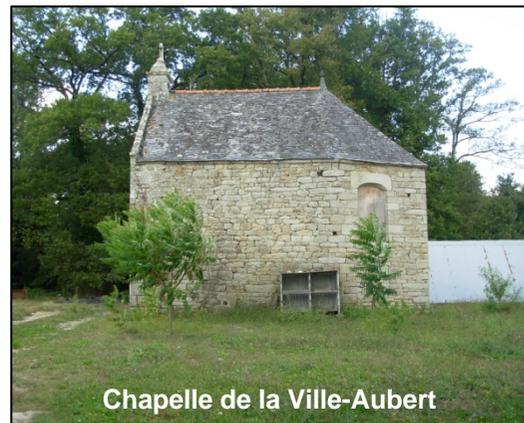


Allée menant au parc

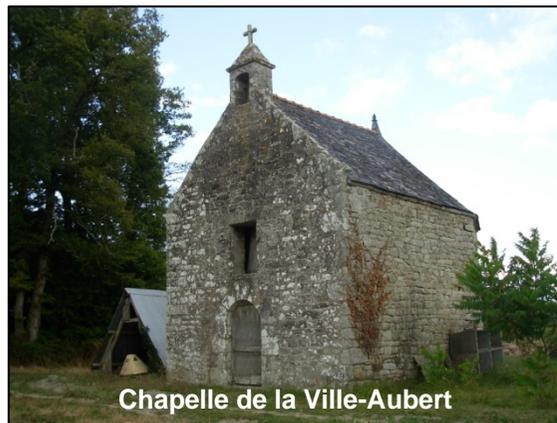
- ▶ Le parc de Bodélio est une réserve de chasse créée par les seigneurs de Rochefort vers 1400.
- ▶ Le mur d'enceinte en pierre du parc, d'une longueur de 11km, date de 1425. Cet ouvrage à valeur patrimoniale pose des problèmes d'entretien (affaissements et éboulis liés aux infiltrations d'eau et aux racines notamment).
- ▶ Le parc compte 3 portes, chacune accompagnée de 2 bâtiments : une habitation, et un atelier de tissage du chanvre
- ▶ Entre la fin du XV^{ème} siècle et le début du XVI^{ème}, le pavillon de chasse, la grange et la chaussée de l'étang sont construits.
- ▶ De 1750 à 1850, le bois est exploité, d'abord par des propriétaires privés, puis par la compagnie des chemins de fer de Paris à Orléans pour la réalisation de traverses. Au cours de ce siècle, la maison de la ferme de St Jacques est construite pour le personnel des chemins de fer.
- ▶ En 1850, le terrain situé autour de la maison est transformé en parc d'agrément, avec ouvrages hydrauliques (fontaines et bassins).
- ▶ En 1890, des travaux de drainage sont réalisés pour la mise en culture et en prairie des terrains situés en bas du parc.
- ▶ Le parc de Bodélio est classé monument historique.



I.5 Le patrimoine bâti : le patrimoine religieux



Chapelle de la Ville-Aubert



Chapelle de la Ville-Aubert



Chapelle de l'Hôpital



Chapelle St René

► Au XII^{ème} siècle, la commune compte 3 chapelles :

- ▶ L'Hospital des chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem
- ▶ Le prieuré de la montjoie (ou Mongée) situé au Nord-Ouest du bourg (près de Rochefort en terre) et qui n'existe plus aujourd'hui
- ▶ Le couvent des cordeliers sur la lande de Bodélio

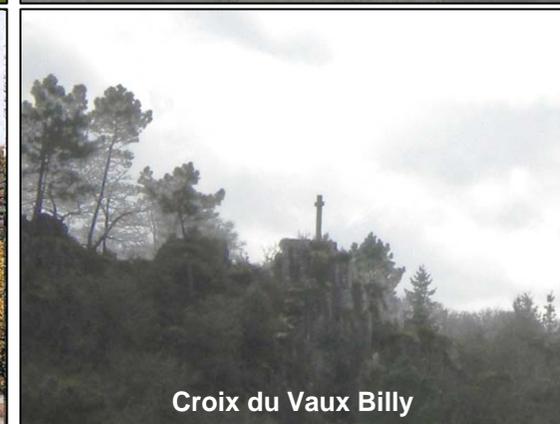
► Les autres chapelles rattachées à Malansac :

- ▶ St Jacques et St Colomban, actuellement dans le cimetière
- ▶ Saint-René, à la Carpehaie
- ▶ Saint-Fiacre, dans le village du même nom
- ▶ Saint-Sébastien, près de l'Eternet
- ▶ Deux chapelles privées : l'une à la Grationnais, l'autre à la Ville-Aubert.

► Malansac compte également une église dans le bourg, un calvaire classé Monument Historique, de multiples autres calvaires et croix de chemin ou monumentales. La plus célèbre d'entre elles est la croix du Vaux Billy qui domine les grées.



Calvaire du bourg



Croix du Vaux Billy



Couvent des Cordeliers



I.5 Le patrimoine bâti : le petit patrimoine



► Ce sont les éléments de patrimoine qui témoignent du quotidien dans les campagnes :

- ▶ les tâches ménagères : les fours à pain pour la cuisson du pain, les lavoirs pour la lessive, les puits pour l'eau
- ▶ La foi : les croix de chemins et calvaires
- ▶ L'élevage et la culture : les palis en lauzes qui servaient à délimiter/clore les parcelles

► Si certains de ces éléments sont en parfait état, d'autres attendent encore d'être restaurés



I.6 Les typologies architecturales : les tailles de bâti

► La commune compte les tailles suivantes :

- R : Un rez-de-chaussée surmonté d'un toit terrasse ou monopente (maison de plain-pied)
- R+C : rez-de-chaussée surmonté de combles, qu'elles soient aménagées ou non.
- R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau, avec toit plat ou monopente
- R+1+C : rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménagées ou non



I.6 Les typologies architecturales : les époques de construction

Traditionnellement en pierre : en schiste ou en granite. Les demeures les plus riches offrent des linteaux et encadrements de fenêtres et ouvertures sculptés.

Au bâtiment originel viennent souvent s'ajouter au fil du temps extensions et dépendances.



D'inspiration italienne ou parisienne, il recourt largement à la brique, que se soit pour la structure ou en parement. Lorsqu'elle est utilisée en parement, elle recouvre un mur maçonné de pierre. Les toitures peuvent être à combles en pavillon (à 2 versants et 2 croupes), à combles à la mansarde.



En pierres ou en briques, les volumes sont plus complexes, intégrant souvent un plan en L. Les toitures ont des combles en bâtière (à 2 versants). C'est l'une des dernières époques présentant des ouvertures plus hautes que larges. Le recourt aux marquises est courant.



En rupture complète avec le bâti traditionnel, elles recourent massivement aux parpaings et au béton, y compris pour les encadrements de fenêtres. Ces dernières s'élargissent. En R+C à R+1+C, elles présentent des toitures à comble en pavillon, tantôt à 2 versants et 2 croupes, tantôt à 4 versants.



I.6 Les typologies architecturales

Leur particularité est d'utiliser le RDC comme garage et pièces de stockage, avec les espaces de vie de l'habitation au premier niveau et les chambres dans les combles. Elles ont le plus souvent un balcon en façade. Elles recourent au béton/parpaing. Les volumes sont simples et les toitures à deux pans (sans croupe).

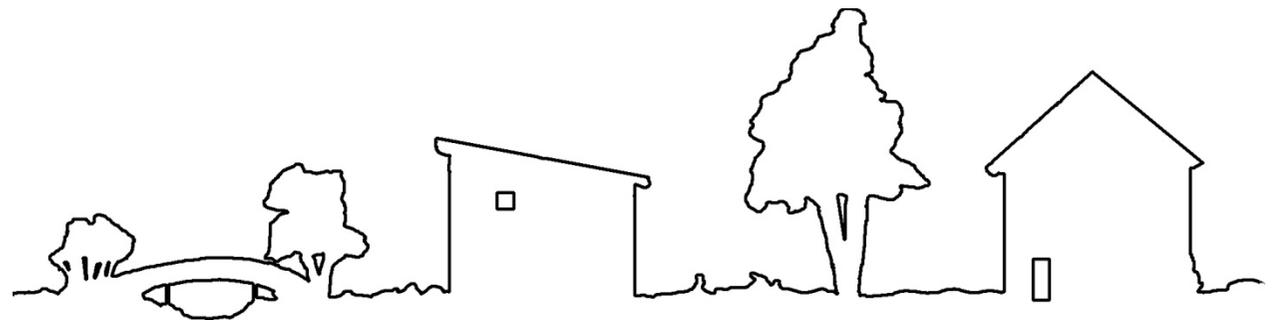


Souvent en rez-de-chaussée + combles aménagées, ces habitations ont des volumes simples (emprise au sol rectangulaires), mais des toitures complexes (plans coupés). Les lucarnes sont jacobines (à croupe). Des éléments traditionnels tels que les linteaux ou encadrement en granite sont repris dans la composition.



Maisons allant de plein pied à R+1+C, elles offrent une grande diversité architecturale. Si certaines sont des maisons catalogue, avec une certaine répétition des modèles, d'autres offrent une utilisation sobre de matériaux naturels : bois, pierre, ...





Partie 2 . Territoire et population

II. Dynamiques socio-économiques



II.1 La population

Évolution de la population

► Entre 1968 et 1999, la population n'évolue que peu, tournant toujours autour des 1900 habitants, tantôt plus, tantôt moins.

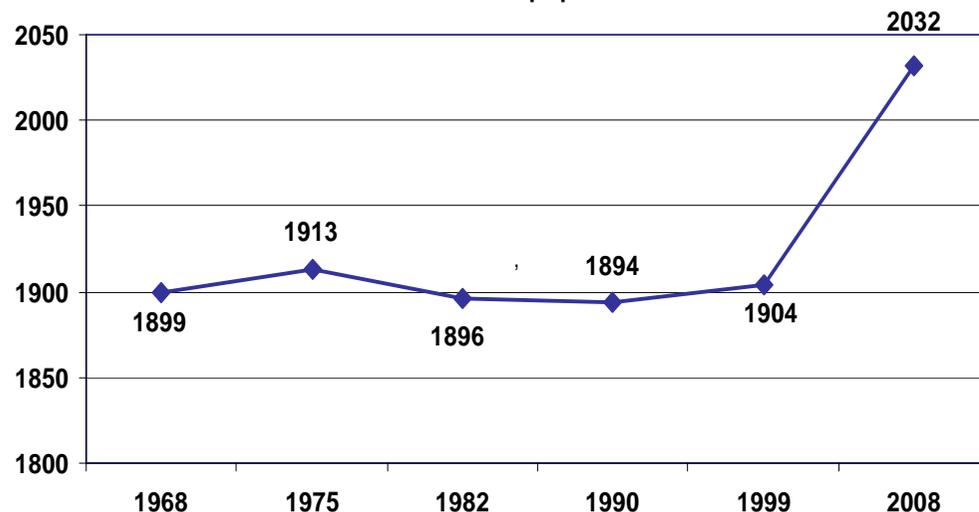
► C'est entre 1999 et 2008 que la population décolle. En effet, durant cette période la population a connu une hausse de 6,72%, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,73 %.

► Néanmoins c'est très loin du niveau de population que connaissait la commune au début du 20^{ème} siècle. L'EHESS (École des Hautes Études en Sciences Sociales) a analysé les recensements de l'époque, qui démontrent que la population dépassait même les 2300 habitants (2359 habitants en 1906). Mais après avoir atteint ce sommet, la population n'a cessé de décroître jusqu'au début des années 1960.

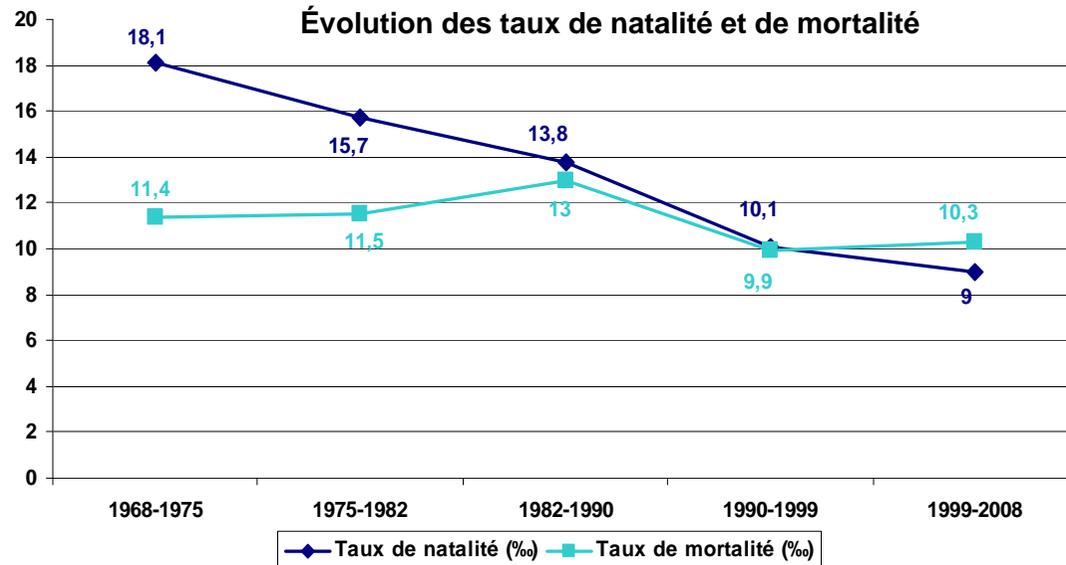
► Jusqu'en 1999, le taux de natalité avait toujours été supérieur au taux de mortalité. Néanmoins il enregistrait une réduction importante.

► Pour la première fois entre 1999 et 2008, le taux de mortalité a supplanté celui de natalité. Cela s'explique par le phénomène de vieillissement de la population : moins de naissance et plus de décès.

Evolution de la population

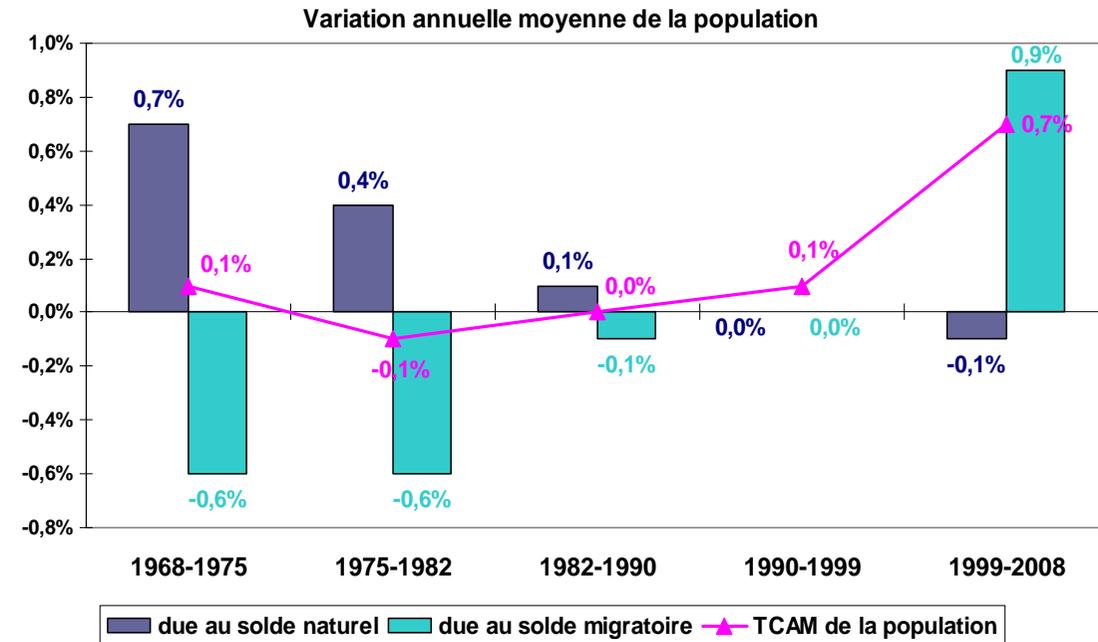


Évolution des taux de natalité et de mortalité



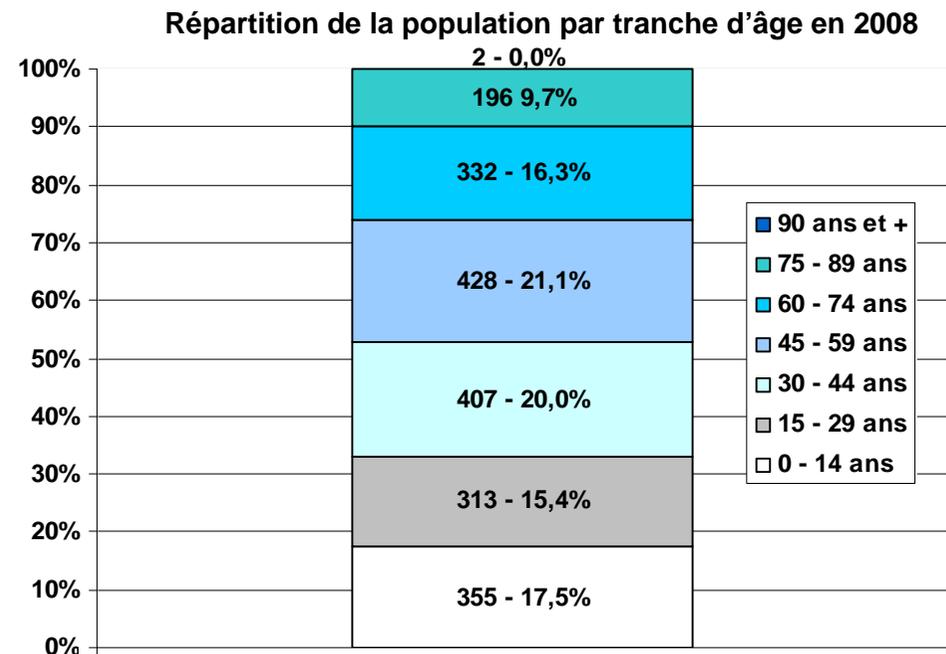
II.1 La population

- ▶ De 1968 à 1999, le solde migratoire a toujours été négatif : il y avait plus de départs d'habitants que d'arrivées.
- ▶ Dans le même temps, le solde naturel lui était toujours positif.
- ▶ Néanmoins, ces deux soldes ont connu des tendances inversées pour atteindre une situation neutre sur la période 1990-1999 : les soldes naturels et migratoires sont nuls. La population n'enregistre qu'une infime fluctuation (2 habitants de différence).
- ▶ Dès lors, le solde migratoire est devenu positif, lié à l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg et les hameaux, tandis que dans le même temps le solde naturel est négatif en raison du vieillissement de la population.



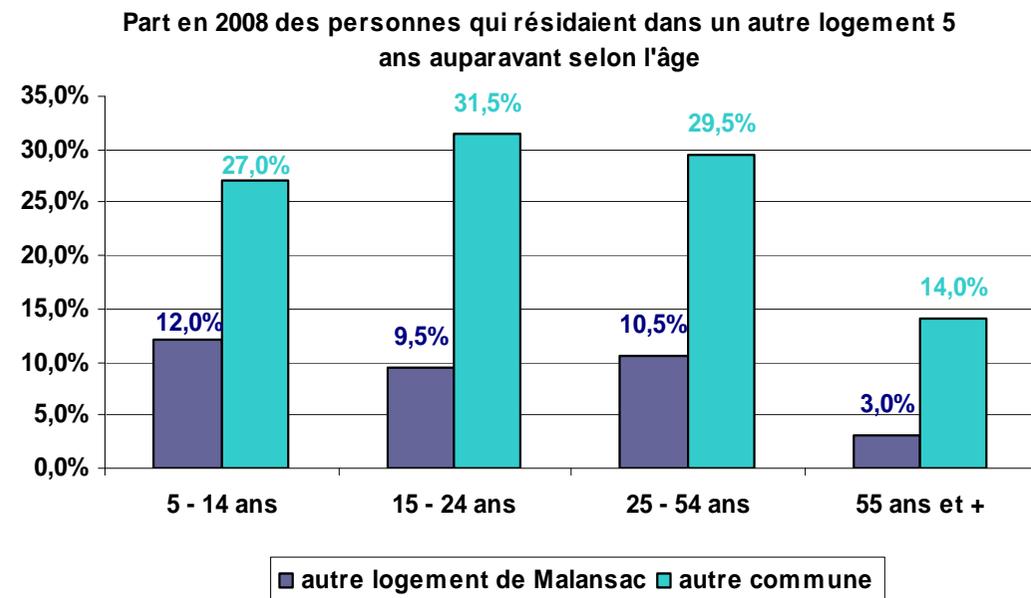
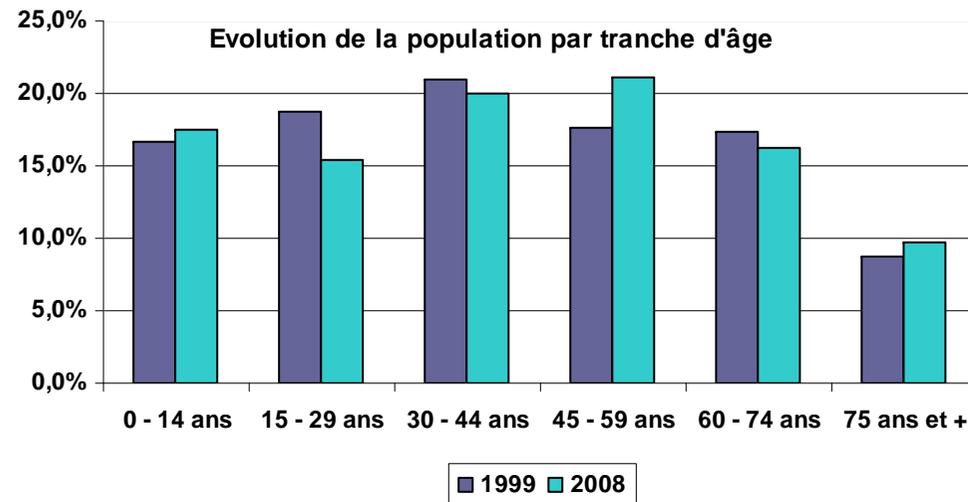
Structure générationnelle

- ▶ La structure générationnelle reste assez équilibrée. Les moins de 30 ans représentent près du tiers de la population, tandis que 26% de la population est composée d'habitant de plus de 60 ans



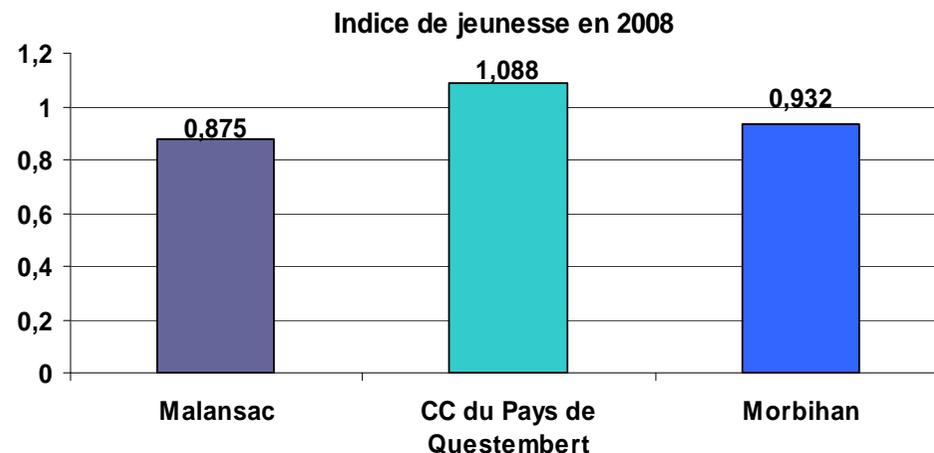
II.1 La population

- ▶ On constate qu'entre 1999 et 2008, c'est la tranche des 45-59 ans qui a enregistré la plus forte progression.
- ▶ La hausse de la part des 0-14 ans dans la population ne couvre même pas celle des 75ans et +, qui ont connu une progression encore plus rapide.
- ▶ En revanche, la part des 15-29ans dans la population a connu une nette inflexion, tant en part qu'en nombre. S'ils étaient 359 en 1999, ils ne sont plus que 313 en 2008 alors même que la population de Malansac augmente. En cause notamment l'allongement de la durée des études et les difficultés à trouver un emploi.
- ▶ Les 30-44 ans et 60-74 ans diminuent en pourcentage mais augmentent légèrement en nombre.
- ▶ L'apport migratoire est très visible sur le graphique ci-contre.
- ▶ 27% des habitants âgés de 5 à 14 ans en 2008 n'habitaient pas à Malansac en 2003. Ce nombre est évidemment à mettre en relation avec la progression quasi-similaire de la tranche d'âge des parents (25-54 ans).
- ▶ Cela signifie que Malansac est attractif pour les couples avec enfant.
- ▶ Les 15-24ans ont bénéficié des apports migratoire de façon encore plus importante, ce qui n'a pas réussi pour autant à empêcher la réduction de cette classe d'âge.
- ▶ A noter globalement qu'en 2008, 23,9% de la population de Malansac âgée de 5 ans ou plus n'habitait pas à Malansac 5 ans auparavant, soit 459 habitants.

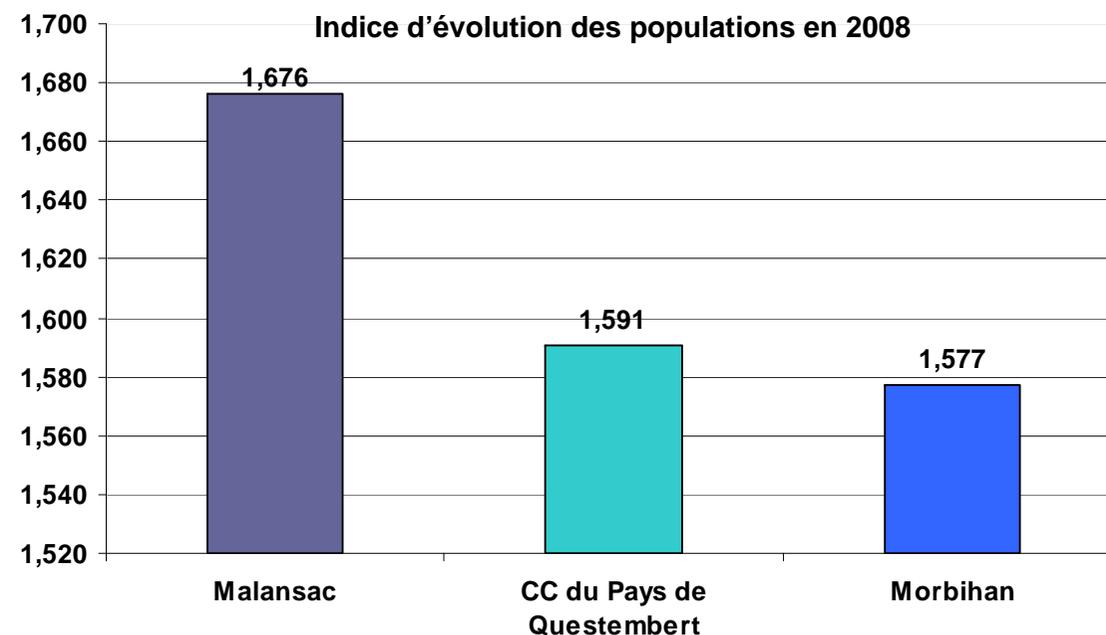


II.1 La population

- ▶ L'indice de jeunesse, rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, est assez mauvais à Malansac.
- ▶ Il est légèrement inférieur à la moyenne du Morbihan, et largement en dessous de celui de la communauté de communes.
- ▶ Il signifie que la population est globalement plutôt âgée, et traduit donc le vieillissement qu'a connu la population de Malansac.
- ▶ Entre 1999 et 2008, il a connu une dégradation plus rapide que celle enregistrée à l'échelle du Morbihan ou même que la communauté de communes.



- ▶ L'indice d'évolution des populations (rapport entre les 60-74ans et les 75 ans et plus) mesure le vieillissement attendu de la population sur place. Ce vieillissement sera d'autant plus important que l'indice est élevé.
- ▶ L'indice n'est pas très bon à Malansac, car plus fort que dans la communauté de communes ou même que dans le Morbihan. Cela signifie que la population qui aura demain plus de 75 ans sera plus importante que celle d'aujourd'hui, d'où l'importance des solutions à mettre en œuvre pour l'accompagnement de ce vieillissement.



II.1 La population

Structure sociale

► Entre 1999 et 2008, la taille moyenne des ménages de Malansac a diminué de 7,18%, soit une diminution annuelle de 0,825% (TCAM = Taux de Croissance Annuelle Moyen).

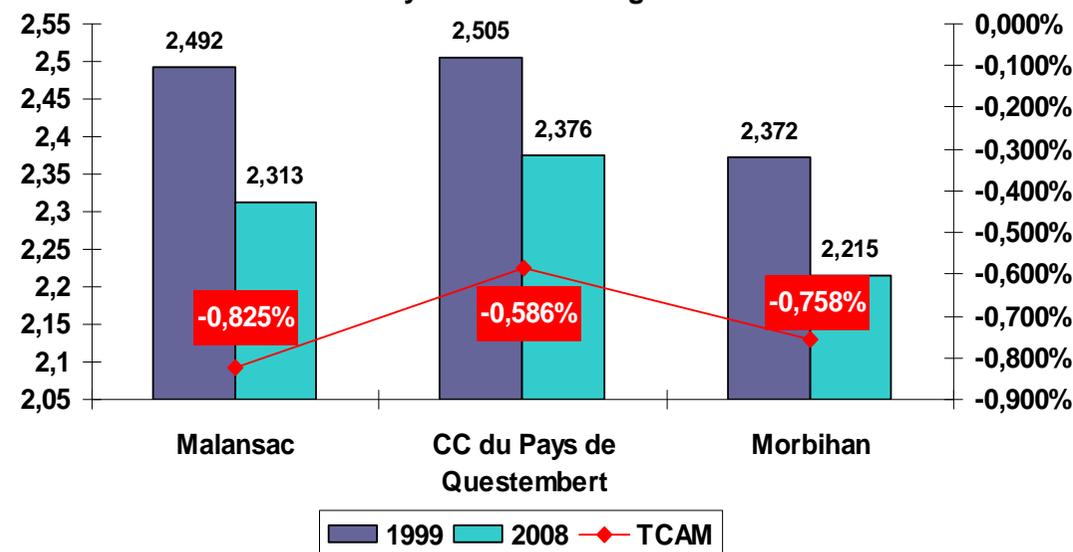
► Cette évolution est une fois encore plus importante que dans le Morbihan et que dans la communauté de communes.

► Les raisons sont multiples : décohabitation et desserrement des ménages, éclatement de la famille nucléaire au profit de familles monoparentales,...

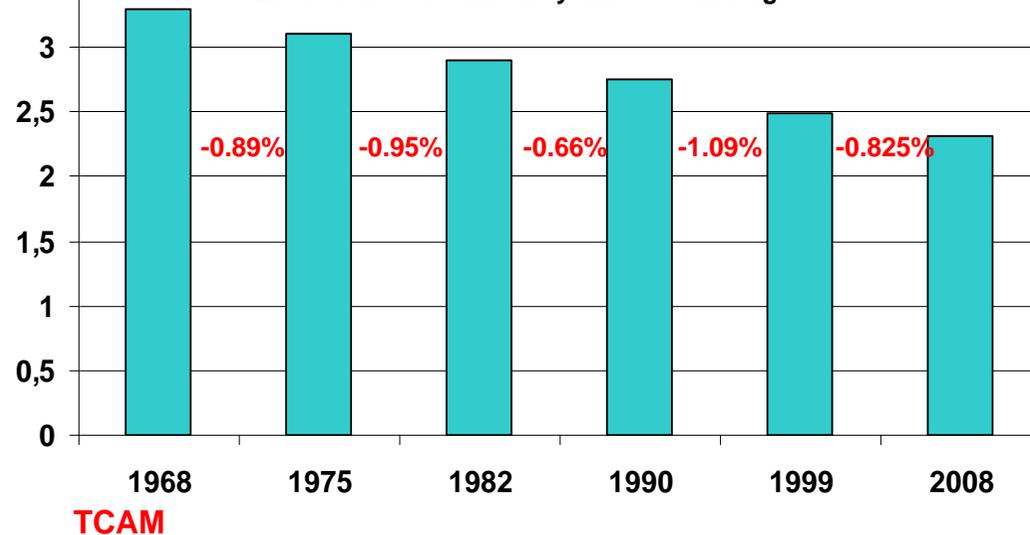
► Cette tendance à la réduction de la taille des ménages de Malansac s'est réalisée sans à-coup. Elle était même plus marquée entre 1968 et 1982, ou même sur la période précédente (1990-1999).

► *Il faut savoir que les personnes vivant dans des habitations mobiles, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, presbytères et abbayes) sont considérées comme vivant hors ménage au sens de l'INSEE, d'où ces chiffres sont issus.*

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2008



Evolution de la taille moyenne des ménages



II.1 La population

► La population de Malansac est assez peu diplômée avec 27% des habitants ayant le baccalauréat ou un diplôme supérieur. Ces chiffres sont bien entendus à mettre en lien avec les catégories socioprofessionnelles présentes sur la commune.

► La part des titulaires d'un CAP/BEP explique la part des commerçants et artisans dans les actifs de la commune.

► Le nombre de titulaires du Certificat d'Études Primaires traduit lui le grand nombre de personnes âgées dans la commune

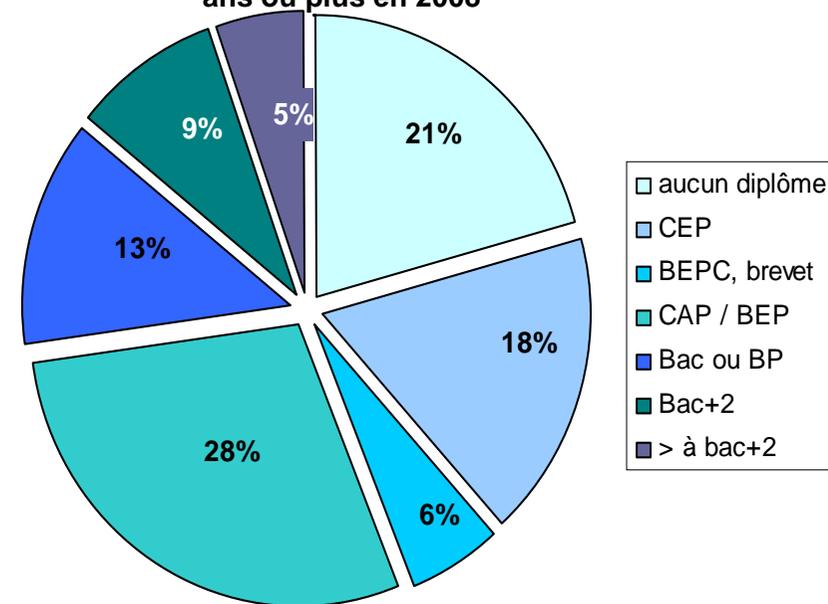
Structure familiale

► Forte progression des ménages unipersonnels, et des couples sans enfant (souvent jeunes et amenés à en avoir plus tard).

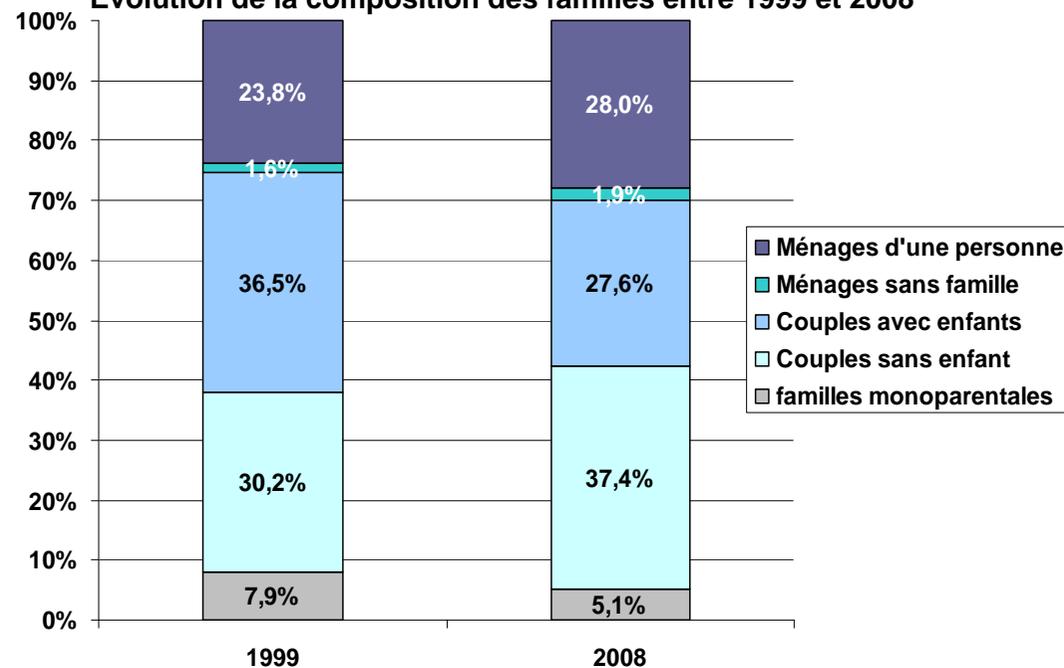
► Recul important de la part des couples avec enfants, et dans une moindre mesure des ménages sans famille (collocations).

► Contrairement à la tendance nationale, la part des familles monoparentales diminue.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2008



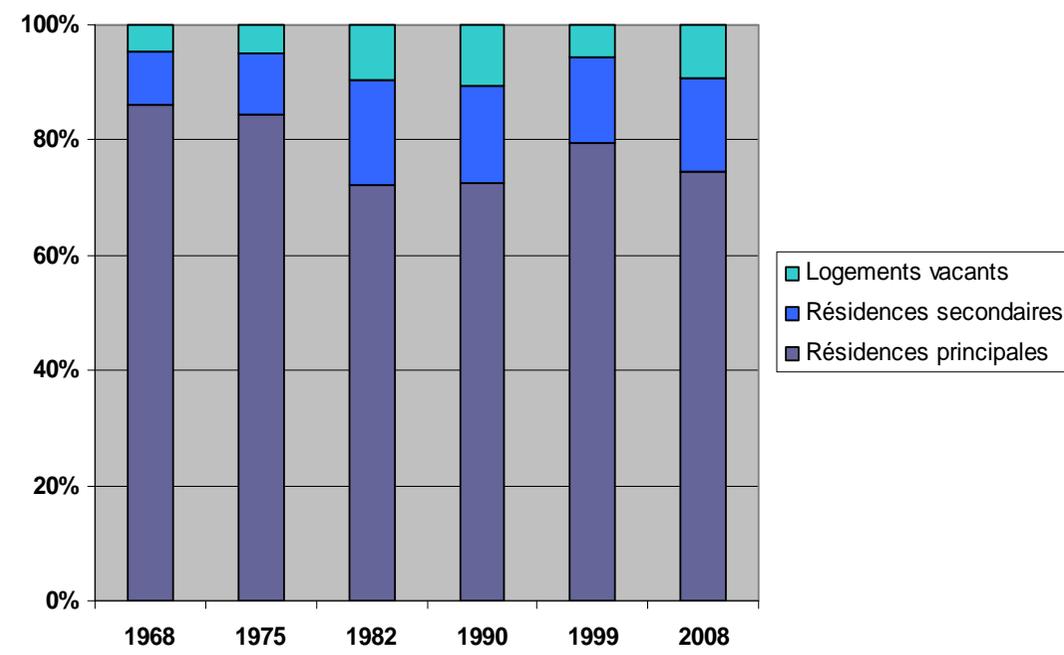
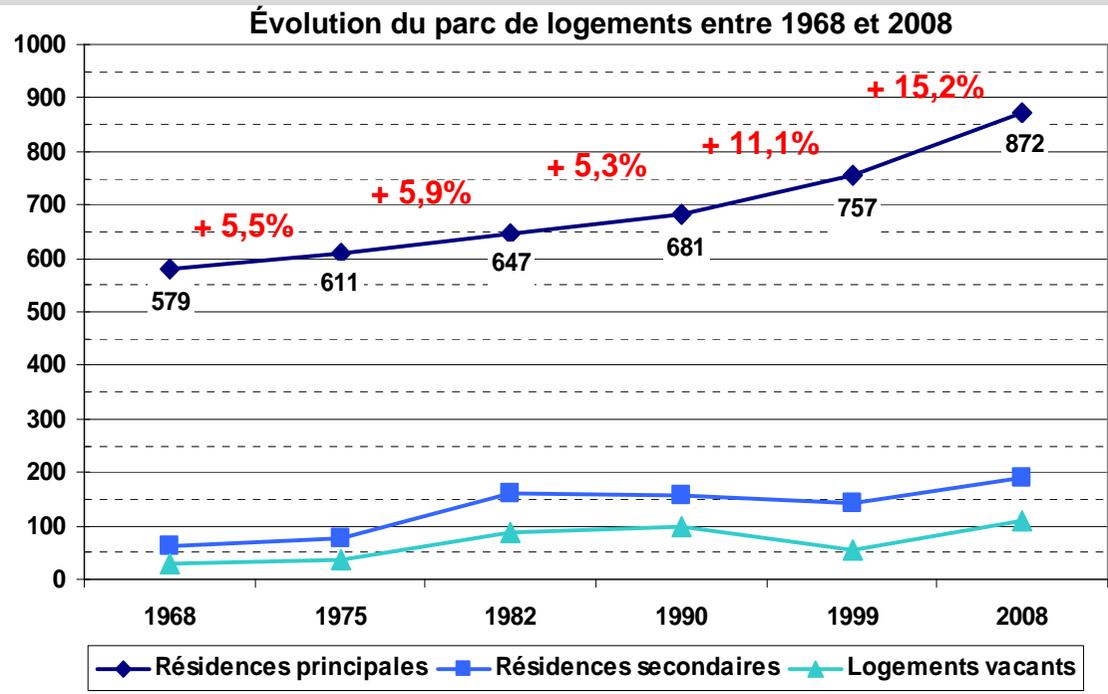
Évolution de la composition des familles entre 1999 et 2008



II.2 Le logement

Les différents segments du parc

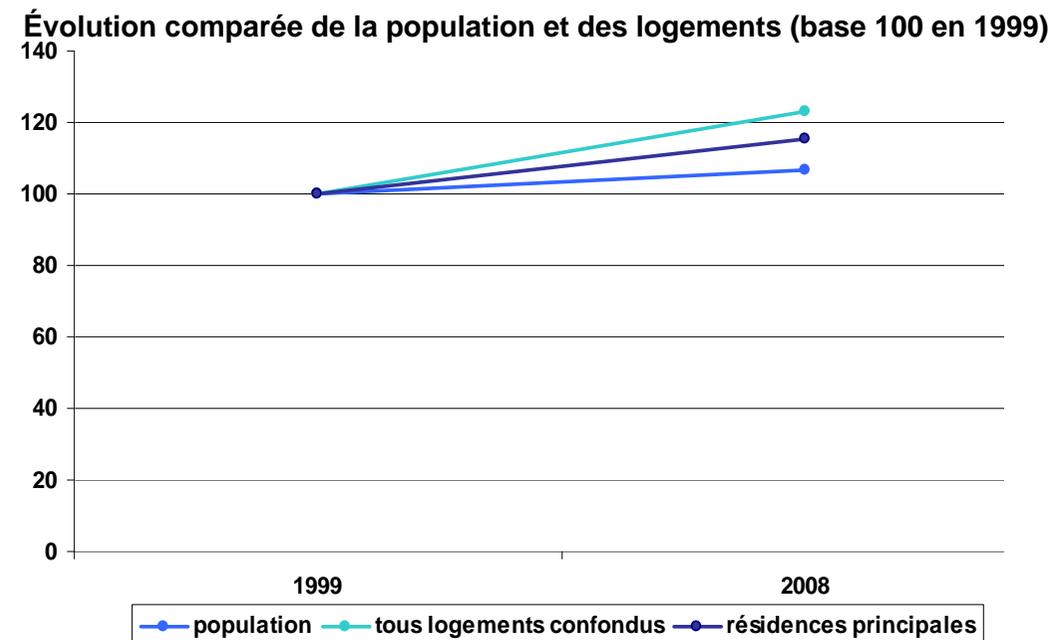
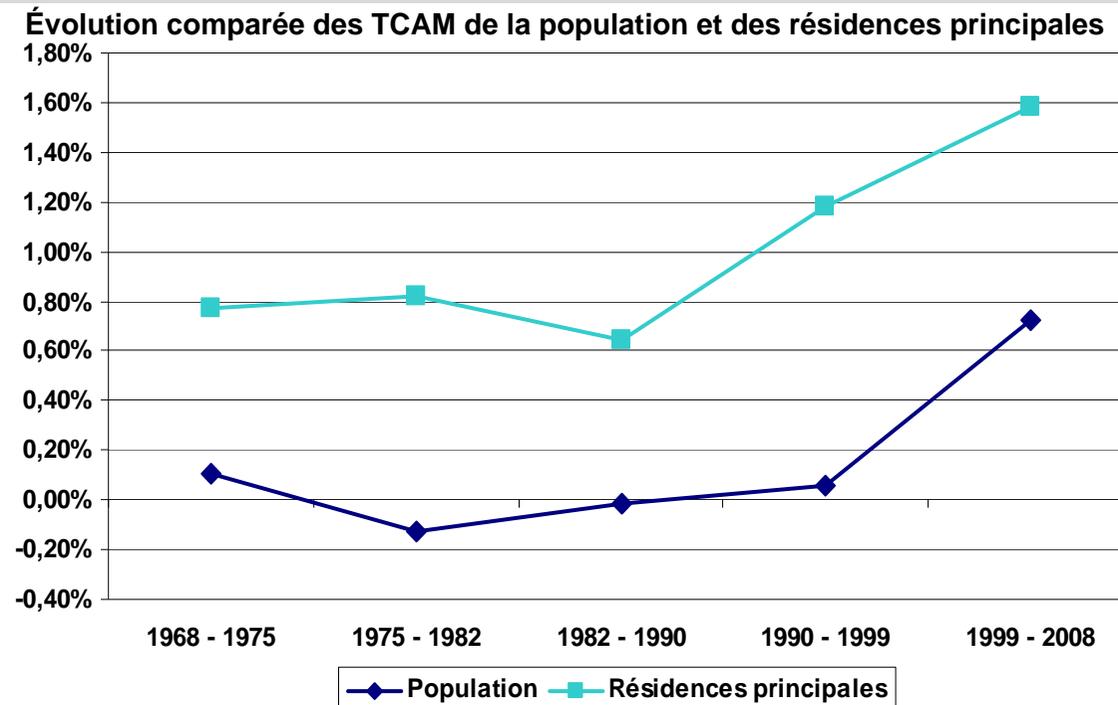
- ▶ De 1968 à 1990, les résidences principales ont enregistré un taux de progression continu par période intercensitaire. À partir de 1990, la croissance s'accélère pour atteindre une progression de 11% en 9 ans, puis de 15% jusqu'en 2008
- ▶ Les résidences secondaires, si elles avaient réalisé un bond entre 1975 et 1982 avec une progression de plus de 110%, ont ensuite régressé jusqu'en 1999, avant de connaître une nouvelle période de forte progression entre 1999 et 2008.
- ▶ Les logements vacants sont nombreux, puisqu'ils représentent 9,3% du parc en 2008, soit 109 logements. Il s'agit pour grande part de logements vétustes.
- ▶ En 2008, les résidences principales représentent 74,4%, les résidences secondaires 16,3% et les logements vacants 9,4%.
- ▶ Si la progression des logements vacants a été fulgurante entre 1999 et 2008 (+7,9%), elle a été précédée d'une période de réduction du nombre de logements vacants tout aussi importante. L'explication réside dans la vétusté des logements actuellement vacants, par opposition aux logements neufs qui ont été réalisés sur la période.
- ▶ Depuis 1982, les résidences secondaires ont progressé suffisamment pour maintenir une part comprise entre 14 et 18% du parc total de logements.



II.2 Le logement

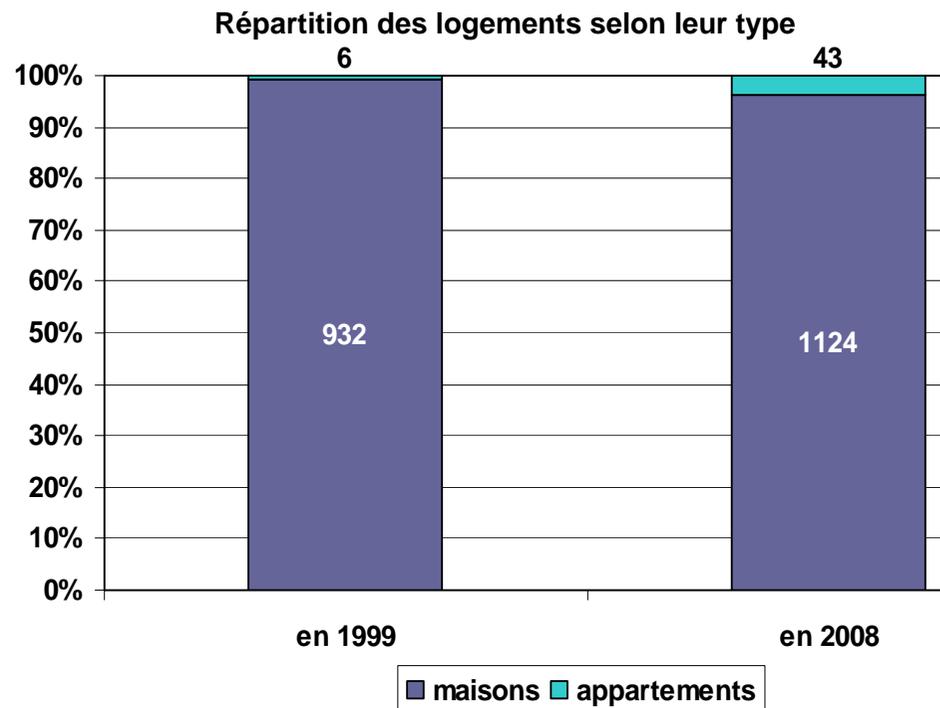
- ▶ On constate que d'une manière générale, la progression des résidences principales est toujours plus rapide que celle de la population.
- ▶ Les résidences principales enregistrent toujours une progression, même lorsque la population stagne ou diminue.
- ▶ Sur la période 1975-1982, il y a eu déconnexion entre population et résidences principales puisque le parc de résidences principales a enregistré un taux de croissance annuel moyen de plus de 0,8% quand la population diminuait chaque année de 0,13%.

- ▶ Le graphique ci-contre montre également que la progression du nombre de logements est plus rapide que celle de la population.
- ▶ Il met en évidence le phénomène de desserrement des ménages puisqu'il montre le besoin grandissant de logements à population égale.
- ▶ Il montre également que les résidences secondaires et les logements vacants n'ont que peu été reconvertis en résidences principales, et que l'accueil d'une nouvelle population a impliqué de construire de nombreux logements.



II.2 Le logement

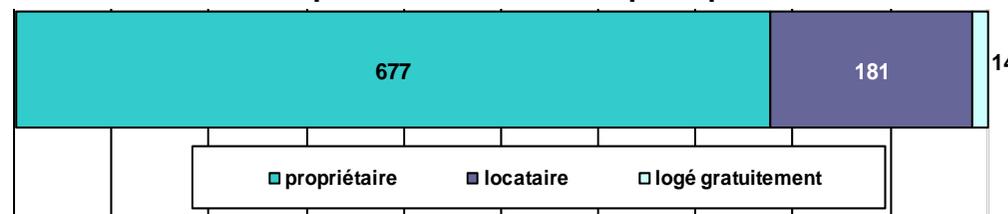
- Le parc nécessite une diversification importante.
- Tout d'abord en terme de type, puisque les appartements ne représentent que 3,7% du parc en 2008, même s'ils ont été multipliés par 7 sur la période.
- Ensuite, en terme de typologie et de taille. En effet, alors que la commune compte 244 ménages unipersonnels, elle ne dispose que de 74 logements adaptés en taille (T1 et T2). À l'inverse, les 264 ménages de 3 personnes et plus bénéficient de 798 logements adaptés à la taille de leur foyer.
- La conséquence est qu'il manque un chaînon du parcours résidentiel, avec un risque de délocalisation d'une partie de la population au bénéfice des communes voisines par manque de logement adapté (à la taille, au budget,...).
- Pour autant, on constate qu'entre 1999 et 2008, le nombre de T1, T2 et T3 a diminué tandis que seul le nombre de grands logements progressait. Cela signifie qu'il y a un transfert d'une grande partie de la population vers des biens non adaptés à la famille monoparentale ou au ménage unipersonnel.
- Enfin, près de 78% de la population est propriétaire de sa résidence principale en 2008, part qui a encore augmenté entre 1999 et 2008.



Relation entre la typologie d'habitat proposée et la taille des ménages en 2008

Taille des ménages	Nombre de ménages	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total logements
1	244	11	63				74
2	346		63	150			213
3 et +	264			150	231	417	798

Statut d'occupation des résidences principales en 2008



II.2 Le logement : l'O.P.A.H. en cours

- ▶ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) est en cours à l'échelle de la communauté de commune.
- ▶ Cette OPAH signée le 15 novembre 2010 court sur 3 ans, jusqu'au 15 novembre 2013. Elle est mise en œuvre par la communauté de communes, en partenariat avec l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), l'ADEME, le Conseil Général du Morbihan et le Conseil Régional de Bretagne.
- ▶ La mission de suivi a été confiée au Comité Développement Habitat du PACT-ARIM du Morbihan
- ▶ Elle soutient :
 - ▶ Les travaux liés aux économies d'énergie
 - ▶ La lutte contre l'habitat dégradé
 - ▶ La production de logements locatifs à loyers maîtrisés
 - ▶ L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement
- ▶ Elle permet d'obtenir une subvention pouvant couvrir de 20 à 70% des travaux subventionnables.
- ▶ Les subventions accordées aux propriétaires bailleurs ont pour contrepartie le conventionnement des loyers sur une durée de 9 ans (loyer maîtrisé).
- ▶ Cette OPAH devrait donc également permettre de remobiliser une part des logements vacants (parmi ceux dégradés ou insalubres). Mais pour le moment, cette opération ne connaît pas un franc succès sur le territoire de Malansac, et les logements qu'elle va permettre de remobiliser risquent d'être bien peu nombreux.



Une maison du bourg de Malansac

II.2 Le logement : les logements sociaux

Les informations suivantes ont été communiquées par l'ADIL56 – Agence Départementale d'Information sur le Logement pour le Morbihan.



► En 2011, Malansac compte 49 logements à vocation sociale, parmi lesquels :

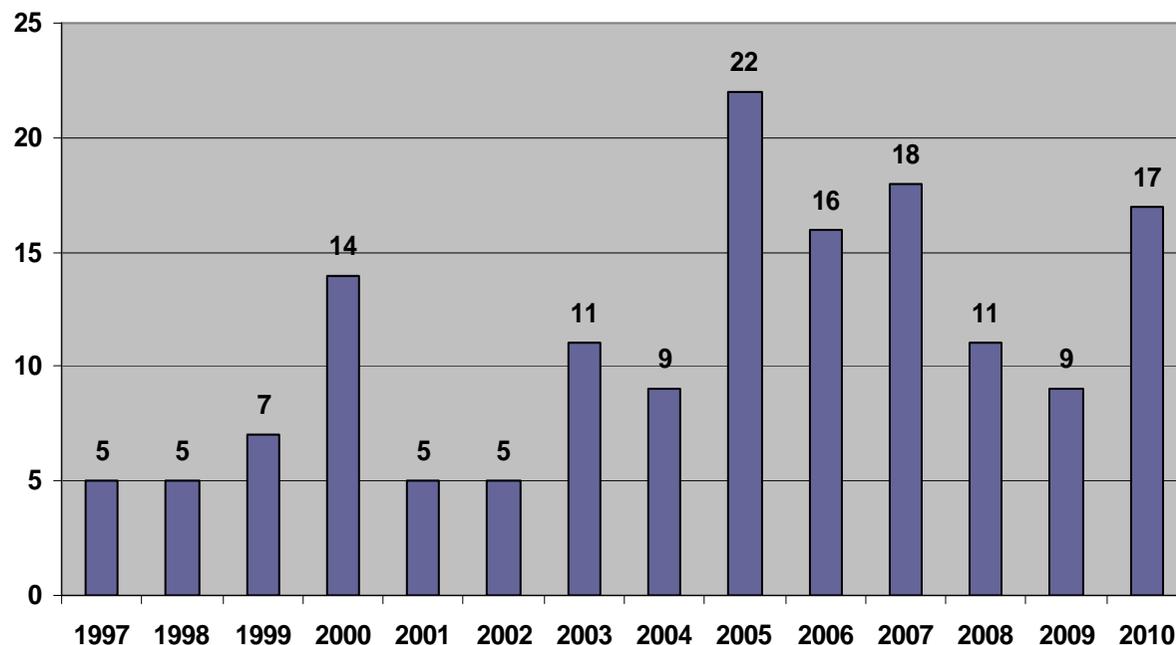
- ▶ 44 logements de type HLM
- ▶ 1 logement communal
- ▶ 4 logements conventionnés ANAH

► Si la commune comptait 42 logements de type HLM en 2000, puis 43 de 2001 à 2007, elle a vu ce nombre diminuer à 39 en 2008, puis 37 en 2009, avant d'atteindre 44 en 2010.

► Sur les 44 logements de type HLM :

- ▶ 24 sont individuels contre 20 logements collectifs
- ▶ Ils se répartissent en 4 T1, 14 T2, 21 T3, 4 T4 et 1 T5 et +
- ▶ 22 ont été construits entre 1970 et 1989, 13 entre 1990 et 1999 et 9 à partir de 2000.

Evolution du nombre de Prêts à Taux Zéro depuis 1997



► Depuis 1997, 154 ménages ont bénéficié d'un prêt à taux zéro à Malansac, avec une moyenne de 11 nouveaux ménages bénéficiaires par an.

► Les opérations de PTZ ont concerné :

- ▶ 41 logements anciens
- ▶ 62 constructions et terrains
- ▶ 50 constructions seules (sans prise en compte du terrain dans le financement)
- ▶ 1 logement neuf

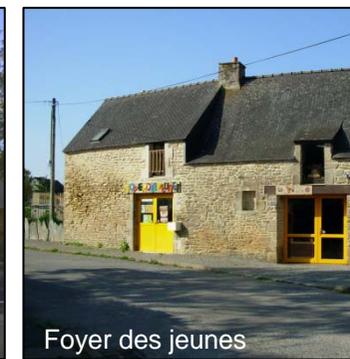
II.3 Commerces et services

- L'analyse, qui se poursuit en partie II.5, montre le dynamisme du commerce à Malansac. Pourtant les statistiques cachent des réalités diverses, et masquent les disparitions de petits commerces.
- D'une manière générale, les locaux non vétustes font l'objet de reprises.
- Néanmoins la réalisation d'une zone d'activité a permis la délocalisation du super U, avec un risque de fragilisation du commerce du bourg. En effet, il crée une centralité commerciale en concurrence de celle du bourg, puisque le bourg accueille également des commerces alimentaires.
- Il est nécessaire de prendre des mesures afin de limiter les évasions commerciales vers la zone d'activités.



II.4 Les équipements et espaces publics

► Les équipements :



► Au regard de sa population, évaluée par l'INSEE à 2032 habitants en 2007, la commune de Malansac est richement pourvue en équipements.

► Elle dispose à la fois d'équipements médicaux (maison médicale), sportifs (stade, terrains de tennis, salle de sport), culturels (église et chapelles), culturels (médiathèque, école de musique), scolaires et péri-scolaires (écoles, collège, pôle enfance), administratifs et de service (mairie, gare, ...).

► La commune va se doter prochainement d'une salle culturelle polyvalente, qui sera réalisée à proximité des terrains de sport. Cette salle pourra accueillir de nombreuses manifestations de tout domaine (spectacles, conférences, théâtre,...).



II.4 Les équipements et espaces publics

► Les espaces publics : 



► Les espaces publics de Malansac présentent également une grande diversité et une grande qualité. Il s'agit aussi bien d'espaces minéraux que d'espaces verts.

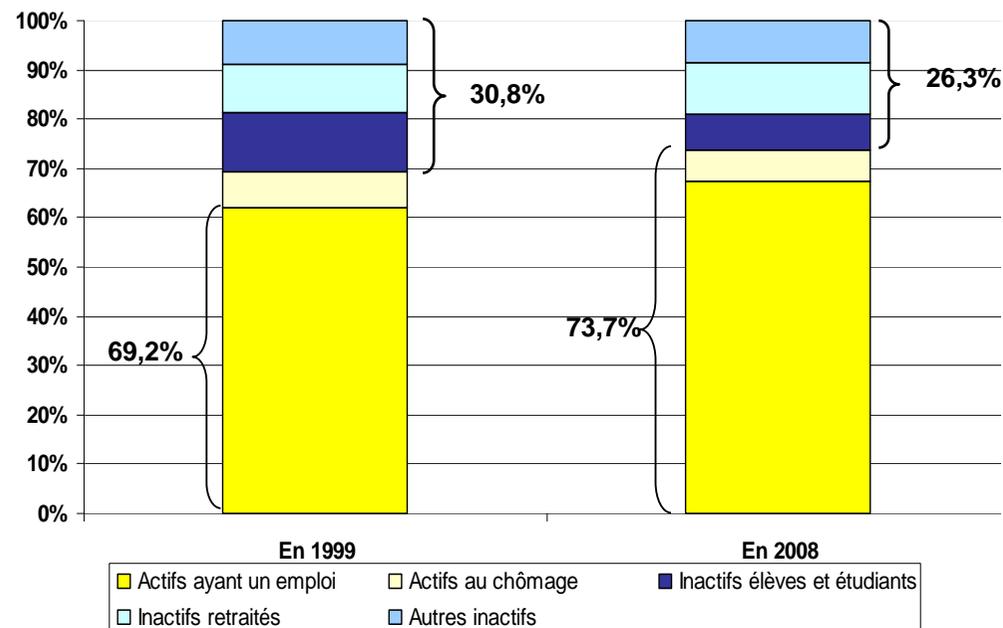
► Si nombre d'entre eux sont publics, d'autres sont privés bien qu'accessibles au public : il s'agit des espaces communs des lotissements.

II.5 La dynamique économique

L'emploi et la population active

- ▶ Entre 1999 et 2008, la part des actifs dans la population en âge de travailler à enregistré une progression de 4,5%.
- ▶ Les actifs ayant un emploi ont progressé de 5,5 points tandis que les actifs au chômage ont diminué d'un point.
- ▶ Concernant les inactifs, la plus grande évolution est enregistrée par les élèves et étudiants dont la part est en baisse.

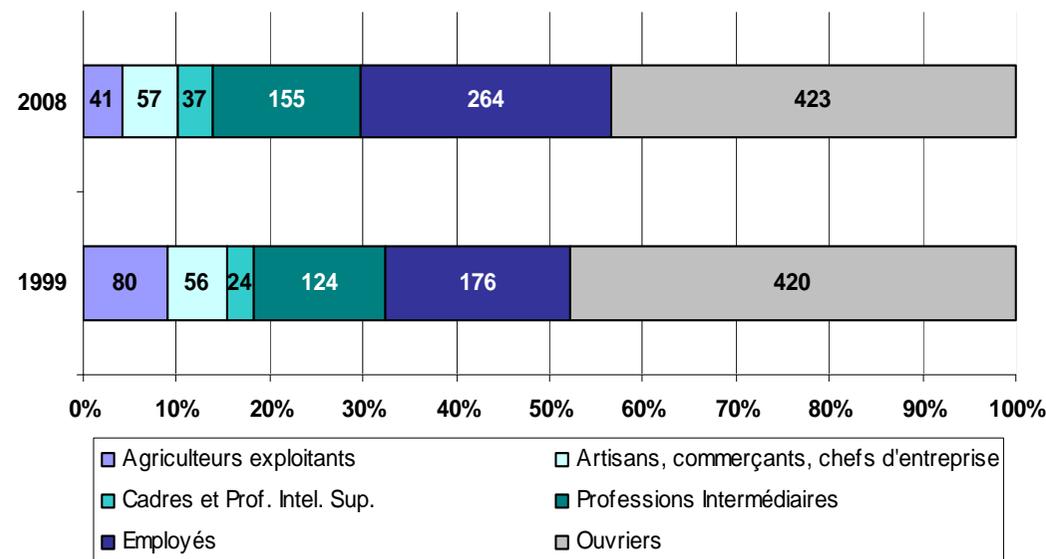
Évolution de la population de 15-64 ans par type d'activité



L'évolution des catégories socioprofessionnelles

- ▶ Entre 1999 et 2008, la classe des employés enregistre la plus forte progression, passant de 20 à 27%
- ▶ Dans le même temps, le nombre d'agriculteurs a été divisé par 2 et leur part baisse de 4,9 points.
- ▶ Si le nombre d'ouvriers est assez sensiblement identique, leur part en revanche diminue de 4,4 points pour s'établir à 43,3%.
- ▶ Les professions intermédiaires, si leur part reste assez comparable, voient néanmoins leur nombre progresser.
- ▶ Les autres catégories n'enregistrent que des variations nulles ou infimes.

Évolution de la population active de 15-64 ans par CSP

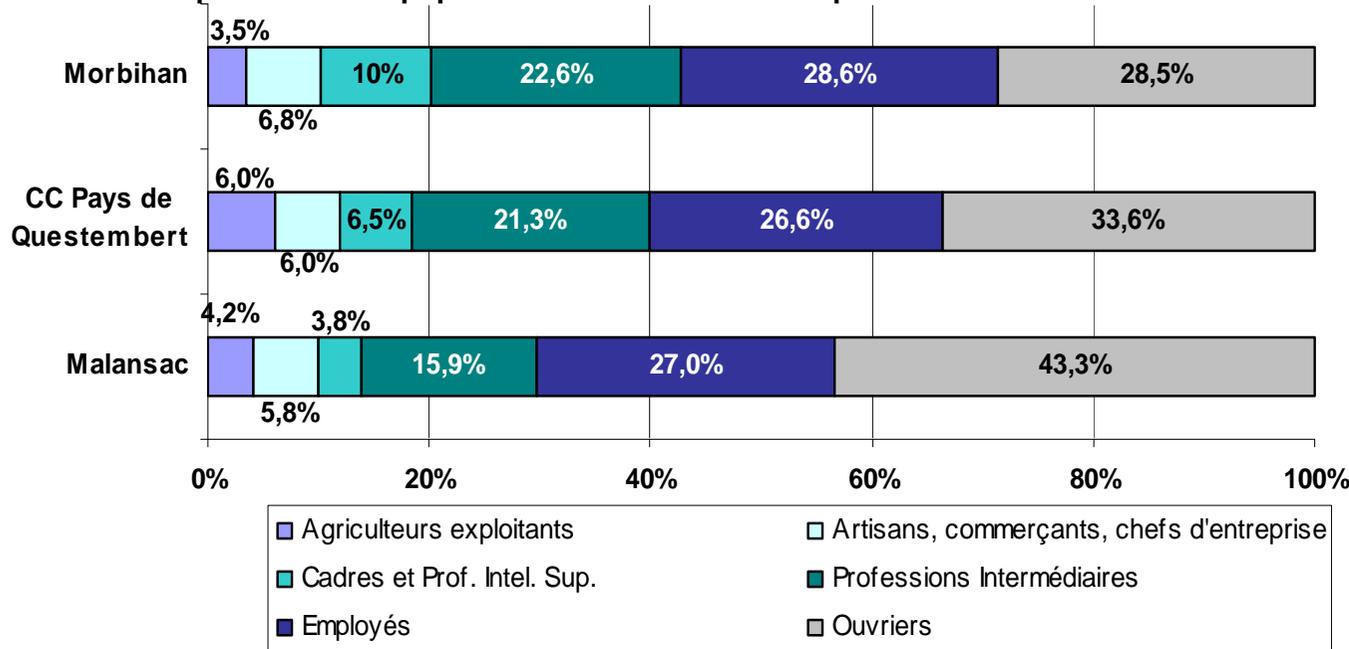


II.5 La dynamique économique

► À Malansac, la part des ouvriers est surreprésentée par rapport au Morbihan ou même à la communauté de communes.

► À l'inverse la part des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que la part des professions intermédiaires sont bien moins importantes.

Comparaison de la population active de 15-64 ans par CSP en 2008 selon le territoire



Lieu d'emploi

► Entre 1999 et 2008, Malansac a enregistré une perte totale de 88 emplois. Dans le même temps le nombre d'actifs occupés résidant dans la commune a progressé de 15,7%.

► D'où une diminution de l'indicateur de concentration d'emploi, qui exprime le rapport entre les emplois proposés dans la commune et le nombre d'actifs occupés habitant la commune.

	1999	2008
Nombre d'emplois à Malansac	649	561
Actifs occupés résidant à Malansac	743	860
Indicateur de concentration d'emploi	83,3%	87,3

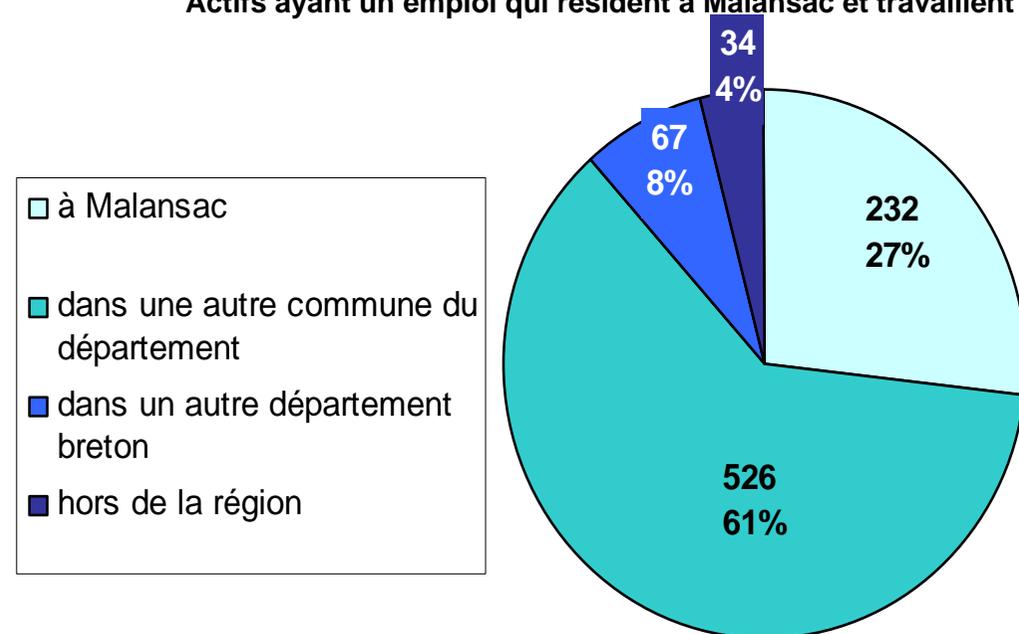


II.5 La dynamique économique

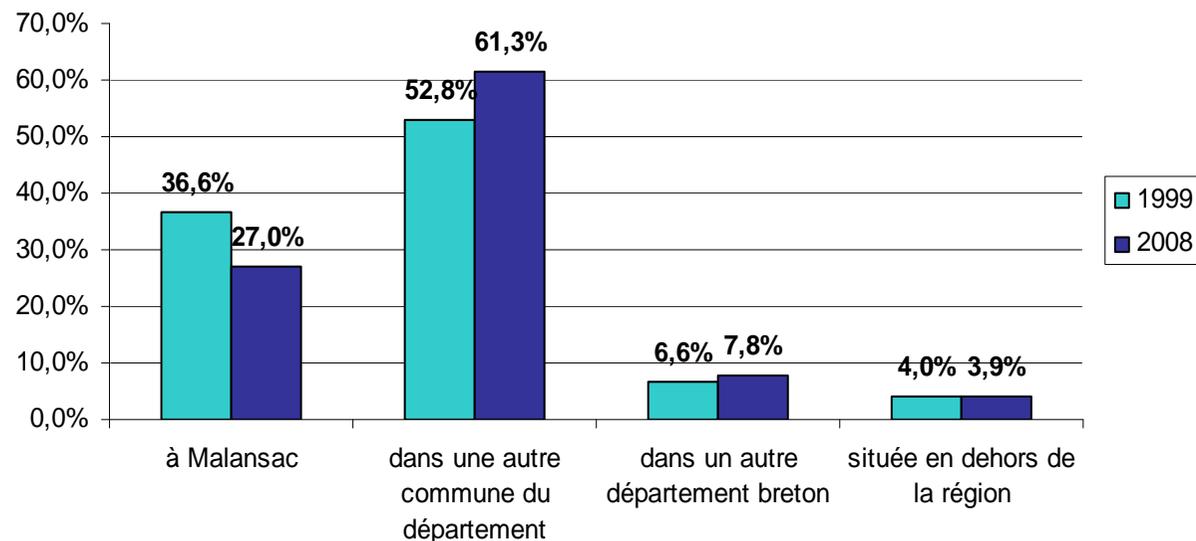
- ▶ En 2008, seuls 27% des actifs occupés habitant à Malansac y travaillent également.
- ▶ 61% d'entre eux travaillent dans une autre commune morbihannaise : Pleucadeuc, Questembert, Caden, Vannes ou encore La Gacilly sont les principaux lieux d'emplois.
- ▶ 8% travaillent dans une commune d'un autre département breton : Redon, St-Nicolas-de-Redon, ...
- ▶ Enfin 4% travaillent hors de Bretagne, notamment dans le bassin de St Nazaire.

- ▶ Entre 1999 et 2008, la part d'actifs occupés habitant et travaillant à Malansac est en réduction.
- ▶ La catégorie enregistrant la plus forte progression est celle des actifs occupés habitant Malansac qui travaillent dans une autre commune morbihannaise.

Actifs ayant un emploi qui résident à Malansac et travaillent



Comparaison du lieu d'emploi des actifs occupés habitant Malansac entre 1999 et 2008



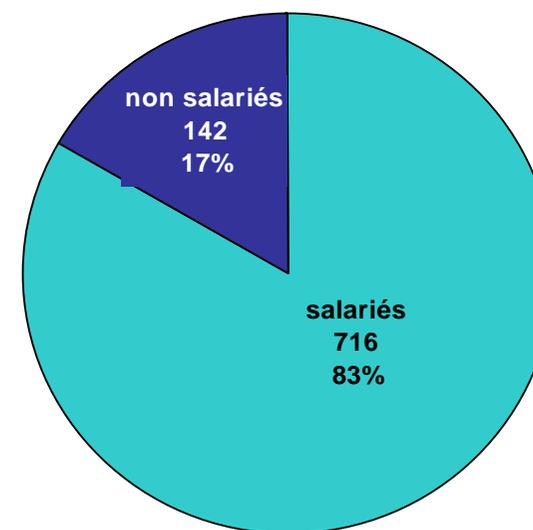
II.5 La dynamique économique

Les conditions d'emploi

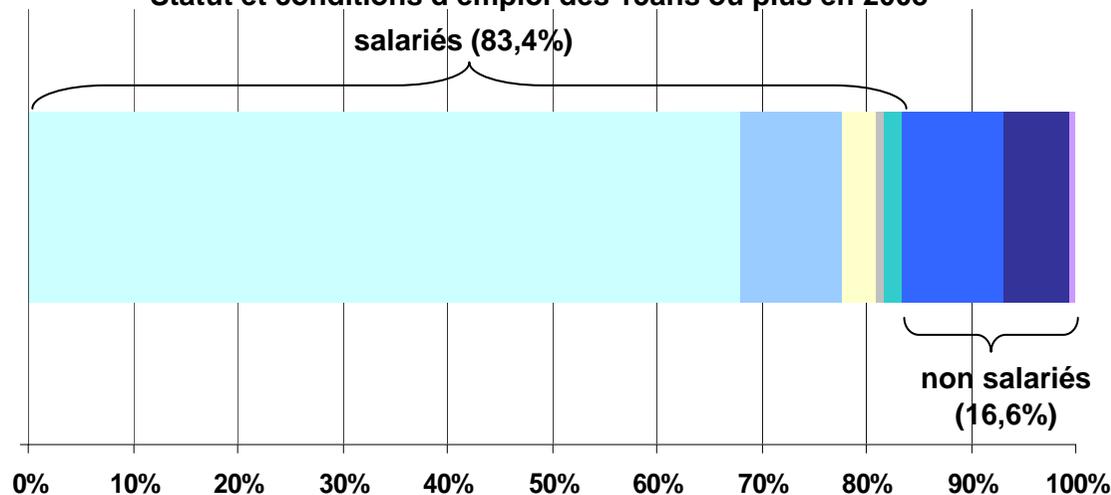
► 83% des emplois occupés par les actifs habitant à Malansac sont des emplois salariés. Cette part est à mettre en rapport avec le grand nombre d'emplois d'ouvriers et d'employés.

► En 2008, 13,8% des emplois sont précaires (CDD, intérim, emplois aidés), contre 15,8% en 1999. Cela signifie que les conditions d'emploi s'améliorent.

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2008



Statut et conditions d'emploi des 15ans ou plus en 2008



CDI (67,9%)	CDD (9,8%)	Intérim (3,3%)
Emplois aidés (0,7%)	Apprentissage - stage (1,8%)	Indépendants (9,8%)
Employeurs (6,2%)	Aides familiaux (0,6%)	



II.5 La dynamique économique

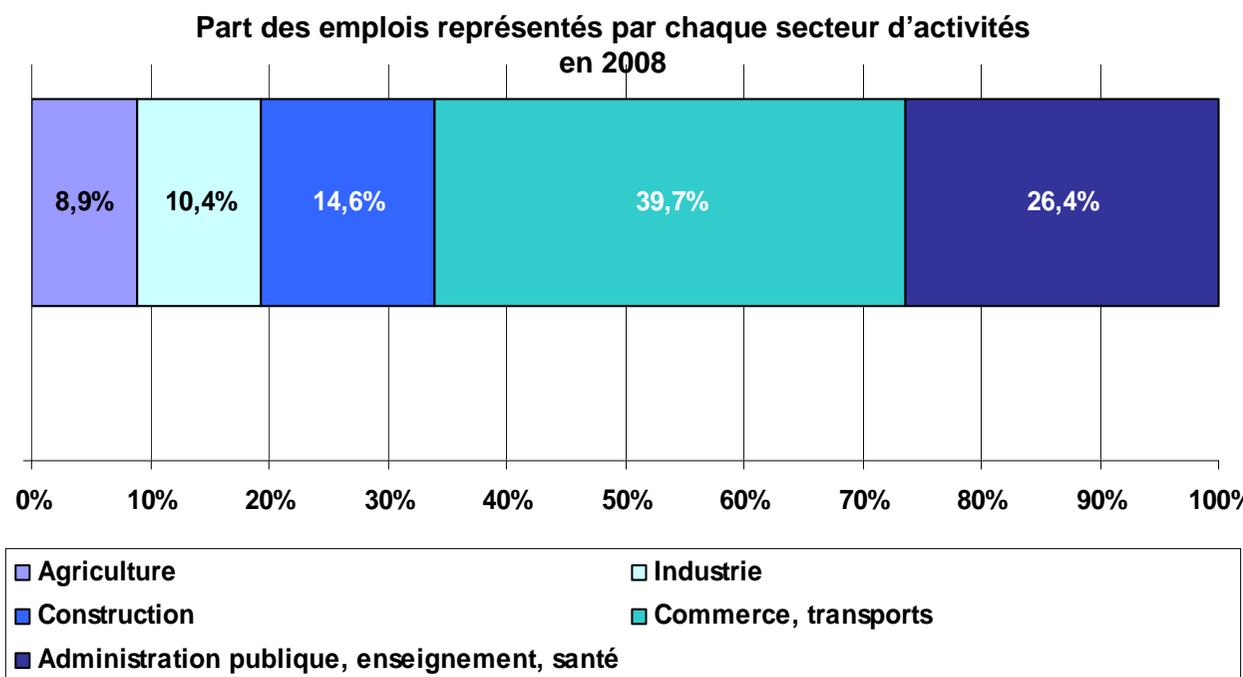
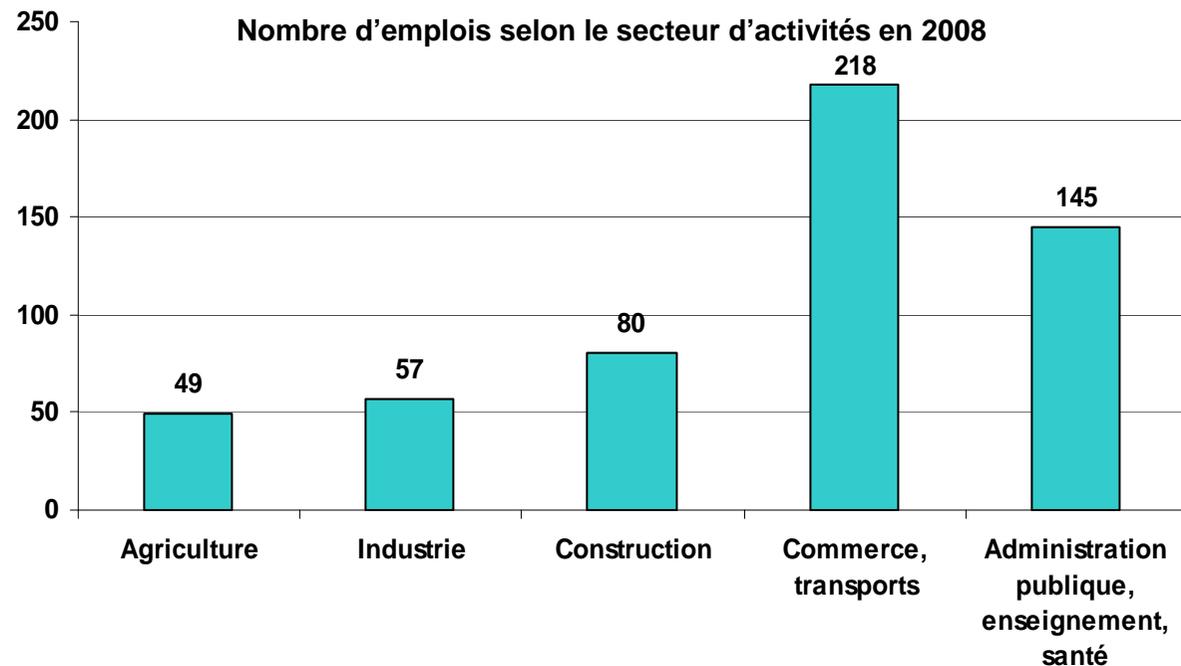
Les secteurs d'activités

► Le secteur qui emploie le plus en 2008 est celui du commerce & transport, et c'est en particulier le commerce au sein de cette catégorie qui est le plus gros employeurs. C'est près de 40% des emplois proposés dans la commune. Certaines structures commerciales sont importantes, tel que le Super U qui emploie de nombreux salariés, mais aussi le réseau de petits commerces qui reste dense dans le bourg.

► Vient ensuite le secteur de l'administration, de l'enseignement et de la santé, avec notamment le collège et les écoles qui sont importants dans la commune, ou encore la Poste. Ce secteur représente plus d'un quart des emplois.

► Le secteur suivant est celui de la construction, avec un maillage d'entreprises artisanales implantées dans les zones d'activités où dont le siège est leur propre domicile.

► Le nombre d'emplois industriels proposés dans la commune a périclité depuis le départ de l'entreprise Doux (abattoir). Le secteur du transport en a également souffert.

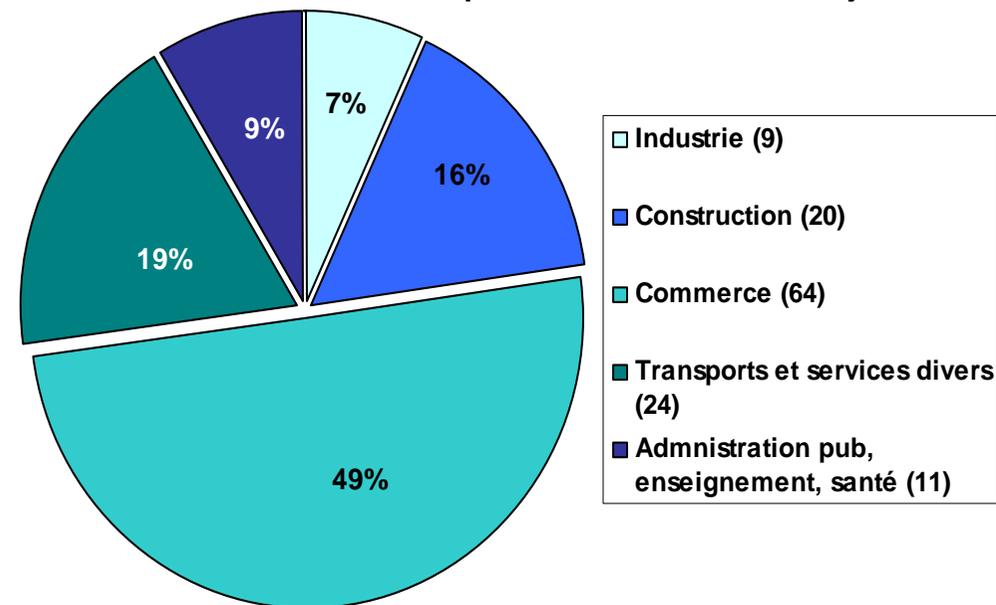


II.5 La dynamique économique

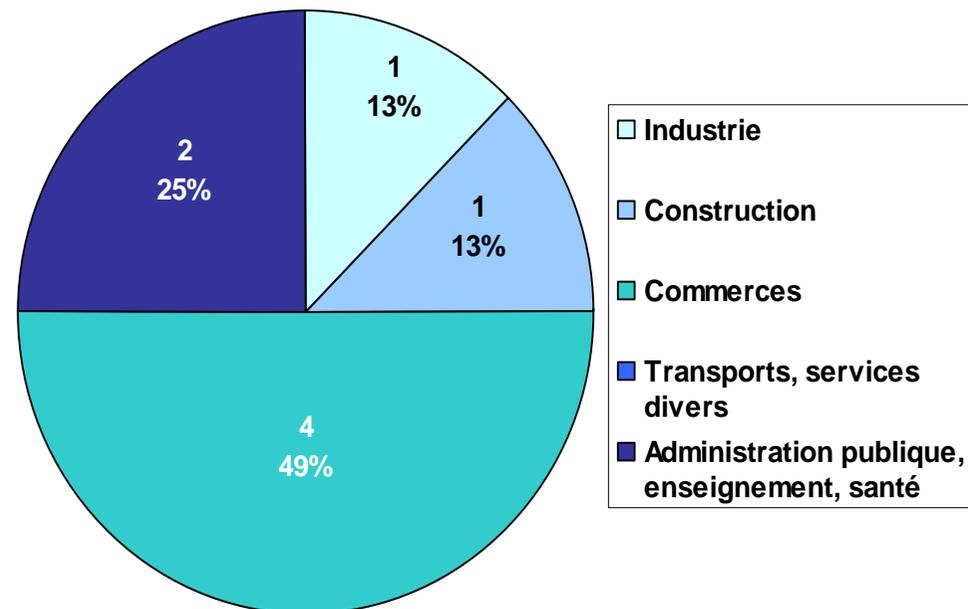
Les secteurs d'activités

- Les 64 commerces que compte Malansac au 1^{er} janvier 2010 représentent près de 50% des établissements de la commune.
- Le deuxième secteur le plus important en terme de nombre d'établissements, largement après les commerces, est celui des transports et services.

Part du nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2010



Création d'établissement par secteur d'activité en 2010

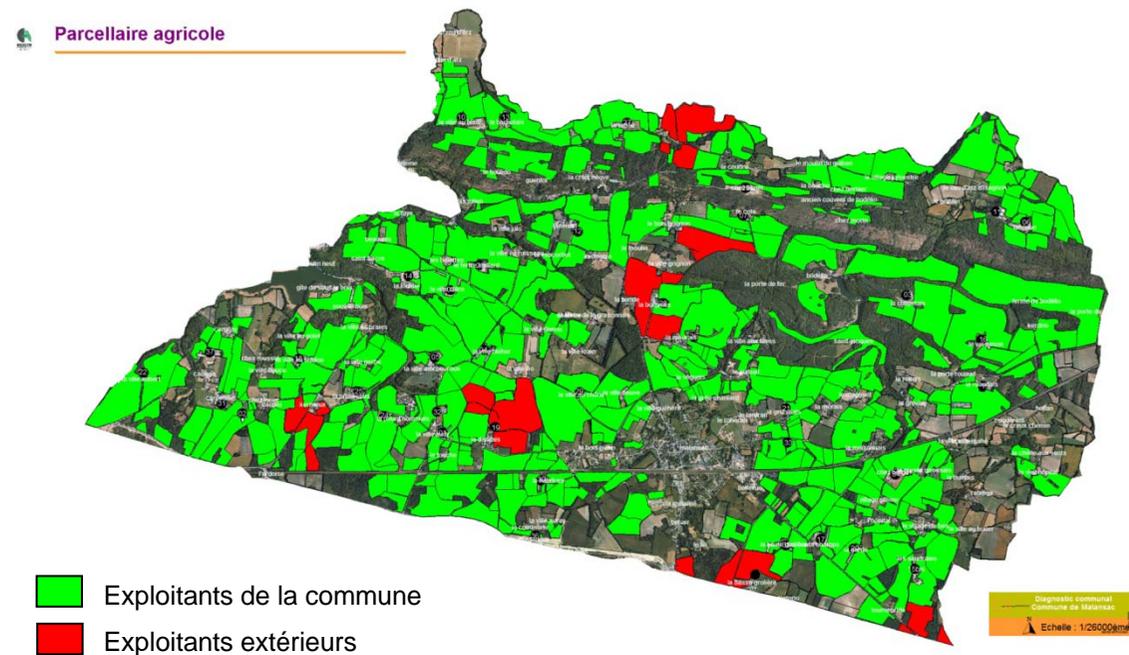


- En 2010, en matière de création d'entreprises c'est une nouvelle fois le secteur du commerce qui tire son épingle du jeu puisque 4 établissements sur les 8 créés dans l'année sont des commerces.



II.6 Les activités primaires

- ▶ La commune a commandé un diagnostic agricole en 2009. Celui-ci a été réalisé par la Chambre d'agriculture du Morbihan la même année. Les informations et cartes qui suivent en sont issues.
- ▶ La Surface Agricole Utile couvre 2 115 ha, soit 60% de la superficie communale.
- ▶ On recense 32 exploitations professionnelles, pour un nombre de 63 actifs.
- ▶ 75% des exploitations répondent aux normes environnementales.
- ▶ Plus de la moitié des chefs d'exploitation a atteint 50 ans
- ▶ Il y a des incertitudes sur l'avenir de l'agriculture dans la commune, car il y a eu une seule installation en 5 ans.
- ▶ Les exploitations sont réparties de façon uniforme sur l'ensemble de la commune
- ▶ La SAU est en fermage à 60%, et donc en propriété à 40%. La SAU moyenne par exploitation est de 60,6 ha, le minimum étant de 15 ha et le maximum de 111 ha.
- ▶ L'agriculture à Malansac représente un chiffre d'affaires de 11 100 000 €/ an.
- ▶ Les principales productions sont le lait et la volaille.



II.6 Les activités primaires

► Une commune historiquement et traditionnellement tournée vers les activités extractrices :

- ▶ L'ardoise (ardoisières)
- ▶ L'argile
- ▶ La pierre (carrières)

► L'extraction d'ardoises d'excellente qualité a commencé vers 1878 pour se terminer vers 1911. La plus grande carrière, appelée Guenfol ou Lac Bleu avait une surface de 3500 m² à ciel ouvert. 18 à 20 millions d'ardoises étaient extraites par an et faisaient travailler 250 à 300 ouvriers.

► L'extraction d'argile est plus ancienne (de fin XVII^{ème} au début du XX^{ème}) et a permis la production de grandes poteries durant plusieurs décennies (abreuvoirs, panes, c'est-à-dire des bacs à lessive,...).

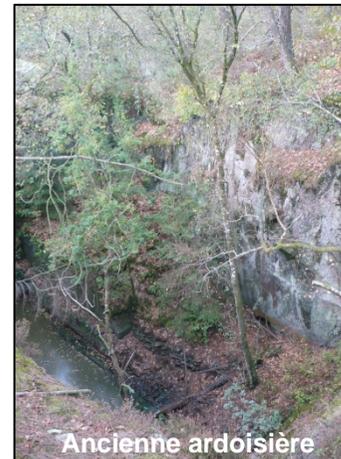
► Si la production d'argile et de lauzes est aujourd'hui arrêtée, une carrière est encore en exploitation (granite)



Carrière de Kermeux



Carrière de Kermeux



Ancienne ardoisière



Ardoise affleurante des grées

II.7 Le tourisme

► La commune a su développer une politique touristique bénéficiant à la fois d'un équipement fort (le parc de préhistoire), d'un environnement riche et de paysages marqués et façonnés par l'histoire (ardoisières, parc de Bodélio,...).

► La commune bénéficie également de sa proximité à Rochefort-en-Terre.

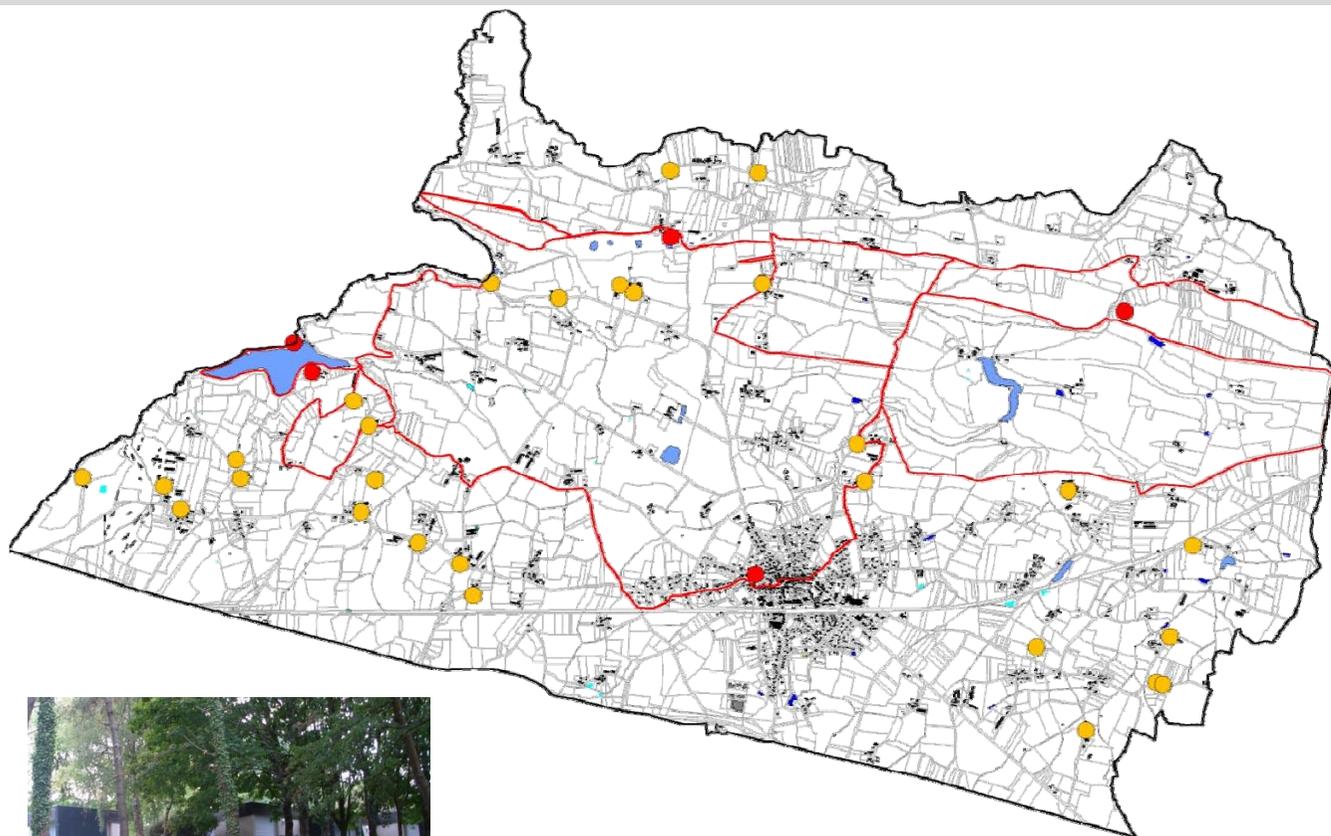
► Pour autant, malgré l'engouement national pour le tourisme vert sur les courts séjours, le VVF ne connaît pas une fréquentation exceptionnelle.

► Malansac ne dispose pas d'offre d'hébergement de plein air (pas de camping), néanmoins une aire d'accueil des camping-cars est disponible dans le bourg.

► En 2010, Malansac dispose d'une offre en hébergements touristiques à hauteur de 396 lits touristiques, selon la répartition suivante :

- ▶ Hébergements collectifs : 285 lits
- ▶ Gîtes ruraux : 38 lits
- ▶ Chambres d'hôtes : 13 lits
- ▶ Meublés Clévacances : 8 lits
- ▶ Meublés classés non labellisés : 20 lits

► Par ailleurs les résidences secondaires, au nombre de 191 en 2008, offrent 670 lits touristiques.



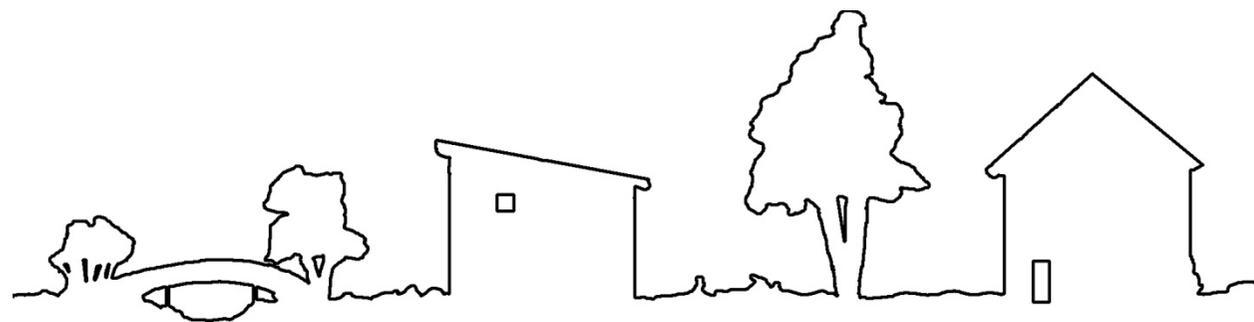
- Point d'intérêt touristique
- Petit patrimoine
- Sentiers touristiques



Commune de Malansac

Arrêt





Partie 2 . Territoire et population

III. Synthèse



III.1 Les enjeux sociaux – démographiques et économiques

Thèmes	Synthèses	Enjeux
Structure de la population	Forte augmentation récente de la population	Accompagner cette croissance démographique au moyen d'opérations d'aménagement
	Vieillesse de la population	Maintenir une structure par âge de la population diversifiée
	Réduction de la taille des ménages	Diversifier la typologie de l'offre en logements
Logement	Forte augmentation des résidences principales sur la période intercensitaire	Encadrer l'urbanisation, limiter la consommation foncière excessive
	Contraste entre un parc de logements anciens et un parc très récent	Mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réhabilitation (conseil) y compris au niveau intercommunal (Opération Publique d'Amélioration de l'Habitat)
	Centre-bourg vieillissant et logements délaissés	
	Augmentation de la taille des logements et du nombre de pièces	Encourager la diversité de formes et de tailles, par les orientations d'aménagement et le règlement
Emploi - Économie	Nombre d'actifs et part des actifs en augmentation	Réaliser les équipements nécessaires à une population plus importante
	Économie industrielle et agricole qui se développe depuis peu dans le service	Encourager la diversification, en permettant une diversité d'activités dans le PA et le bourg
	Agriculture qui utilise 60% de la surface communale (SAU = 2115 ha)	Privilégier la densification à l'extension de l'urbanisation pour ne pas consommer de Surface Agricole Utile (SAU)
	Des changements d'activités qui laissent des traces dans le paysage du bourg	Reconversion des friches
Équipements et services	Un grand nombre de commerces et équipements présents dans le bourg	Améliorer les déplacements doux dans le bourg pour favoriser la fréquentation des commerces, privilégier l'urbanisation du bourg à celle des hameaux



III.2 Les enjeux environnementaux

Thèmes	Synthèses	Enjeux
Paysage et usages	Une grande diversité de paysages liée aux multiples usages qu'a connu le territoire	Protéger ce paysage (zonage, replantation de haies) et le valoriser (itinéraires de randonnée)
	Une urbanisation banale du bourg génératrice d'une perte d'identité	Encadrer l'urbanisation au moyen du règlement
Environnement physique	Relief façonné par le réseau hydrologique	
	Chevelu hydrologique très développé avec de grands linéaires de cours d'eau	Protéger ces cours d'eau et milieux associés en reportant les marges de recul dans le règlement graphique
Environnement biologique	Des protections réglementaires qui couvrent le patrimoine naturel et bâti du nord-ouest de la commune	Reporter ces protections dans le zonage (N, U)
	Une grande diversité de milieux, entre bocage, landes, boisements, champs, zones humides	Maintenir cette diversité à l'aide des outils réglementaires (zonage, EBC,...)
	Une trame verte et bleue fragilisée par l'urbanisation	Urbaniser sans rompre les continuités écologiques, retrouver les continuités détruites (replantation de haies, restauration de milieux)
Ressources - risques - pollutions	Une ressource en eau potable rare puisque majoritairement importée	Privilégier une gestion extensive des espaces verts et l'usage d'espèce peu consommatrices, favoriser par le règlement la récupération des eaux de pluie et limiter l'imperméabilisation
	Un assainissement collectif qui ne dessert que le bourg	Privilégier l'urbanisation du bourg plutôt que des hameaux
	Des risques naturels d'inondation et d'effondrement des cavités	Rendre inconstructibles les secteurs dangereux



III.3 Les enjeux de déplacements

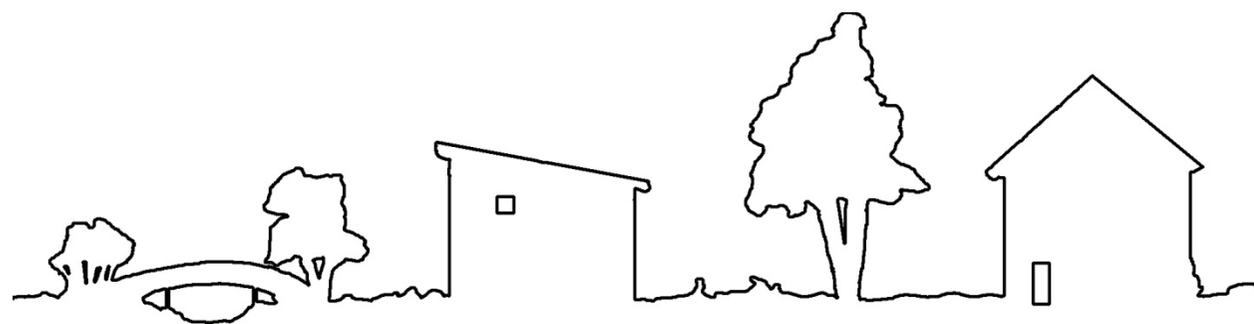
Thèmes	Synthèses	Enjeux
Migrations pendulaires	1/3 des habitants travaillent dans la commune	Déplacements doux, mixité fonctionnelle
	Augmentation du nombre d'actifs qui travaillent hors de Malansac	Covoiturage, transports en commun
	Des enjeux qui dépassent l'échelle du PLU	Réflexion à avoir à l'échelle de l'intercommunalité ou du département sur les Transports en Commun



III.4 Les enjeux urbains et architecturaux

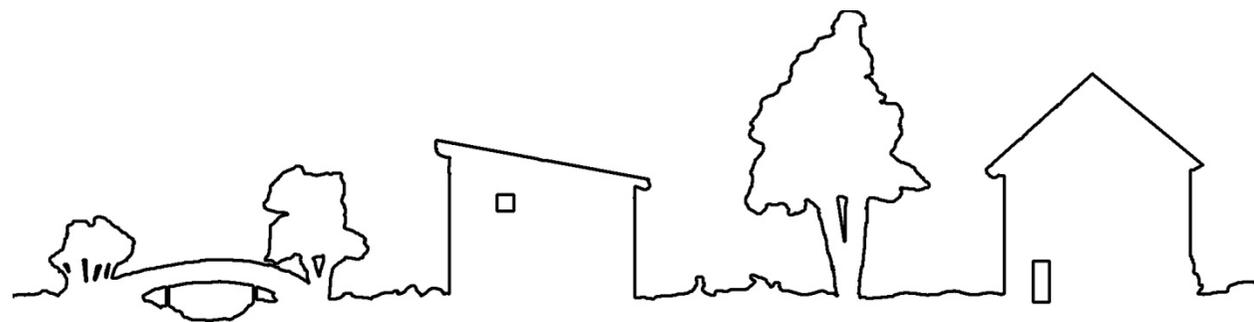
Thèmes	Synthèses	Enjeux
Tissu ancien	Forme urbaine dense, peu consommatrice en foncier, mais fortement dégradée pour une part	Réfléchir à la réhabilitation ou destruction du bâti dégradé
Équipements	De plus en plus nombreux dans le bourg, faisant preuve de qualité architecturale	Favoriser l'urbanisation du bourg et la desserte pédestre de ces équipements
Activités	Très consommatrices en foncier dans le bourg ou à proximité, nombreuses friches	Densifier le bourg par la reconversion des friches industrielles
Opérations d'aménagement	Sous forme de lotissements banals très consommateurs en foncier	Réaliser des orientations d'aménagement permettant la réalisation de véritables quartiers connectés par un maillage de voies douces et motorisées
Urbanisation à la parcelle	Très consommatrices en foncier	A limiter au maximum en privilégiant les opérations d'ensemble
Dents creuses	Importantes dans le bourg	Réfléchir à la densité souhaitée au vu de l'apport de population
Maillage de hameaux	Un réseau de hameaux qui maille le territoire	Maintenir cette structure en évitant de fusionner les hameaux
Bâti	Un bâti de qualité pour partie protégé	Permettre la restauration d'un certain nombre de bâtiments
Extensions	Des extensions qui sont déconnectées de la structure même du hameau	Si la possibilité d'étendre certains hameaux est envisagée, des orientations d'aménagement devront être dessinées afin d'éviter une perte d'identité
Hameaux et agriculture	Les périmètres sanitaires concernent un grand nombre de hameaux	Respect des règles de réciprocité, changement de destination





Partie 3 . Le projet du P.L.U.





Partie 3 . Le projet du P.L.U.

I. Enjeux de l'élaboration du P.L.U. et les choix retenus



I.1 Les grandes lignes du PADD

Le diagnostic a mis en évidence des atouts et des contraintes pour le développement de Malansac.

► Les atouts de développement

- Une bonne situation géographique, bien desservie
- Un cadre de vie agréable (paysage vallonné, vallée de l'Arz, patrimoine bâti important en campagne.)
- Des secteurs d'activité variés (agriculture, commerces, artisanat et industrie, ...)
- Un prix du foncier encore accessible et de grandes dents creuses à exploiter dans le bourg.

► Des contraintes liées à

- La cohabitation des activités entre elles
- Des sites naturels sensibles à préserver
- Une voie ferrée qui scinde le bourg en deux parties
- Un changement amorcé des profils socio-démographiques de la population

Les problématiques auxquelles le projet de PLU doit répondre sont multiples :

- L'articulation des vocations résidentielles et agricoles : la commune de Malansac poursuit son développement. D'une vocation essentiellement rurale et agricole, la commune doit pouvoir répondre à des besoins en terme de logement et d'activités, ce qui pose la question de la consommation de foncier agricole.
- Le confortement de l'identité communale et l'articulation du développement sur le centre bourg.
- La préservation du patrimoine qu'il soit naturel ou bâti : les constructions récentes que ce soit pour l'habitat ou les activités économiques bouleversent l'organisation territoriale établie et l'équilibre naturel des milieux.



I.1 Les grandes lignes du PADD

L'équipe municipale a choisi **cinq grandes orientations** pour le développement de la commune :

► **Maintenir la diversité économique sur la commune**

Cet enjeu se décline en 2 objectifs :

-Maintenir l'activité agricole en place, activité économique importante et développer cette activité qu'elle soit traditionnelle ou non-conventionnelle.

L'activité agricole occupe 60% de la surface communale et façonne le territoire et les paysages. Activité importante pour la commune, elle est toutefois soumise à des incertitudes concernant la reprise de certaines exploitations. La commune souhaite donc limiter l'urbanisation des terres agricoles en confortant l'urbanisation du bourg et en préservant la vocation agricole de certains secteurs par un zonage adapté. Elle souhaite également diversifier l'activité en favorisant notamment le développement des circuits courts et l'installation de jeunes agriculteurs.

-Poursuivre la reconversion et la diversification de l'économie, afin de générer des emplois permettant l'installation de jeunes actifs.

L'économie industrielle et artisanale, ainsi que l'activité commerciale sont fragilisées par des fermetures d'entreprises et le développement de friches ou de changements de vocation des bâtiments. La commune souhaite donc préserver le potentiel commercial dans le bourg et favoriser l'implantation d'activités économiques complémentaires dans le parc d'activité de la Chaussée.

La commune souhaite par ailleurs développer les supports pour le tourisme vert (sentiers de randonnées, qualité de l'eau de l'étang, signalétique, etc.)

► **Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie**

Cet enjeu se décline en 4 objectifs :

-Préservation et mise valeur des espaces naturels sensibles et des caractéristiques paysagères.

Bénéficiant d'un patrimoine naturel et d'un cadre de vie de grande qualité, la commune souhaite à travers un zonage adapté et l'application des mesures de protection préserver les zones humides, les boisements, l'ensemble des haies bocagères ainsi que la vallée de l'Arz, véritable caractéristique paysagère du territoire. Elle souhaite par ailleurs mettre en valeur ces espaces en aménageant des sentiers piétons.

-Protéger le patrimoine architectural et bâti.

La commune dispose d'un patrimoine bâti de qualité, notamment dans les hameaux et villages. Elle souhaite préserver ces éléments en prévoyant une réglementation permettant la restauration, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et en s'assurant que les nouvelles constructions ne dénaturent pas le bâti traditionnel existant. Elle souhaite par ailleurs préserver les éléments du petit patrimoine (puits, fours, lavoirs, etc.)



I.1 Les grandes lignes du PADD

-Générer le moins possible de nuisances.

Afin de permettre le bon développement de chacun des secteurs d'activité tout en réduisant les nuisances pour les populations et l'environnement, la commune souhaite : intégrer l'extension du parc d'activités de la Chaussée dans une démarche Bretagne Qualiparc, appliquer strictement les périmètres sanitaires des exploitations agricoles et anticiper le tracé de la future 2x2 voies en limitant les extensions d'urbanisation à proximité de celle-ci.

-Assurer l'intégration paysagère et environnementale du bourg et de ses extensions.

Pour préserver le caractère rural du bourg et favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement, la commune souhaite : imposer de nouvelles limites à l'urbanisation du bourg par la plantation de haies bocagères, réaliser des opérations d'aménagement intégrées au tissu existant et soucieuses de l'environnement, et aménager des entrées de bourg de qualité.

► Accueillir une nouvelle population et assurer une offre de logements, équipements et services adaptée

Cet enjeu se décline en 2 objectifs :

-Pouvoir accueillir une nouvelle population approchant 2350 habitants.

Au regard de la récente poussée démographique, il a été décidé de baser les prévisions de population sur un taux de croissance volontaire de 1,2%, soit une population totale de 2350 habitants à l'horizon 2020.

Même si elle n'atteint pas cet objectif ambitieux, la commune souhaite disposer de tous les moyens et être prête pour accueillir cette nouvelle population au travers du PLU, en prévoyant en moyenne la construction d'une trentaine de logements par an.

Cet objectif d'1,2% est la reprise de la tendance observée sur la période 2006 – 2008. En effet, la population recensée par l'INSEE était de 1 895 habitants en 2006 (*Source INSEE – Dossier Local de Juin 2009*). Elle est de 2032 habitants en 2008 (*Source INSEE – Dossier Local de Juin 2011*). La croissance de la population sur la période 2006-2008 est de 2,37%, soit un taux de croissance annuel moyen d'1,18%.

La commune a fait le choix de transformer cette tendance en objectif au regard des atouts qu'elle propose par rapport à ses voisines, et au vu des tendances enregistrées par ces mêmes communes voisines. La commune pense que le faible coût du foncier, le nombre de ses commerces, son environnement préservé, sa desserte facilitée par les RD et la voie ferrée, la raréfaction du foncier disponible dans les communes voisines sont autant de facteurs qui peuvent laisser présager d'une croissance plus soutenue de la population dans les 10 ans à venir.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	1 899	1 913	1 896	1 894	1 904	1 985
Densité moyenne (hab/km2)	52,5	52,9	52,4	52,3	52,6	54,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1 899	1 913	1 896	1 894	1 904	2 032
Densité moyenne (hab/km2)	52,5	52,9	52,4	52,3	52,6	56,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.



I.1 Les grandes lignes du PADD

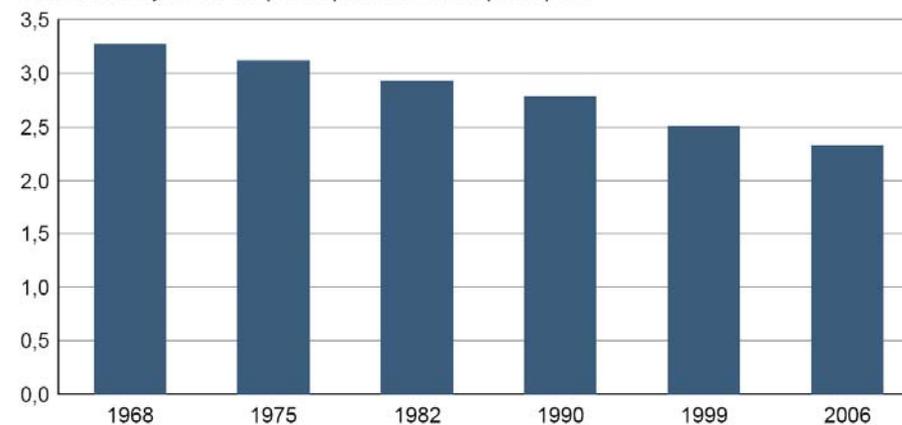
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
population	1985	2009	2033	2057	2082	2107	2132	2158	2184	2210	2236	2263	2290	2318	2346
variation pop		23,8	24,1	24,4	24,7	25,0	25,3	25,6	25,9	26,2	26,5	26,8	27,2	27,5	27,8
taille des ménages	2,3	2,27	2,25	2,22	2,19	2,17	2,14	2,11	2,09	2,06	2,04	2,01	1,99	1,97	1,94
aug. Ménage		21,1	21,6	22,1	22,7	23,2	23,8	24,4	24,9	25,6	26,2	26,8	27,5	28,1	28,8
<i>aug. dû au desserment</i>		10,6	10,9	11,1	11,4	11,7	12,0	12,3	12,5	12,9	13,2	13,5	13,8	14,1	14,5
<i>aug. dû à l'aug. pop</i>		10,5	10,7	11,0	11,3	11,5	11,8	12,1	12,4	12,7	13,0	13,3	13,6	14,0	14,3
Nb logements	1132	1153	1175	1197	1219	1243	1266	1291	1316	1341	1368	1394	1422	1450	1479
aug. Logement		21,1	21,6	22,1	22,7	23,2	23,8	24,4	24,9	25,6	26,2	26,8	27,5	28,1	28,8
Hectare à mobiliser 15 log/ha		1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9
20 log/ha		1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
25 log/ha		0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2

Entre 1999 et 2006, la taille moyenne des ménages est passée de 2,5 à 2,3 – Source INSEE – Dossier Local de Juin 2009. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de -1,184% par an sur la période. Pour les simulations prospectives réalisées afin de déterminer les logements à réaliser pour atteindre l'objectif d'accueil de population, la commune a prolongé cette tendance de réduction de la taille des ménages de l'ordre d'1,2% par an. Si cette tendance se confirme, la taille moyenne des ménages atteindra 1,94 habitants par ménage en 2020.

Concrètement, cela signifie que la commune va accueillir 130 nouveaux ménages liés au desserrement sur son territoire entre 2011 et 2021.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.



I.1 Les grandes lignes du PADD

-Générer le moins possible de nuisances.

Afin de permettre le bon développement de chacun des secteurs d'activité tout en réduisant les nuisances pour les populations et l'environnement, la commune souhaite : intégrer l'extension du parc d'activités de la Chaussée dans une démarche Bretagne Qualiparc, appliquer strictement les périmètres sanitaires des exploitations agricoles et anticiper le tracé de la future 2x2 voies en limitant les extensions d'urbanisation à proximité de celle-ci.

-Assurer l'intégration paysagère et environnementale du bourg et de ses extensions.

Pour préserver le caractère rural du bourg et favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement, la commune souhaite : imposer de nouvelles limites à l'urbanisation du bourg par la plantation de haies bocagères, réaliser des opérations d'aménagement intégrées au tissus existant et soucieuses de l'environnement, et aménager des entrées de bourg de qualité.

► **Accueillir une nouvelle population et assurer une offre de logements, équipements et services adaptée**

Cet enjeu se décline en 2 objectifs :

-Pouvoir accueillir une nouvelle population approchant 2350 habitants.

Au regard de la récente poussée démographique, il a été décidé de baser les prévisions de population sur un taux de croissance volontaire de 1,2%, soit une population totale de 2350 habitants à l'horizon 2020.

Même si elle n'atteint pas cet objectif ambitieux, la commune souhaite disposer de tous les moyens et être prête pour accueillir cette nouvelle population au travers du PLU, en prévoyant en moyenne la construction d'une trentaine de logements par an.

-Adapter le parc de logements, les services et les équipements à la personne aux différentes étapes du parcours résidentiel.

La commune souhaite accueillir de jeunes ménages, mais également faire face au vieillissement de sa population. Elle doit pouvoir satisfaire les besoins de la population tout au long du parcours résidentiel. Elle envisage donc de pratiquer une politique foncière volontariste en mettant en place les outils d'aménagement adaptés et en diversifiant la taille et la forme des lots sur les futures opérations en extension du bourg. Elle prévoit également la réalisation de logements intermédiaires à proximité des équipements publics et la diversification de ces équipements et des services à la personne.

► **Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg**

Cet enjeu se décline en 3 objectifs:

-Maîtriser l'urbanisation dans les noyaux bâtis en donnant la priorité à l'urbanisation du bourg.

Bien que l'urbanisation traditionnelle de Malansac soit dispersée dans de nombreux hameaux et écarts, on observe un mitage moins important que sur d'autres communes. Une partie de l'attractivité de la commune se fait par cette possibilité de vivre en milieu rural, mais est en contradiction avec le contexte réglementaire qui privilégie l'urbanisation des bourgs. La commune souhaite donc trouver un compromis entre les obligations réglementaires et le contexte local.



I.1 Les grandes lignes du PADD

Elle prévoit donc de répartir l'urbanisation future de la manière suivante : 75% dans le bourg et 25% en campagne. Elle a défini une typologie des noyaux bâtis pour la constructibilité des hameaux et s'appuie sur des critères objectifs pour déterminer les possibilités pour ceux identifiés comme potentiellement urbanisables (impact sur l'activité agricole, aptitude des sol à l'assainissement, etc.)

-Favoriser une gestion économe du foncier pour le développement du bourg.

Très étalé et peu dense, le bourg de Malansac offre un certain potentiel urbanisable que la commune souhaite exploiter. Elle prévoit d'optimiser les espaces non-bâtis et de reconvertir certaines friches, en encadrant l'urbanisation de ces espaces par des opérations d'ensemble, limitant ainsi les extensions du bourg. Elle souhaite également mener une politique foncière volontariste en mobilisant les outils adaptés (ZAD, DPU, DUP).

-Mettre en valeur le centre bourg.

La commune souhaite renforcer la centralité du bourg et le rendre plus attractif en s'appuyant sur les éléments existants (rue commerçante, bâti ancien de qualité, nombreux équipements publics, etc.), afin de fixer une population résidente et d'inciter les gens de passage à s'y arrêter. Elle prévoit donc de : requalifier certains espaces publics existants ainsi que la rue et les jardins de la gare, poursuivre les efforts de l'OPAH et mettre en valeur les espaces de nature se trouvant à l'intérieur du bourg en s'appuyant sur les coulées vertes.

► Améliorer et diversifier l'offre pour les déplacements

Cet enjeu se décline en 3 objectifs :

-Faire de la présence de la gare un atout pour Malansac.

La commune souhaite exploiter le potentiel qu'offre la gare de Malansac en matière de diversification de l'offre en déplacements. Elle souhaite améliorer le trafic des TER, en partenariat avec la SNCF et la Région Bretagne, requalifier le secteur de la gare pour le rendre plus visible et prévoir des aires de stationnement relais à proximité pour inciter les habitants à utiliser le train.

-Mettre en place un plan de circulation douce, que ce soit pour se déplacer ou se promener.

La commune souhaite sécuriser la circulation piétonne et automobile dans le bourg par la mise en œuvre d'un plan d'accessibilité. Elle souhaite également intégrer par l'intermédiaire de cheminements piétons les espaces de nature qui limitent et pénètrent dans l'enveloppe bâtie du bourg. Elle prévoit enfin, de compléter l'offre en déplacements doux entre les différents équipements publics.

-Améliorer la circulation dans le bourg.

Afin d'organiser et de sécuriser la circulation automobile dans le bourg, la commune met en place un plan de circulation. Certains principes de ce plan sont déjà opérationnels, d'autres sont conditionnés à l'aménagement des passages à niveaux.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.1 Les secteurs de l'habitat

La définition et le calibrage des zones constructibles sont basés sur :

- les secteurs bâtis existants
- l'objectif de population défini dans le PADD
- la prise en compte du problème de rétention foncière face auquel la commune peut se retrouver.

La définition de l'objectif d'accueil de population a montré la nécessité de réaliser 347 logements afin de faire face à la hausse des ménages à venir, tant liée à la croissance de population qu'aux besoins des ménages.

Ces besoins ont été calibrés au plus juste comme le démontre le tableau ci-contre.

La densité de 8 logements / ha dans les petites dents creuses est une densité moyenne constatée sur le territoire en l'absence de maîtrise communale. On peut supposer que les habitudes seront maintenues et que cette densité restera inchangée.

En revanche, dans les grandes dents creuses et les extensions, c'est-à-dire à chaque fois qu'elle a défini des orientations d'aménagement, la commune indique une densité à atteindre de 13,5 logements / ha. L'objectif est d'atteindre une taille de lot comprise entre 700 et 750 m², contre 1250 m² environ dans les opérations précédentes, soit une réduction de la taille des lots comprise entre 30 et 40 %.

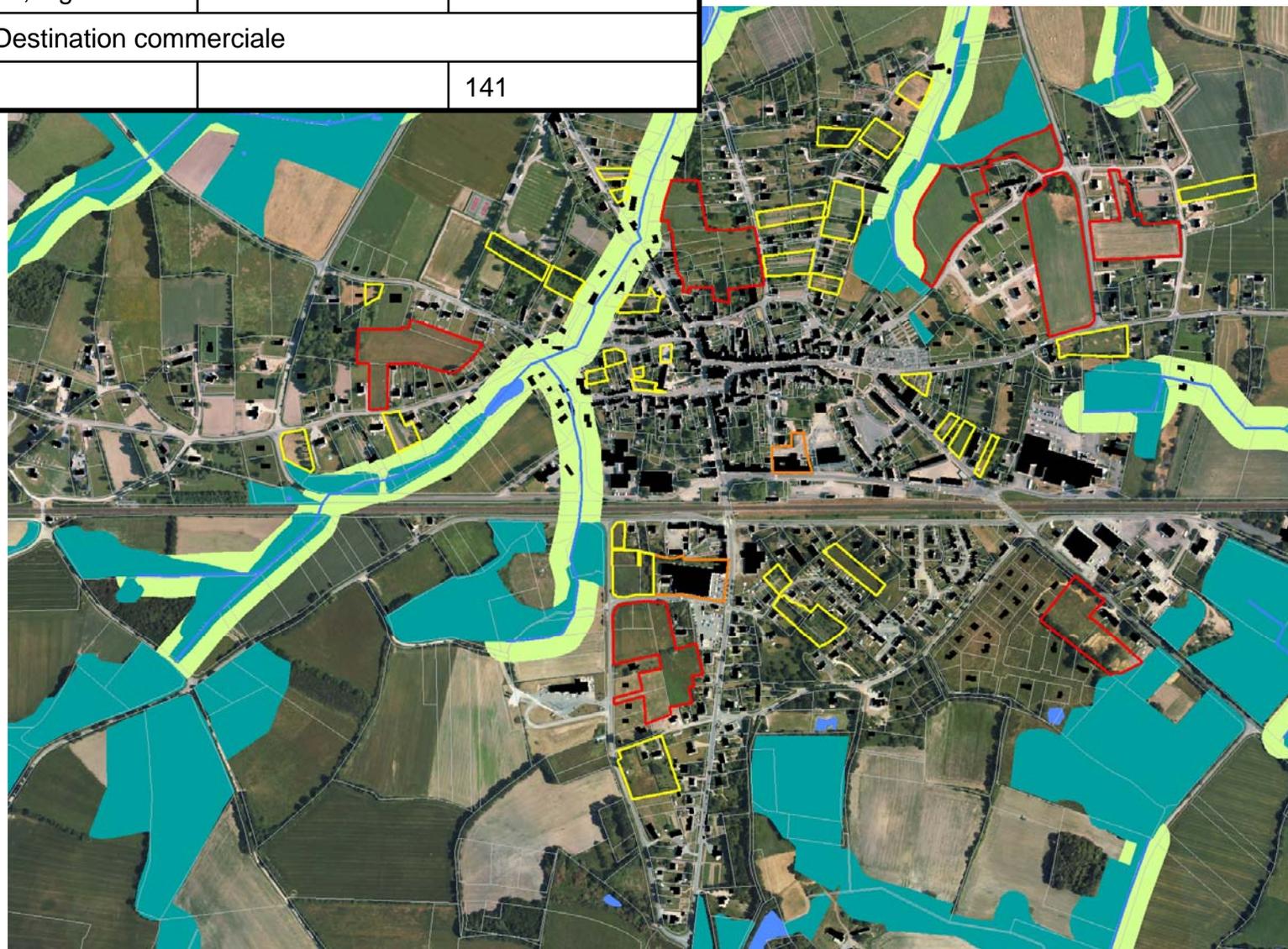
	Surfaces	Densité	Coefficient Rétention	Logements
Petites Dents creuses du bourg (En Ua et Ubb) ●	6,54 ha	8 lgmts / ha	10 %	47
Grandes Dents creuses du bourg (Uba) ●	8,81 ha	13,5 lgmts / ha	10 %	107
Dents creuses des hameaux (En Nh et Ah)		8 lgmts / ha	0 %	39 à 42
Zones d'extension à court terme (1AUa)	8,53 ha	13,5 lgmts / ha	0 %	115
Zone d'extension à long terme (2AU)	2,96 ha	13,5 lgmts / ha	0 %	40
Total				350 à 352

Tant pour les dents creuses en Uba que pour celles présentes en Ubb, un coefficient de rétention de 10% a été anticipé. Il résulte d'un certain nombre de contraintes dans l'urbanisation d'une partie des dents creuses, notamment : parcelles enclavées, parcelles nécessitant la réalisation d'un linéaire de voirie important, forme de la parcelle non adaptée (lanières, multiples limites séparatives), absence d'action communale pour des raisons financières, ou en raison de la petite taille de la parcelle, ...



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

	Surface	Densité	Coeff. Rétenion	Nb logements
Petites dents creuses 	6,54 ha	8 lgmts / ha	10%	47
Grandes dents creuses 	7,755 ha	13,5 lgmts / ha	10%	94
Friches 	1,039 ha	Destination commerciale		
Total	15,334 ha			141



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

► La zone Ua (20,34 ha)

La zone Ua correspond à une urbanisation traditionnelle et dense. On la retrouve dans le centre bourg.

Les limites de la zone Ua du bourg correspondent aux limites de l'urbanisation traditionnelle du bourg. C'est un secteur où les densités sont plus importantes que dans le reste du territoire. Les constructions sont souvent jointives et implantées en limite d'emprise publique. Les maisons dont les hauteurs correspondent à du R+1+C ou R+2 sont plus courantes que sur le reste du territoire.

► Les zone Ub (98,65 ha)

Les zones Ub correspondent à des secteurs pavillonnaires, situés en extension du bourg. Il s'agit aussi bien de tissu urbain de type «urbanisation à la parcelle» où il reste quelques dents creuses à combler que d'opérations d'aménagement.

Pour ces secteurs d'urbanisation, le règlement permet des choix d'implantation plus souples, à l'image des tissus actuels. Ces zones permettent de faire évoluer le bâti (extension...) et de combler les dents creuses existantes.

Deux type de zones ont été identifiées :

- Les zones Uba

Elles correspondent aux grandes dents creuses repérées dans l'enveloppe bâtie du bourg.

Des orientations d'aménagements ont été élaborées pour ces secteurs afin de permettre à la commune de maîtriser l'urbanisation future, d'optimiser les disponibilités foncières et d'augmenter les densités de logement sur ces espaces.

La densité en zone Uba devra être de 13,5 logements/ha en moyenne.

La marge de recul du cours d'eau au niveau de la zone Uba située au Nord du bourg, au lieu-dit la Grée Rubis, a été diminuée. L'étude hydro-morphologique, annexée au présent dossier, détermine que le risque de submersion sur ce secteur ne nécessite pas un recul de 35m.

Une enclave Uba se trouve au Sud de la zone Ua du bourg. Elle correspond à la volonté de la commune de réglementer de façon légère ce secteur afin d'y envisager différentes possibilités d'aménagement.

- Les zones Ubb

Elles correspondent aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire existants, zones d'extension récentes du bourg. La densité moyenne y est de 8 logements / ha, sans possibilité pour la commune d'intervenir. C'est donc le marché et les propriétaires qui déterminent ici la densité.

I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.1 Les secteurs de l'habitat

► Les zones AU (27,95 ha)

Elles ont pour vocation d'accueillir une partie de l'urbanisation future. Elles se déclinent en zone 1AU, urbanisation à court terme et zone 2AU, urbanisation à long terme.

Des principes d'aménagement pour les zones 1AU figurent dans les orientations d'aménagement permettant d'assurer un aménagement cohérent de ces zones en lien avec leur environnement et de respecter les principes énoncés dans le PADD.

Au total, les zones 1AU et 2AU pour l'habitat couvrent 11,48 ha. Elles auront une densité moyenne de 13,5 logements/hectare afin de remplir les objectifs du PADD qui sont d'une trentaine de nouveaux logements par an. Cette densité est moyenne pour une commune rurale comme Malansac. Les opérations anciennes comme les secteurs d'urbanisation à la parcelle étaient très consommatrices de foncier. Les densités étaient alors peu importantes : 8 à 10 logements par hectare.

Aucun coefficient de rétention n'a été défini pour les zones 1AU à vocation d'habitat. Pour autant, on peut supposer qu'une part des terrains ne seront pas urbanisés au cours de la durée du PLU, du fait des difficultés financières et matérielles de la commune à se substituer aux propriétaires de toutes ces zones et/ou de la multitude des propriétaires à réunir dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'implantation d'habitations légères de loisir est interdite en zone 1AU, afin d'assurer la qualité architecturale des extensions du bourg.

Les zones 1AUa correspondent aux extensions d'urbanisation du bourg, dans lesquelles il est possible de réaliser de petits collectifs et l'aspect extérieur des constructions est peu réglementé afin de permettre une architecture contemporaine et bioclimatique. On compte trois zones 1AUa, soit 8,53 ha au total et qui seront toutes raccordées à l'assainissement collectif.

I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.1 Les secteurs de l'habitat

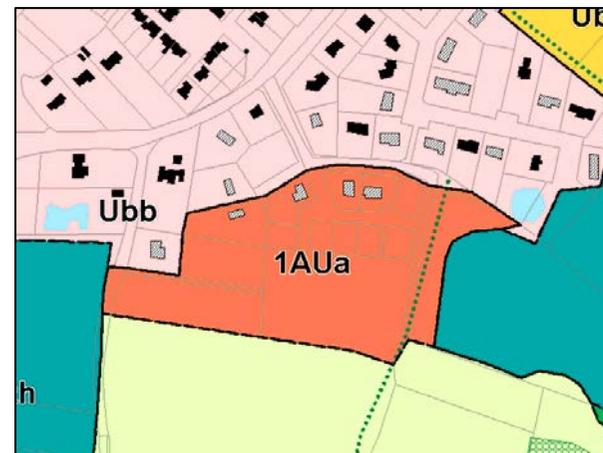
- La zone 1AUa du Lin.

Cette zone de 3,15 ha, une partie étant déjà urbanisée, située au Sud du bourg vient en prolongement d'un lotissement existant et esquisse la limite Sud-est de l'enveloppe bâtie. L'accès principal se fera par le lotissement situé au Nord.

Les orientations d'aménagement précisent le sens de faitage des futures constructions, ainsi que l'aménagement d'un bassin de rétention accompagné de noues au point bas de la zone.

Comme tous les secteurs 1AU destinés à l'habitat, il sera raccordé à l'assainissement collectif.

La zone s'appuie au Sud sur des terrains encore réservés à l'agriculture mais destinés à terme à être urbanisés. Ils font partie d'un périmètre de ZAD et viendront clore l'extension Sud du bourg.

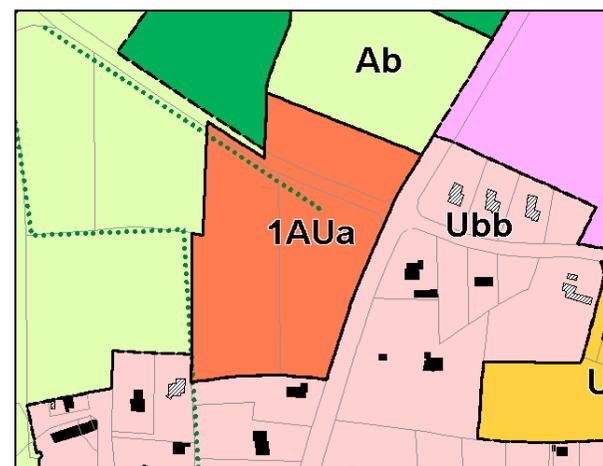


- La zone 1AUa du Bois Guiho Nord.

Cette zone de 2,2 ha se situe à l'Ouest du bourg, à proximité des futurs équipements sportifs et de loisir. Elle vient clore l'extension Ouest du bourg dans ses limites naturelles et sera à terme aménagée en entrée de ville depuis la route de la Ville au Chêne (vitesse ralentie, front bâti de part et d'autre de la voie, etc.)

Les orientations d'aménagement prévoient une orientation Nord-sud des faitages ainsi que la conservation et la réalisation d'éléments paysagers. Un passage surélevé sera réalisé au niveau de la route de la Ville au Chêne afin de sécuriser la traversée des piétons et l'insertion des véhicules.

Ce secteur sera raccordé à l'assainissement collectif.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.1 Les secteurs de l'habitat

- La zone 1AUa Nord.

Cette zone de 3,17 ha se trouve à la limite Nord du bourg, elle est bordée sur ses franges Ouest et Nord par un cours d'eau et sur sa partie Est par une zone 2AU.

Les orientations d'aménagement prévoient la réalisation d'une voie principale traversant d'Ouest en Est le secteur, accompagnée par des voies secondaires et des cheminements piétonniers. Les faîtages devront être orientés Nord-Sud et une frange boisée sera réalisée à l'Ouest de façon à réduire les nuisances de la station d'épuration.

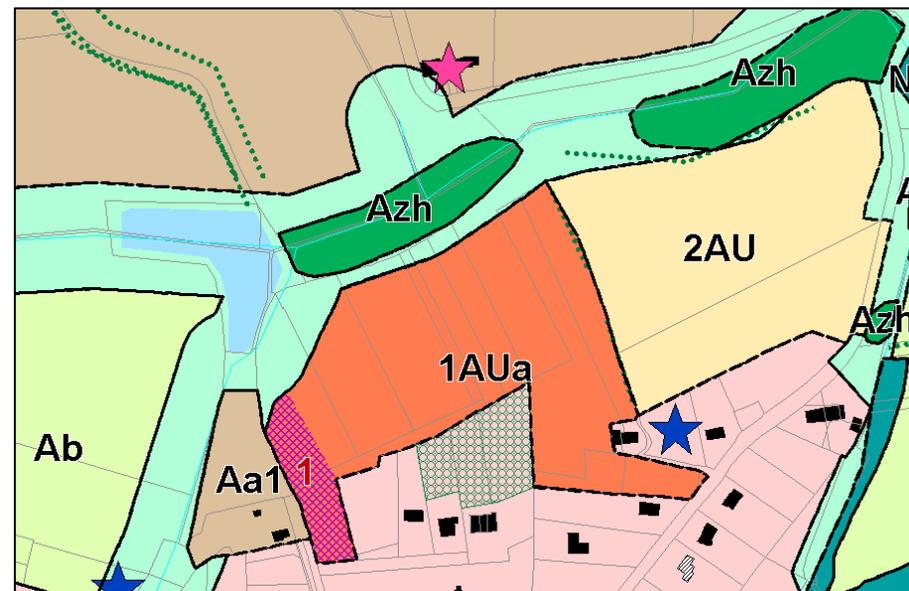
Ce secteur fera l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

La zone 2AU se situe au Nord du bourg, elle est destinée à une urbanisation à long terme. Elle est bordée par des zones d'habitat au Sud et par un cours d'eau au Nord.

Elle représente à terme la limite Nord de l'enveloppe bâtie du bourg.

Elle n'est pas encore raccordée à l'assainissement collectif.

D'une surface de 2,96 ha, elle ne sera urbanisée que lorsque toutes les zones 1AU auront été construites.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.1 Les secteurs d'habitat

► Les zones Nh et Ah (28,09 ha)

Les zones Nh et Ah concernent des hameaux situés respectivement en secteurs naturel et agricole, qui peuvent être densifiés par la construction d'habitations.

Ces secteurs ont été définis lors de sorties terrains, en présence de la chambre d'agriculture. La DDTM, bien que non présente, y a également été invitée. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation ces secteurs s'est fait sur avis motivé et selon les critères suivants :

- Absence d'exploitation agricole en activité et donc de périmètre sanitaire
- Consommation foncière réduite
- Urbanisation des dents creuses en priorité
- Nombre conséquent d'habitations
- Artificialisation prononcée des sites.

Les zones Nh et Ah correspondent à la volonté de la commune, inscrite dans le P.A.D.D., de permettre l'urbanisation en campagne afin de préserver l'identité rurale du territoire, en compromis avec la réglementation.

Les nouvelles constructions ne doivent impacter ni l'activité agricole ni la préservation des sites, milieux naturels et paysages et dépendent de la capacité des équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, électricité, etc.).

Les hameaux concernés par un tel zonage sont les suivants :

En zone agricole :

L'Hôpital, Le village de Bas, La Ville aux Texiers, La Moissonais, La Grovais, La Rotiais, Le Magouët, La Gréhinais, La Ville aux Fèves, La Meurais, La Provotais, La Ville es Braies, Carglio.

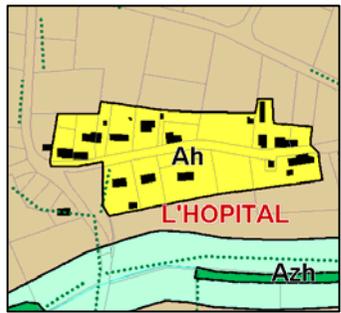
En zone naturelle :

La ville es Ruisseau, Le Bois Grignon, Le Coudre, Le Vaux d'Arz.

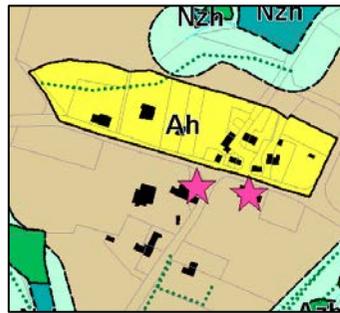
Les vignettes en page suivante apparaissent dans l'ordre énoncé ci-dessus.



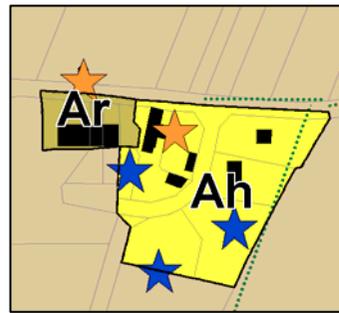
I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique



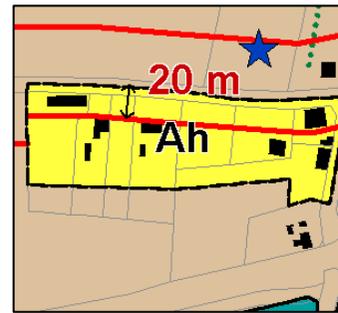
L'Hôpital



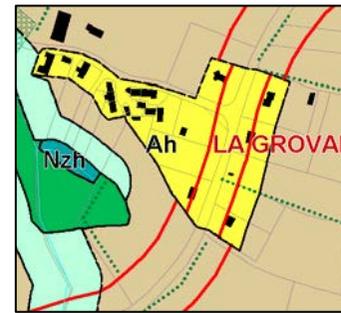
Le Village de Bas



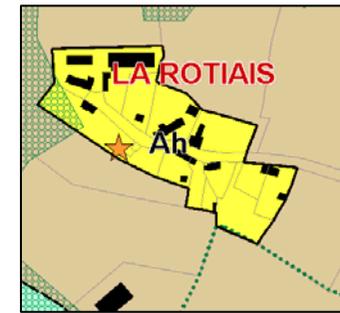
La Ville aux Texiers



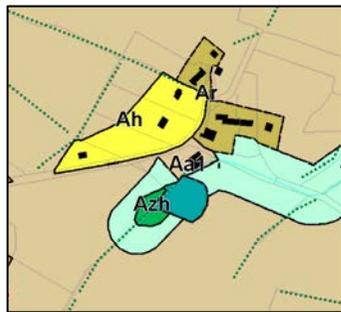
La Moissonais



La Grovais



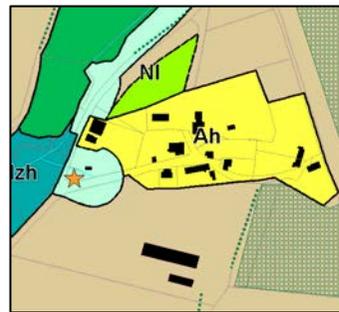
La Rotiais



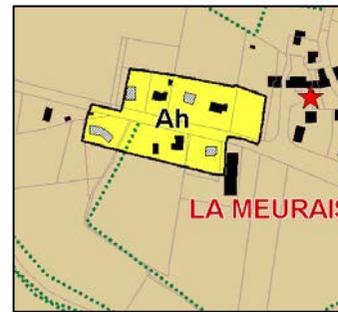
Le Magouët



La Gréhinais



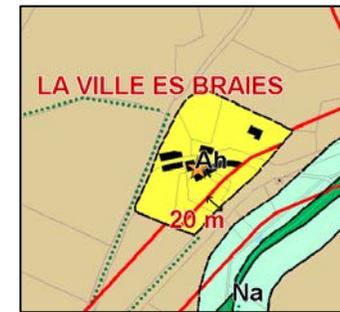
La Ville aux Fèves



La Meurais



La Provotais



La Ville es Braies



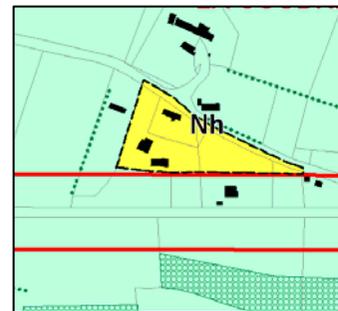
Carglio



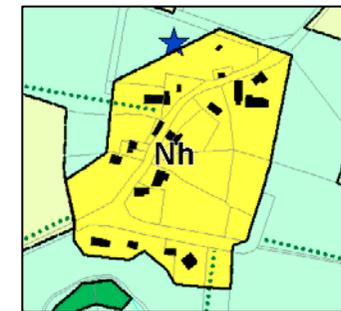
La Ville es Ruisseau



Le Bois Grignon



Le Coudre



Le Vaux d'Arz



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.2 Les secteurs de loisirs et d'activités économiques

► Les zones de loisirs

Elles sont de trois types sur la commune de Malansac :

-La zone Ubl1 (9,38 ha)

Située au Nord-ouest du bourg, elle a vocation à accueillir les équipements sportifs et de loisirs. La commune souhaite anticiper ses besoins futurs et a donc donné une vocation de loisir à l'ensemble du secteur, situé idéalement à proximité de quartiers d'habitat existants et à venir. Cette zone détermine par ailleurs la limite Nord-ouest de l'enveloppe bâtie du bourg, en s'appuyant sur la future voie de contournement.

Une salle polyvalente va être aménagée sur le secteur Nord de la zone, des orientations d'aménagement précisent la future configuration du site.

-Les zones Ubl2 (6,74 ha)

Elle sont situées à l'Ouest de la commune, de part et d'autre de l'étang. Elle correspondent à l'emprise du VVF.

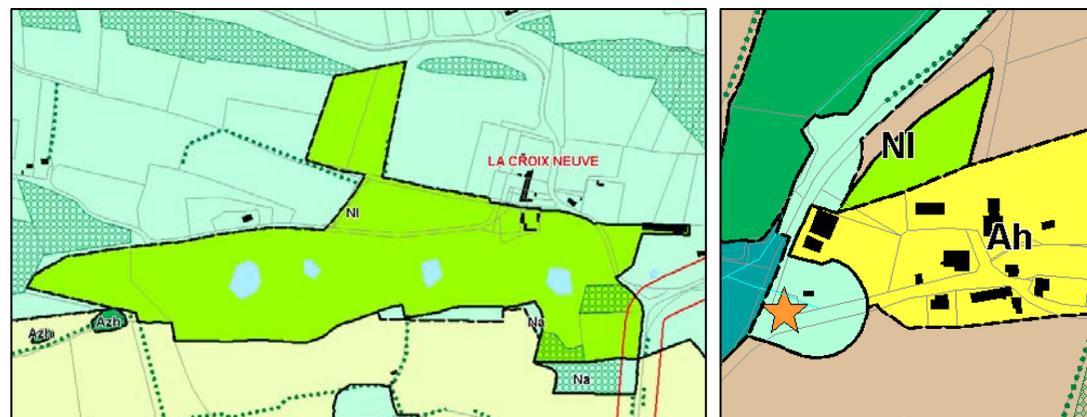
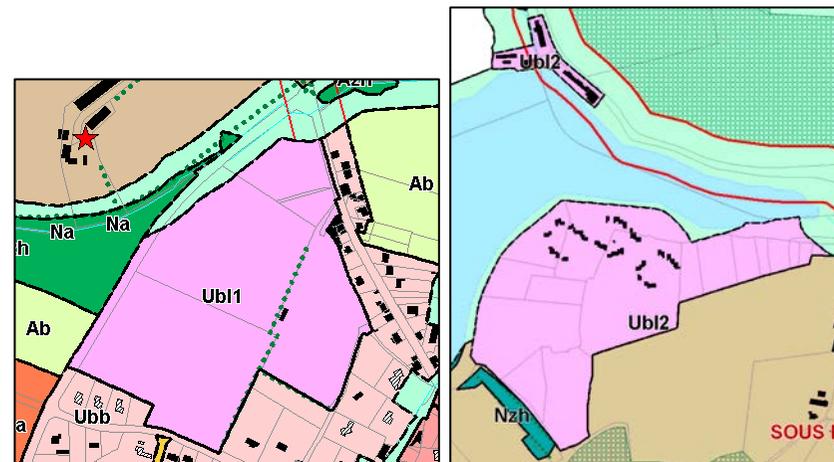
Face à l'avenir incertain du site, la commune souhaite anticiper les besoins futurs de réaménagement, éventuellement sous forme de PRL.

-Les zones NI (24,74 ha)

La zone NI permet dans des secteurs naturels d'avoir des aménagements, installations et constructions correspondant à la vocation de loisirs.

Cette zone correspond tout d'abord au parc de la préhistoire situé dans la vallée de l'Arz. L'habitation du gérant, ainsi qu'une parcelle située à l'Est de ce site ont été intégrées à la zone.

Une seconde zone NI a été délimitée à la Ville aux Fèves. Elle correspond à un projet de Parc Résidentiel de Loisirs écologique, prévoyant l'implantation de yourtes, roulottes, chalets indépendants énergétiquement et dont l'installation est prévue de manière réversible dans le site. Ce parc comptera moins de 10 logements. Le projet prévoit de ne pas nécessiter de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone,...



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.2 Les secteurs de loisirs et d'activités économiques

► Les zones d'activités économiques

Elles ont pour vocation d'accueillir les activités économiques de la commune, en complémentarité de l'offre commerciale et de service du bourg.

Il existe trois types de zones sur la commune :

-La zone Uia (3,44 ha)

Elle se situe à l'Est du bourg, au Nord du passage à niveau. Elle correspond à une friche industrielle. La commune souhaite garder la possibilité d'y accueillir une nouvelle entreprise industrielle ou d'autre nature, génératrice d'emplois.

-La zone Uib Est (5,46 ha)

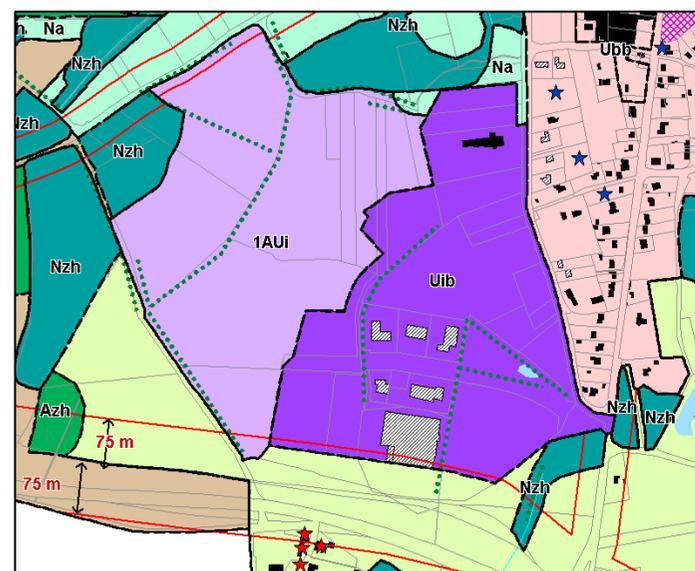
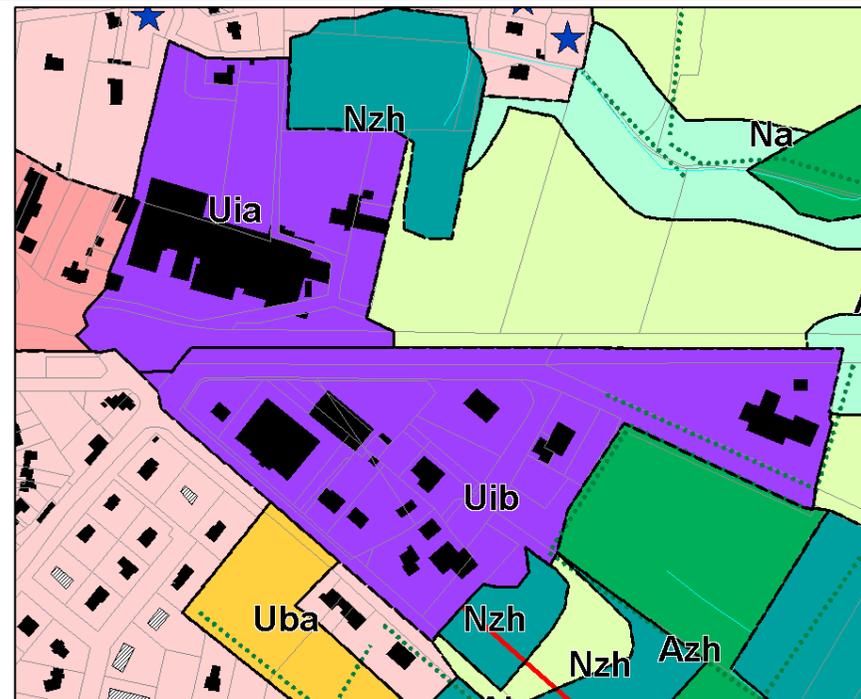
Elle se trouve à l'Est du bourg, au Sud de la voie ferrée et correspond à la zone d'activité de Bellevue. Il ne reste plus de foncier disponible dans cette zone.

-Les zones Uib Sud (17,21 ha) et 1AUi (16,47 ha)

Elles se trouvent au Sud de la commune, entre la voie de chemin de fer et la RD 775, positionnement stratégique pour les entreprises. Elles correspondent au parc d'activités de la Chaussée, de compétence communautaire.

La zone Uib Sud est ouverte à tout type d'activités, tandis que les activités commerciales ne peuvent s'installer en zone 1AUi, pour limiter l'effet de concurrence entre ce secteur et le centre bourg.

Cette zone d'activités d'intérêt communautaire est gérée par la communauté de communes du pays de Questembert. La commune de Malansac a la particularité de disposer d'une station d'épuration très largement dimensionnée dans la mesure où la commune a accueilli durant des années une industrie agro-alimentaire aujourd'hui partie.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

De fait Malansac est donc à même de convenir à un investisseur ou industriel agro-alimentaire dans la mesure où elle peut mettre à disposition cet équipement en peu de temps.

Toujours dans l'optique de pouvoir accueillir une industrie de ce type, la communauté de commune a décidé de calibrer cette zone suffisamment largement pour permettre une implantation sans la contrainte d'une mise en conformité du document d'urbanisme et des délais administratifs qui l'accompagnent.

La proximité à la RD 775 est un atout indéniable de cette zone pour tout entrepreneur, de même que la position intermédiaire de la commune qui est le nœud routier où convergent de nombreuses RD.

D'autres atouts pourraient encore à l'avenir jouer en la faveur de cette zone, et notamment l'implantation possible d'un cross-docking dans la commune voisine de Questembert.

A noter que dans un souci de qualité, le parti d'aménagement de ce site a été élaboré par l'atelier de paysage et d'environnement Fayolle, et s'est retraduit dans un règlement et un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Par rapport à la version initiale de la zone d'activités, le périmètre a depuis été réduit, en raison notamment de la présence de zones humides au Nord-Ouest de ce site.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.3 Les secteurs agricoles et naturels

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune où l'activité agricole est prédominante. Le zonage agricole est largement présent sur la commune dont la vocation rurale reste affirmée.

► Les zones Aa (1409,29 ha)

Ces zones agricoles sont dédiées à l'activité agricole puisque dans ces zones, il est possible de construire de nouveaux bâtiments et d'étendre les installations existantes. La zone Aa1 ne comporte pas de restriction particulière.

Les zones Aa2 correspondent aux exploitations en activité situées dans la vallée de l'Arz et dont les possibilités de construction et installation sont restreintes, notamment les silos et bâtiments de plus de 10m de haut y sont interdits. Des aménagement sont toutefois autorisés, afin de permettre la modernisation des exploitations et leur insertion dans le site.

► Les zones Ab (570,23 ha)

En plus des zones agricoles constructibles (Aa), la commune a choisi de classer certaines parties du territoire en zone Ab. Ce sont des secteurs cultivés mais sur lesquels il n'est pas possible de construire de nouveaux bâtiments.

On les retrouve :

- autour du bourg, afin d'empêcher l'installation de nouvelles exploitations à proximité des habitations et d'anticiper les futures extensions du bourg.
- au Sud-Est de la commune, afin d'anticiper l'éventuel prolongement de la mise en 2x2 voie de la RD 775,
- dans la vallée de l'Arz, pour afficher la vocation de protection des milieux, et d'inscription de l'activité agricole dans un environnement protégé, en s'appuyant sur les sièges d'activités déjà existants.

Dans les zones Aa et Ab, il a été décidé d'autoriser les extensions d'habitation dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

Cette mesure vise à ne pas pénaliser les habitations déjà situées dans les secteurs agricoles, et à permettre leur évolution afin d'accompagner les besoins des ménages les occupant.

Les zones Ab situées autour du bourg sont destinées à être couvertes par des ZAD, zones d'aménagement différées. En effet, dans la mesure où elles se trouvent en continuité du bourg, donc à proximité des commerces et équipements, ainsi que des axes de desserte principaux, ces zones seront ouvertes prioritairement à l'urbanisation à partir de 2020. La commune souhaite anticiper son développement, et maîtriser ces secteurs lui permettra d'en assurer la maîtrise d'ouvrage, garantissant le respect d'objectifs de qualité urbaine, de mixité, de densité. Enfin, ces secteurs destinés aux extensions à partir de 2020 sont délimités par des frontières naturelles constituées de zones humides et de cours d'eau, au-delà desquelles il n'est pas raisonnable d'encourager le développement.

► Les zones Azh (244,82 ha)

Elles correspondent aux zones humides exploitées par l'agriculture, conformément au SAGE Vilaine, et selon la typologie des zones humides repérées lors de l'inventaire.



I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique

I.2.3 Les secteurs agricoles et naturels

Les zones N correspondent aux espaces naturels de la commune.

Elles sont de natures variées : certaines constituent des zones de protections strictes (Na, Nzh), tandis que d'autres admettent des constructions (Nh, Nr).

► **Les zones Na (1022,88 ha)**

Elles correspondent à différents secteurs de la commune :

- *La bande de protection des cours d'eau*

Le SDAGE et le SAGE ont pour objectif d'améliorer la qualité de l'eau, cela passe notamment par la protection des berges des cours d'eau. Une bande de 35m s'applique de part et d'autre de ces cours d'eau et constitue les zones Na.

Pour certains cours d'eau, cette bande de 35m a été réduite car il a été démontré que la zone d'influence du cours d'eau n'était pas aussi étendue. Se référer à l'étude jointe en annexe du rapport de présentation.

- *La vallée de l'Arz*

► **Les zones Nzh (124,51 ha)**

Elles correspondent aux zones humides identifiées lors de l'inventaire, conformément au SAGE Vilaine.

► **l'étoilage**

Les bâtiments repérés par l'étoilage correspondent à du bâti ancien de qualité, présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain, se trouvant en zone naturelle ou agricole : hangars, étables ou granges.

Une partie de ces bâtiments peut être rénovée, l'autre partie, identifiée lors du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture du Morbihan, peut être affectée par un changement de destination.

► **Les zones Ar et Nr (7,64 ha)**

Elles correspondent à des noyaux bâtis anciens présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dont les changements de destination, rénovation et extension des bâtiments sont autorisés.

Ces secteurs se trouvent aux lieux-dits suivants :

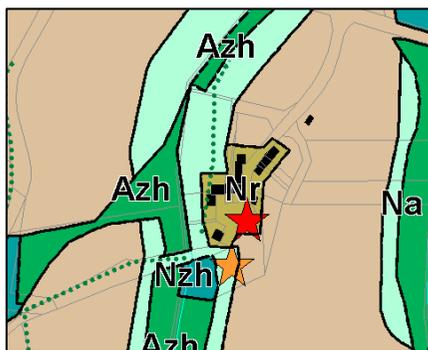
Dans les secteurs à vocation naturelle, les zones Nr sont : L'Eternet, La Ville Grinon, village Silvestre, Le Gravier, La Touche.

Dans les secteurs à vocation agricole, les zones Ar sont : Carguillet, La Ville Auray, Le Magouët, La Morais, La Girossais, La Buinai, La Ville Mahé, Coquéran, Randiga, La ville aux Texiers, Village Ollivier, La Grée Hamon.

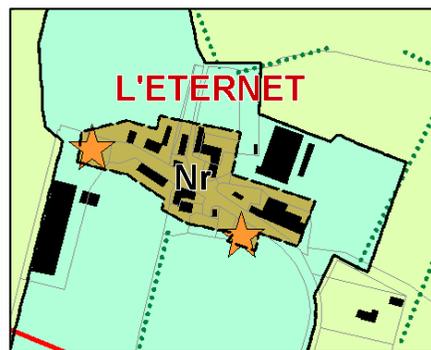
I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique



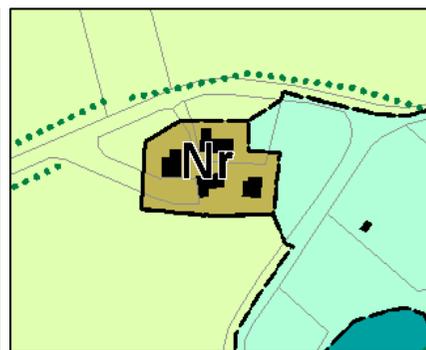
Village Silvestre



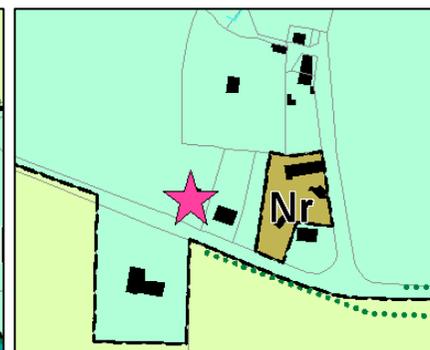
La Touche



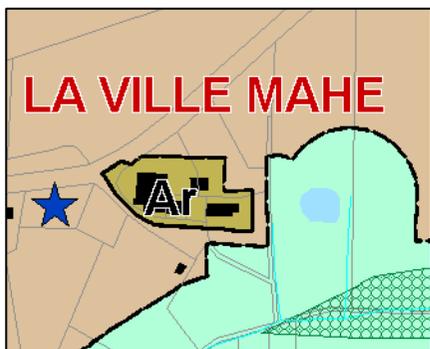
L'Éternet



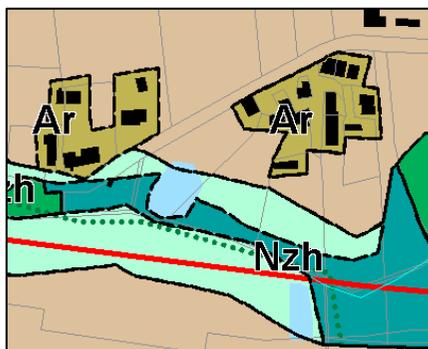
Le Gravier



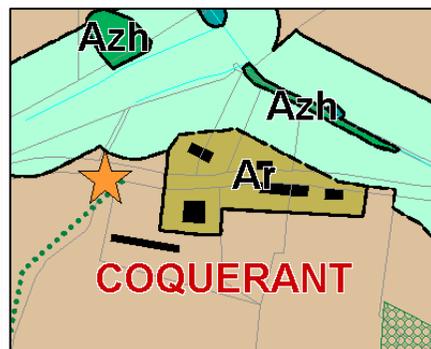
La Ville Grignon



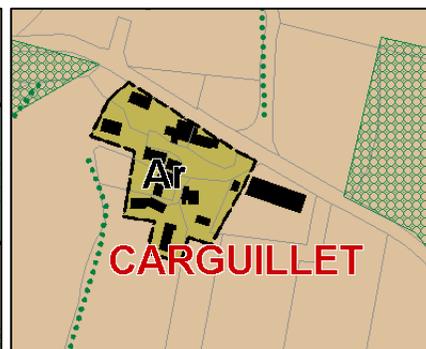
La Ville Mahe



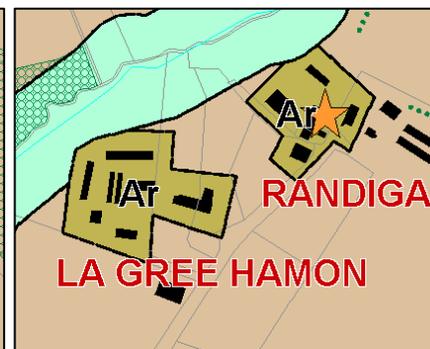
La Ville Auray



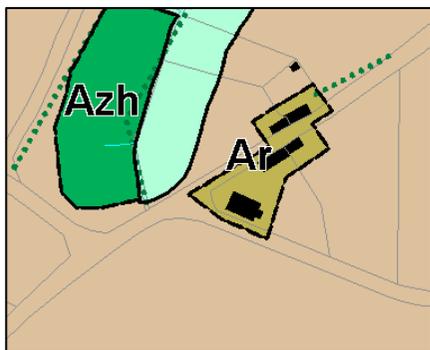
Coquerant



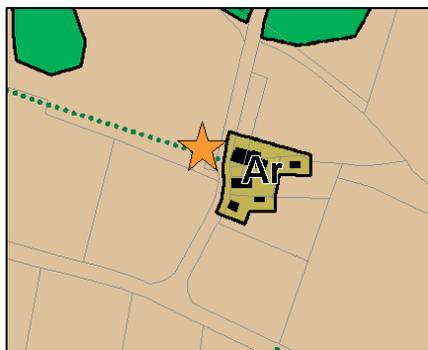
Carguillet



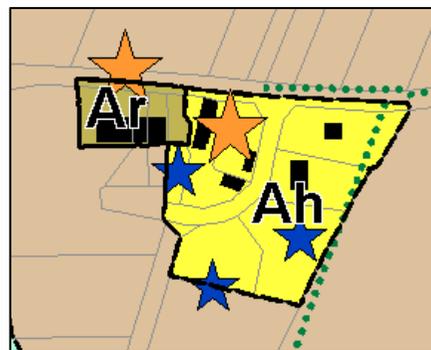
La Grée Hamon et Randiga



La Girossais



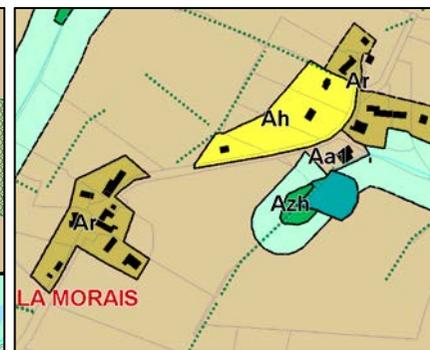
Le Village Ollivier



La Ville aux Texiers



La Buinais



La Morais et le Magouet



I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

Les critères qui ont guidé les réflexions lors de l'élaboration du règlement et qui ont permis de faire des choix sont de natures différentes : vocation des zones (art1 et 2), viabilisation (art.3,4,5), formes urbaines (art.6,7,8,9,10,11,12).

► La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est à dire du type d'occupation du sol.

Dans les zones Ua, Ub, 1AUa et 1AUb et dans les zones Ah et Nh, une certaine mixité est possible et même recherchée entre l'habitat et les activités ne générant pas de nuisances pour l'habitat.

En revanche, le règlement interdit les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs dans ces secteurs. En effet, la commune ne souhaite pas que ce type de structure se développe sur son territoire en dehors des zones prévues à cet effet pour des questions d'insertion paysagère et d'aspect architectural.

Dans les zones dites naturelles et agricoles, la vocation de la zone est stricte et les quelques exceptions possibles sont très encadrées.

Dans les zones Ubl et NI, la vocation est donnée aux activités de loisirs telles que les activités sportives.

Dans la zone 1AUi, la vocation est donnée aux activités artisanales et industrielles. Le choix des élus est de ne pas avoir d'activité commerciale pouvant faire concurrence aux commerces du bourg.

► Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (eau, EDF, téléphone) et d'assainissement.

En règle générale, soit les secteurs où les constructions sont autorisées sont réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme.

Il a été précisé à l'article 4 que les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables...) limitant ainsi les rejets. Par ailleurs, des préconisations figurent dans le zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

► Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg et l'intégration des constructions en contexte rural, les règles régissant la construction sont diversifiées.

I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU est de générer des formes urbaines plus variées et d'aller dans le sens d'un urbanisme durable en générant plus de densité (augmentation des hauteurs et suppression du COS) et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques plus respectueuses de l'environnement.

C'est pour cette raison qu'en **zones Ub et 1AU** l'article 11 est peu règlementé. Ce règlement permet le maintien des formes urbaines existantes mais est plus ouvert aux nouvelles techniques de constructions dans le but de promouvoir des constructions plus durables.

Aux articles 6 et 7, les règles d'implantation sont souples afin de pouvoir bénéficier d'un ensoleillement maximum mais aussi pour pouvoir générer des formes urbaines variées (rues structurées par le bâti, mitoyenneté, etc.)

Dans les **zones Ua** un paysage de rues structurées par le bâti est recherché. Les maisons peuvent comporter un étage et des combles aménagés.

En zones Ah et Nh, le confortement intérieur des hameaux est autorisé, mais les périmètres constructibles et les possibilités de constructions limités.

Dans les secteurs Ar et Nr, seules les extensions, rénovations et changements de destinations des bâtiments constitutifs du patrimoine rural sont autorisés.

Dans les zones Ui et 1AUi, des formes plus libres sont évidemment autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, afin de permettre aux entreprises de répondre à des besoins diversifiés, notamment en termes de volume des bâtiments.



I.4 Les informations utiles et périmètres de protection

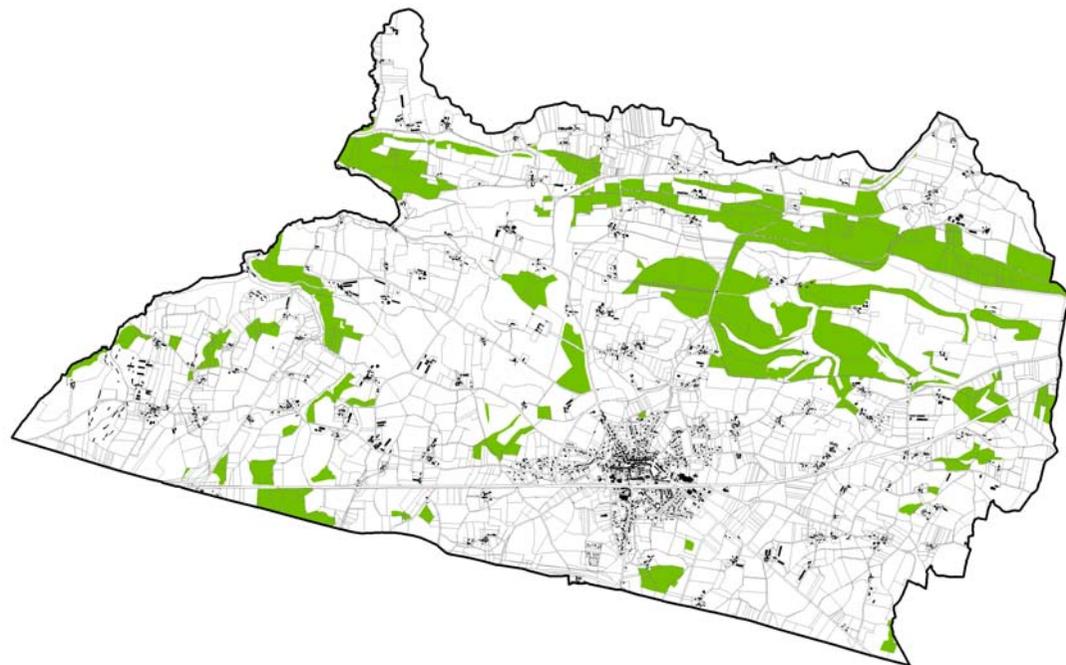
► Les EBC

C'est un périmètre de protection qui se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'appliquent à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés grâce à un travail combiné d'analyse du POS, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

Les bois situés dans les zones humides n'ont pas été classés en EBC afin de faciliter l'entretien de ces espaces. Les bois présents dans les marges de recul des routes départementales ne font pas l'objet de classement afin de faciliter les travaux éventuels d'élargissement et d'entretien de la voirie par le Conseil Général.

Au final, ce sont 512,5 ha de bois qui sont classés en EBC.



Les emplacements réservés

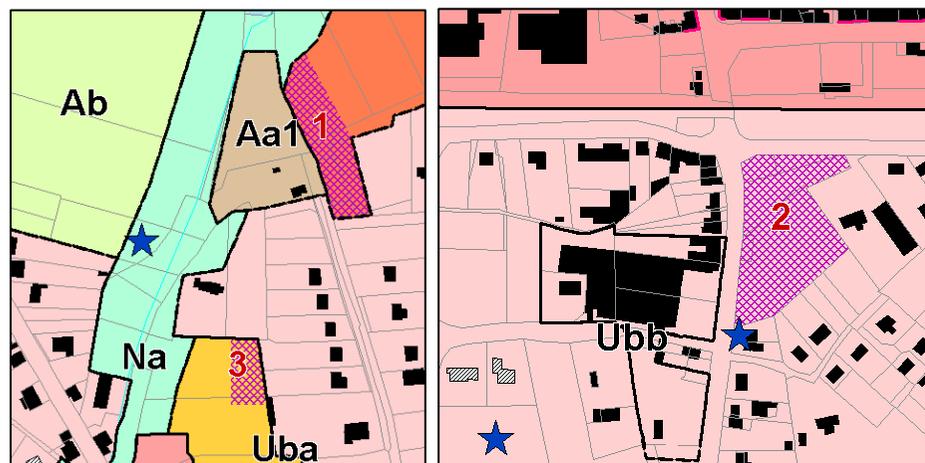
Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité publique en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

Le PLU compte 3 emplacements réservés :

-ER 1 : Réalisation d'une zone tampon boisée et d'une voie de desserte. Bénéficiaire : commune, surface : 3 003 m²

-ER 2 : Réalisation d'un aménagement routier en vue de la suppression du passage à niveau. Bénéficiaire : Réseau Ferré de France et commune, surface : 5 778 m²

-ER 3 : Réalisation de logements sociaux. Bénéficiaire : commune, surface 1 001 m²



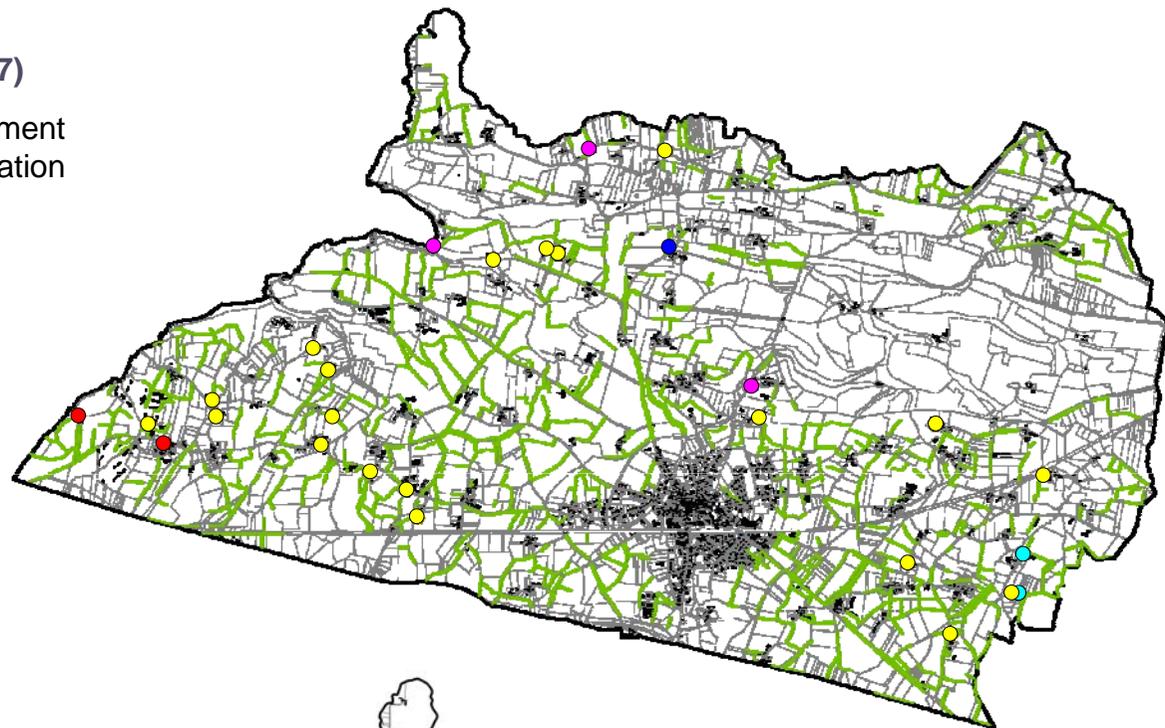
I.4 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5°7)

Des éléments du paysage et du patrimoine sont indiqués sur le document graphique afin de les préserver. Ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- de toutes les haies bocagères présentes sur la communes ()
- du petit patrimoine vernaculaire en campagne :

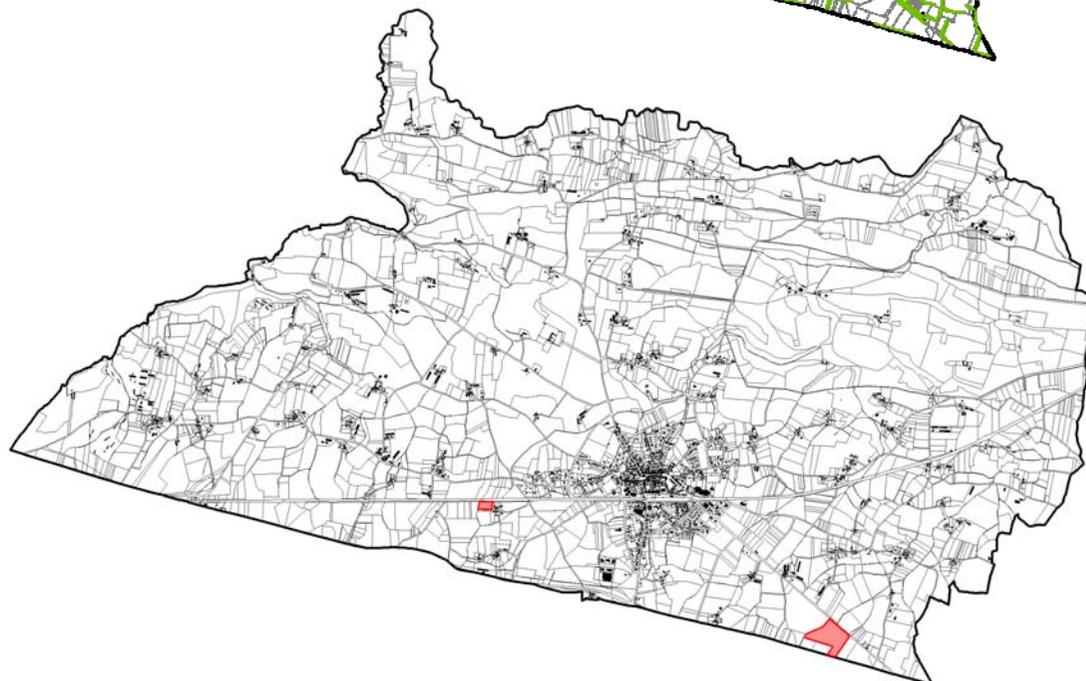
-  Chapelles
-  Fours à pains
-  Puits
-  Lavoirs
-  Fontaine



► L'archéologie

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lequel il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (secteur soumis à l'archéologie préventive).

Deux de ces sites sont des stèles, présentes dans le bourg, elles n'ont pas de références cadastrales. Un site gallo-romain a été répertorié au lieu-dit la Tournebride, un autre à la Haudraie.



I.4 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les servitudes d'utilité publique

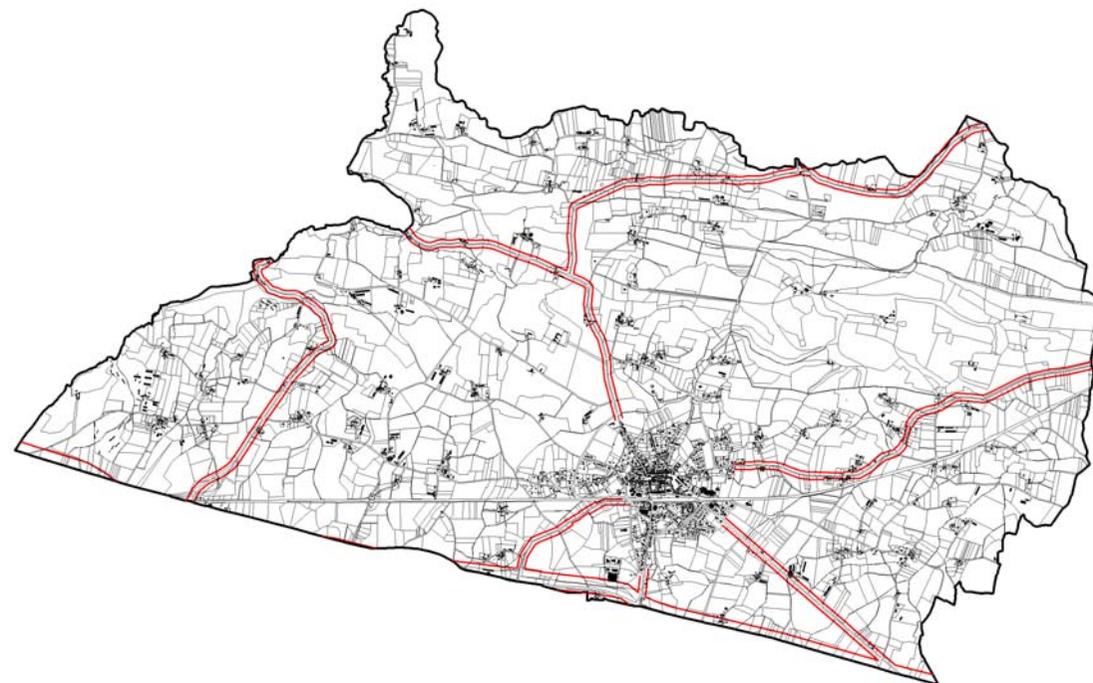
Les servitudes d'utilité publique ont été regroupées dans un tableau récapitulatif et sur un plan général au 1/10000^{ème} figurant aux annexes du PLU (6.1.a et 6.1.b).

► La prévention contre les inondations

La commune de Malansac n'est pas couverte par un PPRI, mais dispose d'un atlas des zones inondables, pris en compte lors de la définition de la constructibilité des zones.

► Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Voies départementales concernées	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 775	Toutes les zones	75 m
RD 774, 21, 313, 153, 134, 138	Zones A et N	35 m à 20 m
	Zones U et AU, Nh et Ah en agglomération	A étudier selon le contexte local



I.5 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.5.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux

► Le SDAGE Loire-Bretagne et Le SAGE Vilaine

L'ensemble de la commune de Malansac est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne.

Ce SDAGE définit quinze objectifs vitaux pour le bassin versant :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine a été approuvé le 1^{er} avril 2003. La totalité de la commune de Malansac est concernée par ce SAGE. Les principaux objectifs du SAGE sont : lutter contre les pollutions diffuses, protéger les zones humides, protéger les ruisseaux et les rivières.

Il précise donc l'obligation faite aux communes de réaliser un inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau selon une méthodologie définie dans le document.

Le projet du PLU apparaît compatible avec ces documents :

- l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Malansac a été réalisé entre le 1^{er} avril et le 30 mai 2009 par le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust suivant la méthodologie du SAGE Vilaine. Il a été validé en conseil municipal le 23 octobre 2009 puis transmis à la CLE par courrier du 2 novembre de la même année.

- La quasi-totalité du linéaire des cours d'eau est protégée par une bande de 35m classée en zone Na. Les zones humides sont classées en zone Azh et Nzh interdisant tout affouillement et exhaussement.

- Concernant l'eau pluviale, il a été indiqué à l'article 4, que les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables, etc.) limitant ainsi les rejets.

De plus le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial réalisé par EGIS est annexé au PLU.

- La commune fait l'objet d'une étude Breizh Bocage qui est pilotée par le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust.





I.5 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

118

I.5.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux

► Le Projet de territoire

Un projet de territoire est en cours d'élaboration, à l'échelle de la communauté de commune, afin de permettre un développement harmonieux du territoire. Il n'est pas assez avancé pour pouvoir être pris en compte par le PLU de Malansac.

Il est une première étape vers l'élaboration d'un SCoT.



I.5 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.5.2 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de Malansac vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, artisanat, industrie. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale en recentrant l'urbanisation sur le bourg.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les haies bocagères, les bois, les zones humides. Une attention particulière a été portée pour laisser la possibilité de réaliser des constructions durables dans la rédaction du règlement. Il favorise les déplacements doux en inscrivant de nombreux chemins à préserver et à créer dans les orientations d'aménagement.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110.

I.5 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.5.2 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.121-1

« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions qui permettent d'assurer:

1°: L'équilibre entre:

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable;

1°bis: La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2°: La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3°: La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédent entrent dans le cadre d'application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ils se résument comme suit:

- Un développement urbain encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des dents creuses du bourg et des zones à urbaniser.
- La préservation des espaces agricoles, en conservant une large zone agricole constructible, Aa, et en affichant l'activité agricole avec des zones Ab et Azh.
- La prise en compte des activités économiques avec la délimitation d'un secteur pour créer un parc d'activités intercommunal.
- La protection des espaces naturels et des paysages: Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau, sur la prise en compte des risques (Atlas) et protection des paysages, la protection des boisements significatifs (EBC et éléments du paysage à préserver) et protection d'éléments du paysage (haies bocagères). Le développement du bourg se fera en intégrant les espaces naturels existants et permettra leur mise en valeur (cheminements piétons).
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SAGE et du SDAGE, en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs. La commune associe notamment les bailleurs sociaux aux opérations d'aménagement.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en délimitant les secteurs de bâtis traditionnels (zones Ar et Nr) et en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.



I.5 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.5.2 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.123-1

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

(...)

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

(...)

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. (...)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte. »

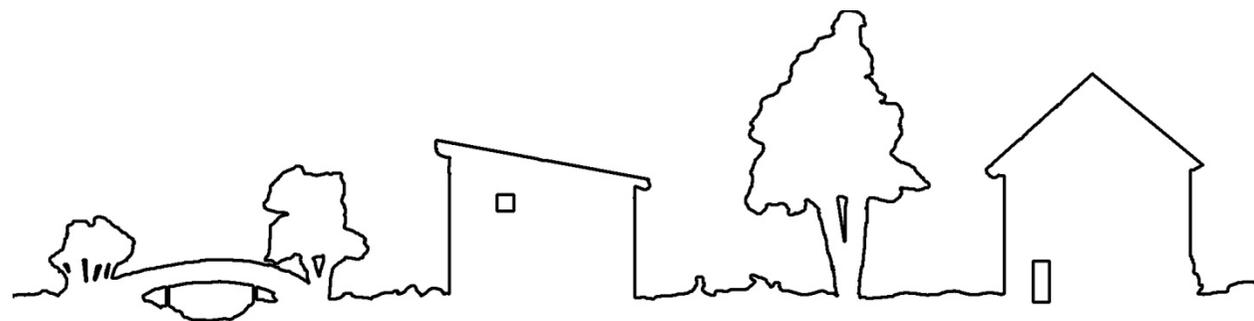
Le PLU de Malansac répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et des contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

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

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.





Partie 3 . Le projet du P.L.U.

II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement



II.1 Les surfaces du PLU

TYPE DE ZONE	SUPERFICIE DES ZONES DU POS DE 2005			SUPERFICIE DES ZONES DU PLU		
	NOM AU POS	SURFACE		NOM AU PLU	SURFACE	
		Ha	%		Ha	%
ZONES URBAINES	UA	17,00	0,5%	Ua	20,34	0,6%
	UBa	166,30	4,6%	Ah	22,06	0,6%
				Nh	6,03	0,2%
	UBb	54,30	1,5%	Uba	8,81	0,2%
				Ubb	89,85	2,5%
	UBc	0,40	0%	/		
	UBI	9,00	0,2%	Ubl1	9,38	0,3%
				Ubl2	6,74	0,2%
	UD	1,40	0%	/		
UI	15,80	0,4%	Uia	3,44	0,1%	
			Uib	22,68	0,6%	
TOTAL ZONE U	264,2	7,3%	TOTAL ZONE U	189,33	5,3%	
ZONES À URBANISER	NA	66,96	1,8%	1AUa	8,53	0,2%
				1AUi	16,47	0,5%
				2AU	2,96	0,1%
	TOTAL ZONE AU	66,96	1,8%	TOTAL ZONE AU	27,96	0,8%
ZONES AGRICOLES	NC	2 007,74	55,5%	Aa1	1 390,02	38,4%
				Aa2	19,28	0,5%
				Ab	570,23	15,7%
				Azh	244,82	6,8%
				Ar	5,61	0,2%
TOTAL ZONE A	2 007,74	55,5%	TOTAL ZONE A	2 229,96	61,6%	
ZONES NATURELLES	ND	937,10	25,9%	Na	1022,88	28,2%
				Nzh	124,51	3,4%
	PARC DE BODELIO NON COUVERT PAR LE POS	345,00	9,5%	NI	24,74	0,7%
				Nr	2,03	0,1%
	TOTAL ZONE N	1 282,10	35,4%	TOTAL ZONE N	1 174,16	32,4%
TOTAL GENERAL	3 621,00	100,0%	TOTAL GENERAL	3 621	100,0%	



II.2 Prise en compte des secteurs naturels et des paysages

Protection des zones humides et des cours d'eau

► La commune de Malansac est située en totalité dans le périmètre du SAGE Vilaine. Conformément à ce document, les zones humides et les cours d'eau ont été recensés et sont inscrits au PLU afin de les protéger.

► Les zones humides représentent 372,5 hectares, soit 10,3% de la surface totale de la commune (3618 hectares)

► L'art. 100 du SAGE Vilaine précise que le classement se fera en zone naturelle protégée Nzh dans les PLU.

► La municipalité a décidé de réaliser une distinction entre les zones humides exploitées par l'activité agricole, qui seront classées en Azh, et les zones humides en milieux naturels, classées en Nzh.

► Dans les deux cas (Azh et Nzh), le règlement protège la zone humide en interdisant notamment affouillements et exhaussements, drainage et construction.

► Les cours d'eau sont protégés par des marges de recul inconstructibles de 35 m de part et d'autre, classés en zone Na au PLU, sauf lorsque le secteur est déjà urbanisé, que le cours d'eau est busé ou qu'il a fait l'objet d'une étude hydrogéomorphologique (la Grée Rubis).

► Les bois et landes, caractéristiques de la commune, font l'objet d'un classement en EBC. Le bocage est également protégé, au titre des éléments du paysage à préserver, conformément à l'article L123-1-5°7 du code de l'urbanisme.

► Le Grand Paysage constitue le site des Grées de Lanvaux est également protégé sur la commune de Malansac. Le site Natura 2000 est pour partie classé en zone Nzh et Azh pour les zones humides qu'il comporte, en Na partout ailleurs à l'exception des exploitations agricoles qu'il comporte qui bénéficient d'un zonage agricole constructible, mais dans des secteurs de taille limitée. Une étude d'incidences du PLU sur ce site Natura 2000 a été réalisée. Elle est présente en annexe du rapport de présentation du PLU.

► En dehors du site Natura 2000 mais toujours dans le secteur des Grées, en dehors des hameaux existants l'espace est protégé par un zonage naturel inconstructible (Na) pour les secteurs boisés, et par un zonage agricole inconstructible (Ab) pour les secteurs exploités. Encore une fois, les exploitations existantes conservent des capacités d'agrandissement et de modernisation.





II.3 Prise en compte de l'assainissement

Assainissement eaux usées

- ▶ La commune a confié la mise à jour de son zonage d'assainissement au bureau d'études Valterra. Cette mise à jour concerne à la fois l'assainissement collectif, mais aussi l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.
- ▶ Le règlement du PLU prévoit que les secteurs situés en Ua, 1AU et 2AU feront obligatoirement l'objet d'un raccordement à l'assainissement individuel pour pouvoir être urbanisés.
- ▶ Les secteurs d'habitat en campagne (Nh/Ah et Nr/Ar) pourront être urbanisés en recourant à l'assainissement individuel, à charge pour le pétitionnaire d'apporter la preuve de l'aptitude du sol de son terrain à l'assainissement.
- ▶ De même, dans les secteurs Uba et Ubb, il sera possible de recourir à l'assainissement individuel en apportant la preuve de l'aptitude du terrain. Néanmoins, le règlement du PLU impose la réalisation d'un réseau de collecteurs en attente à la charge de l'aménageur dans les opérations d'ensemble (en Uba).

Assainissement eaux pluviales

- ▶ La commune a confié la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial au bureau d'études EGIS Eau. Ce SDAP, outre qu'il dresse un état des lieux des écoulements pluviaux et des réseaux de la commune, donne des prescriptions et fixe des coefficients d'imperméabilisations maximums pour les secteurs à urbaniser.



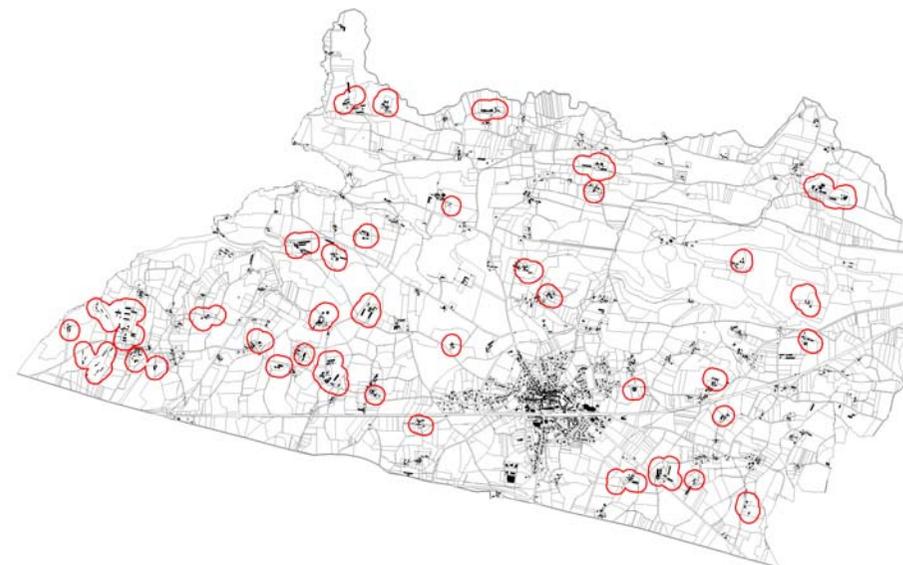
II.4 Prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances que peuvent occasionner l'agriculture ont été prises en compte en interdisant la réalisation de nouvelles constructions dans les hameaux couverts par un périmètre sanitaire. Il n'y a donc pas de zone Nh ou Ah dans ces hameaux.

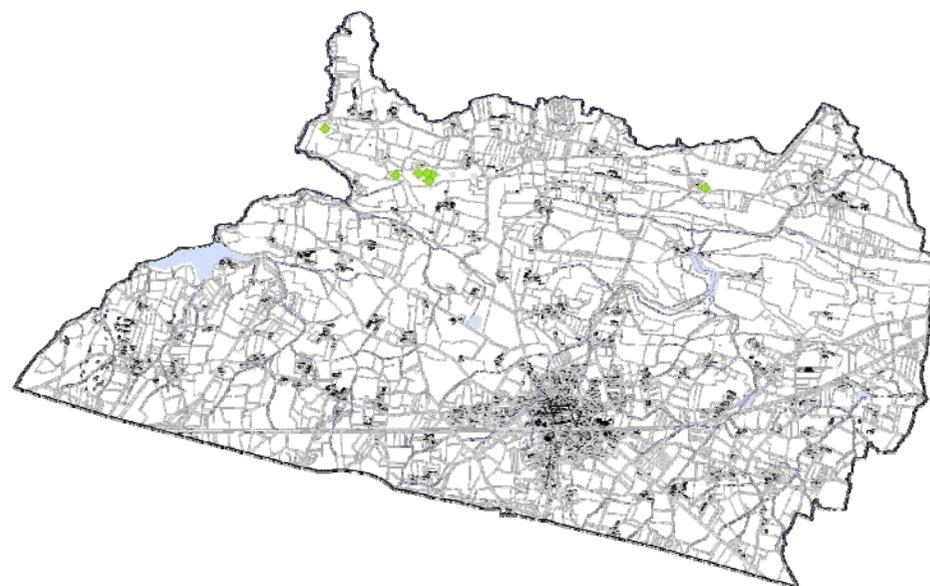
La commune n'est pas soumise au risque d'inondation. Un atlas des zones inondables a été réalisé, mais la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Pour autant la commune a déjà eu plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations fluviales. C'est pourquoi par défaut le PLU interdit la réalisation de nouveaux logements dans les marges de recul de 35m de part et d'autre des cours d'eau, et les classe en zone Na, sauf pour un tronçon du ruisseau de la Grée Rubis qui a fait l'objet d'une étude hydromorphogéologique afin de réduire ce recul inconstructible par rapport au cours d'eau.

Pour tenir compte du risque de mouvement de terrain, lié au risque d'affaissement de cavités sur les sites des anciennes ardoisières, le PLU n'offre pas de possibilité de construction de nouvelles habitations sur ces sites, qui sont classés en secteur naturel.

La protection contre les bruits est prise en compte par l'interdiction de construction dans les marges de recul des voies à grande circulation : les différentes RD.



Carte des périmètres sanitaires

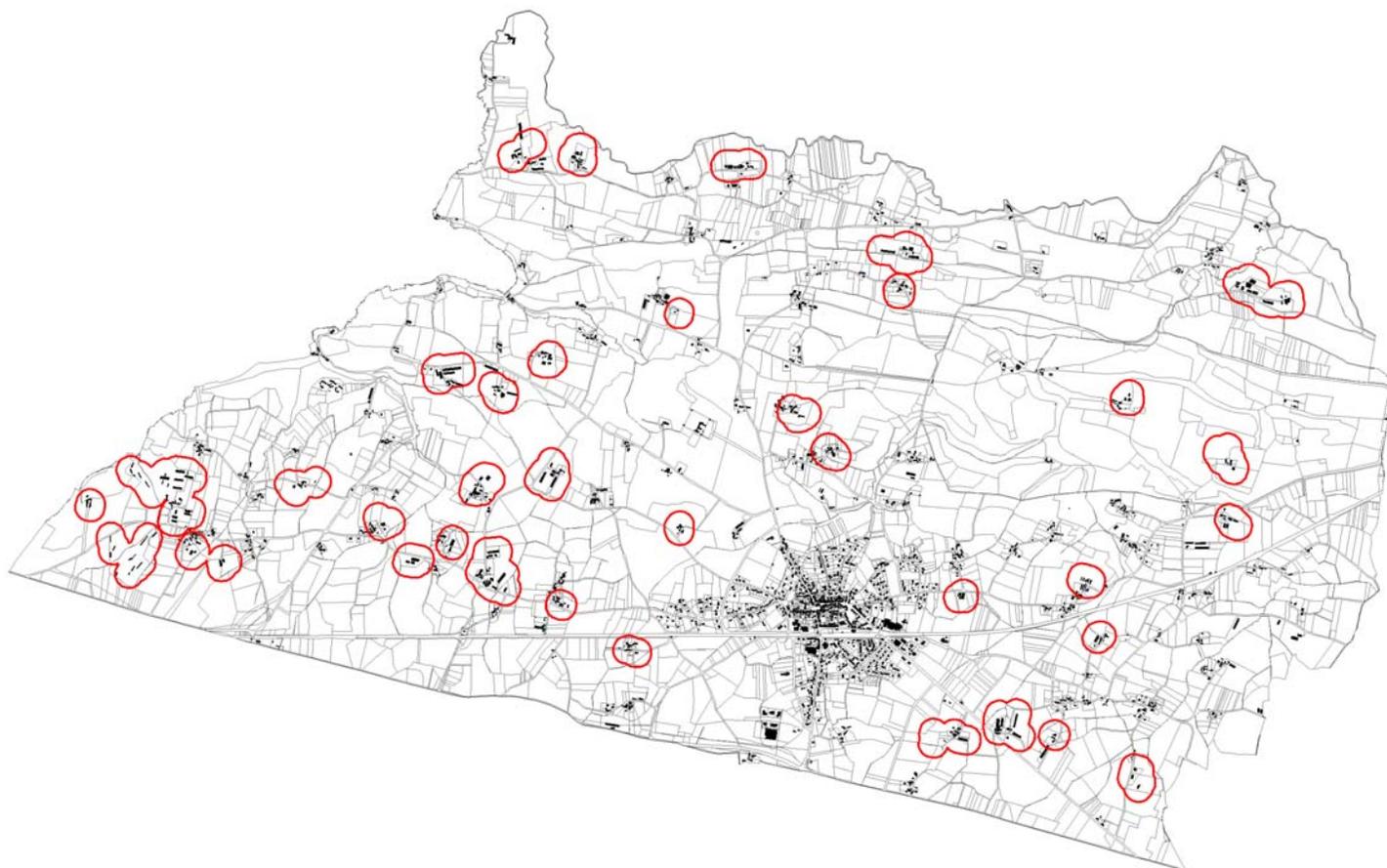


Carte des cavités recensées

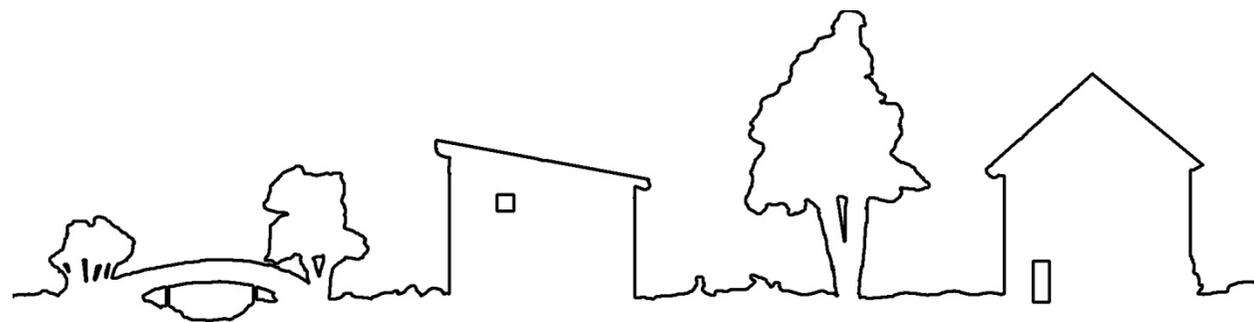
II.5 Prise en compte de l'agriculture

Afin de préserver l'activité agricole sur la commune, un certain nombre de mesures ont été adoptées par la commune dans le cadre de ce PLU :

- Aucune zone destinée à recevoir de nouvelles habitations n'est couverte par un périmètre sanitaire.
- D'une manière générale, pas de possibilité de construire de nouvelles habitations dans les hameaux hébergeant des bâtiments agricoles, seules sont autorisées les rénovations de logements existants, et les changements de destination des bâtiments au-préalable agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous condition de signature d'une servitude notariée.
- Prise en compte des dents creuses du bourg et des hameaux en priorité avant l'ouverture à l'urbanisation des extensions consommant du foncier agricole. Ainsi des orientations d'aménagement ont même été définies pour les grandes dents creuses du bourg de manière à optimiser l'usage du foncier et y imposer des objectifs de densité.
- Distinction des zones humides selon qu'elles sont exploitées ou non par l'agriculture, avec le zonage en Azh lorsque c'est la cas.
- Classement en zone Ab plutôt qu'en Na des parcelles exploitées par l'agriculture dans la vallée de l'Arz mais en dehors du site Natura 2000, alors que le POS en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU les classe en Na.



Carte des périmètres sanitaires



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

III. Indicateurs de suivi du PLU



Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé. Il s'agit des indicateurs suivants :

- ▶ 1. Nombre de permis de construire instruits par année civile
- ▶ 2. Nombre de permis de construire délivrés par année civile
- ▶ 3. Progression de la population DGF par année civile
- ▶ 4. Progression du nombre de ménages
- ▶ 5. Progression de la population des ménages
- ▶ 6. Surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées en Ua, Ubb
- ▶ 7. Surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement non encore urbanisées en 1AU et Uba

Ces indicateurs doivent notamment permettre d'aider à la commune à décider de la nécessité d'une mise en révision du PLU. Dans tous les cas, dans la mesure où ce PLU n'intègre pas la totalité des dispositions de la loi Grenelle, le PLU devant être arrêté avant le 1^{er} juillet 2012 et approuvé avant le 1^{er} juillet 2013, ce document d'urbanisme devra faire l'objet d'une révision d'ici 2016 afin d'être mis en conformité avec cette loi.

L'indicateur n°1 permettra d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune. Couplé à l'indicateur n°2, il permettra de vérifier que le rythme de construction est cohérent avec les espaces prévus à cet effet sur le territoire communal.

L'idéal serait de distinguer les permis en campagne (Nh, Ah et rénovations ou changements de destination en Nr, Ar, Aa, Na, Ab) des permis dans le bourg afin de différencier l'attractivité du territoire communal par secteur.

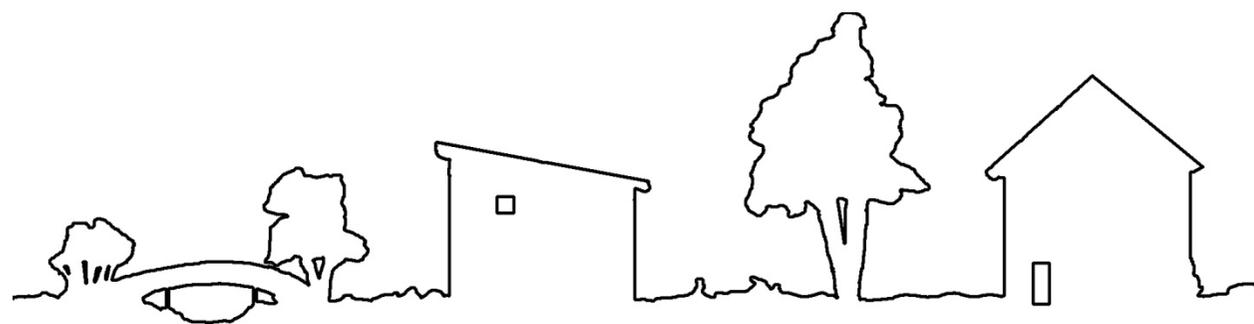
L'analyse du différentiel entre l'indicateur n°1 et l'indicateur n°2 devrait également permettre de relever les éventuelles imprécisions, erreurs ou trop grandes restrictions du règlement écrit.

L'indicateur n°3 doit permettre d'analyser l'évolution de la population au regard de l'objectif d'accueil poursuivi de 2350 habitants en 2020.

L'indicateur n°4, connu par le recensement INSEE, permettra en le couplant à l'indicateur n°5 d'étudier l'évolution de la taille des ménages au regard de la tendance retenue d'une réduction de 1,2% par an.

Les indicateurs n°6 et 7 doivent permettre de différencier l'attractivité des secteurs du bourg, et de relever les éventuels blocages ou rallongements des délais occasionnés par les orientations d'aménagement.





Annexes du rapport de présentation

