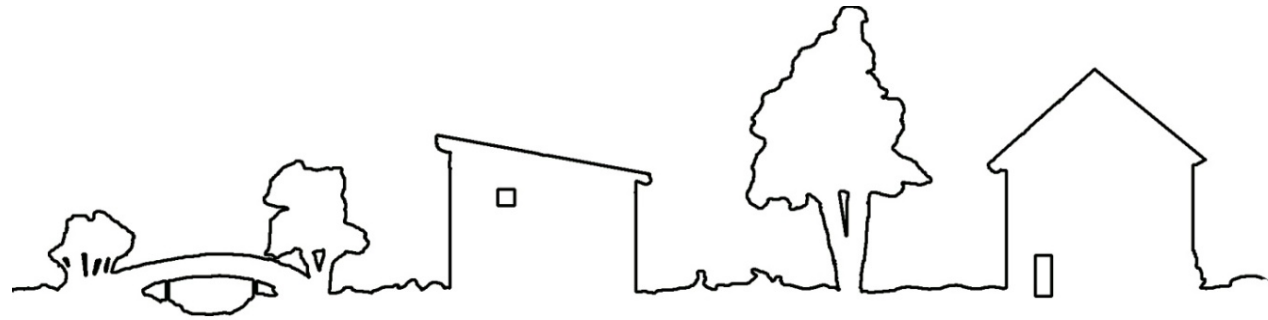




# *Commune de Malansac*



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

EOL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

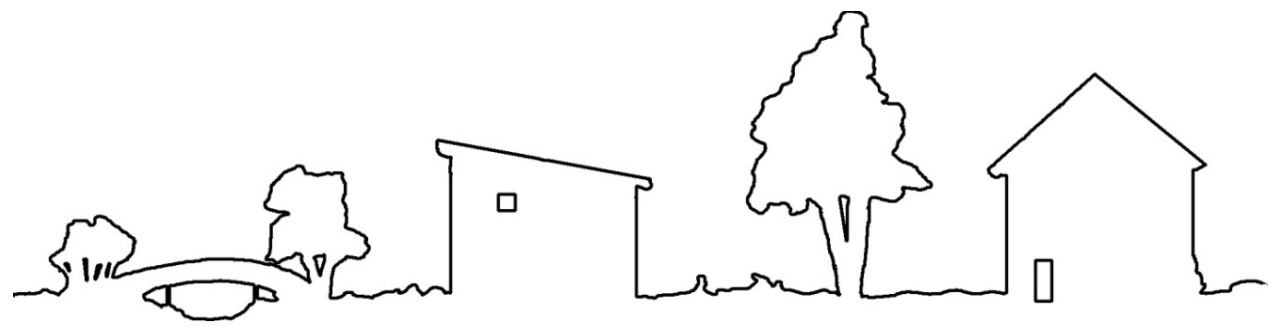
Le maire,



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

APPROBATION





# Sommaire

## 1 - Poursuivre la diversification des activités économiques dans la commune

objectif 1 : maintenir l'activité agricole en place, activité économique importante et développer cette activité qu'elle soit traditionnelle ou non conventionnelle

objectif 2 : poursuivre la reconversion et la diversification de l'économie afin de générer des emplois permettant l'installation de jeunes actifs (artisanat, commerce...)

## 2 - Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie

objectif 1 : préservation et mise en valeur des espaces naturels sensibles et des caractéristiques paysagères

objectif 2 : protéger le patrimoine architectural et bâti

objectif 3 : générer le moins possible de nuisances

objectif 4 : assurer l'intégration paysagère et environnementale du bourg et de ses extensions

## 3 - Accueillir une nouvelle population et assurer une offre de logements, équipements et services adaptés

objectif 1 : pouvoir accueillir une nouvelle population approchant 2400 habitants

objectif 2 : adapter le parc de logements, les services et les équipements à la personne aux différentes étapes du parcours résidentiel

## 4 - Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg

objectif 1 : maîtriser l'urbanisation dans les noyaux bâtis en donnant la priorité à l'urbanisation du bourg.

objectif 2 : favoriser une gestion économe de foncier pour le développement du bourg

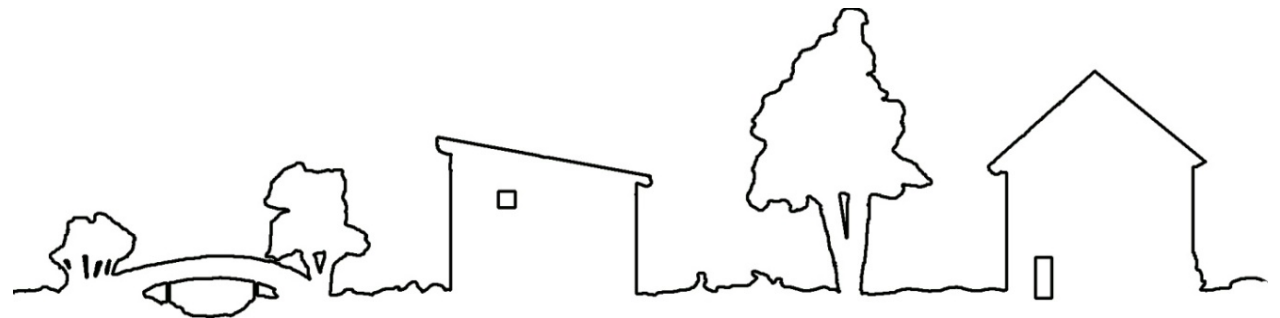
objectif 3 : mettre en valeur le centre bourg

## 5 - Améliorer et diversifier l'offre pour les déplacements

objectif 1 : faire de la présence de la gare un atout pour Malansac

objectif 2 : mettre en place un plan de circulation douce que ce soit pour se déplacer ou se promener

objectif 3 : améliorer la circulation dans le bourg



# 1. Poursuivre la diversification des activités économiques dans la commune

**OBJECTIF 1 : MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE, ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE IMPORTANTE, ET DÉVELOPPER CETTE ACTIVITÉ QU'ELLE SOIT TRADITIONNELLE OU NON CONVENTIONNELLE**

L'agriculture occupe 60% de la commune (60% de surface agricole utile) et façonne le territoire et les paysages. C'est une activité économique importante sur la commune (32 exploitations, 63 actifs). Cette activité comporte de nombreuses incertitudes par rapport à l'avenir car de nombreux départs en retraite sont à venir et qu'il n'y a pas de dynamique d'installation sur la commune. Par ailleurs on note que l'agriculture non conventionnelle est peu développée sur la commune. Face à ce constat, la commune souhaite :

- ▶ *Appliquer strictement les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations et donner la priorité à l'agriculture dans les hameaux agricoles.*
- ▶ *Limiter l'urbanisation des terres agricoles en ayant une gestion économe du foncier et en urbanisant en priorité les dents creuses et les friches sur le bourg.*
- ▶ *Ne pas mettre en péril des exploitations agricoles en urbanisant des terres vitales pour la pérennité de l'exploitation.*
- ▶ *Prévoir un zonage adapté (Aa) afin que les exploitations puissent se maintenir dans des secteurs où la vocation naturelle est affirmée (vallée de l'Arz).*
- ▶ *Prévoir un zonage agricole inconstructible afin de rendre lisible l'activité agricole tout en préservant les paysages remarquables (Ab).*
- ▶ *Communiquer sur l'activité agricole, faire émerger des partenariats pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et mettre en place des circuits courts.*

▶ *Favoriser la diversification de l'agriculture en permettant la construction des logements de fonction d'exploitations agricoles dans les dents creuses des écarts les plus proches des exploitations, ou en continuité de ces écarts.*

## **OBJECTIF 2 : POURSUIVRE LA RECONVERSION ET LA DIVERSIFICATION DE L'ÉCONOMIE AFIN DE GÉNÉRER DES EMPLOIS PERMETTANT L'INSTALLATION DE JEUNES ACTIFS**

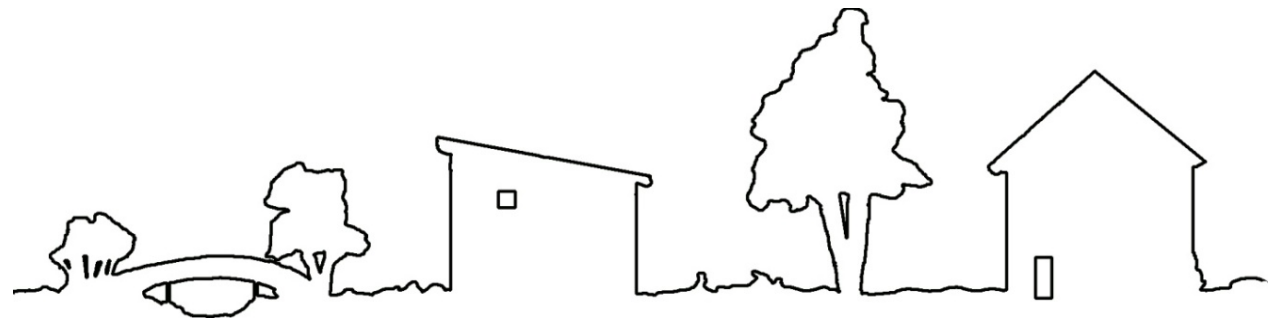
L'économie industrielle et artisanale est en cours de renouvellement suite à la disparition de grandes entreprises industrielles (Doux) laissant place à des friches. L'aménagement d'un grand parc d'activités artisanales et commerciales est une réponse à cette fermeture.

L'armature commerciale est un peu fragile avec de nombreux locaux laissés vacants ou qui ont changé de destination. Pourtant cette activité est nécessaire au dynamisme du centre bourg.

Enfin, le tourisme vert est une activité peu importante qui repose sur le VVF village, un parc de loisirs accueillant près de 80000 visiteurs par an, un étang et de nombreux chemins de randonnées. Face à ce constat, la commune souhaite :

- ▶ *Mettre en place un droit de préemption commerciale sur les secteurs stratégiques du bourg et veiller à ce que l'offre commerciale du P.A et du bourg soient complémentaires et non en concurrence.*
- ▶ *Mettre en place un linéaire commercial sur les commerces de la rue de la Croix d'Allain et de la place de l'église, interdisant le changement de destination.*
- ▶ *Maintenir les extensions prévues au précédent document d'urbanisme sur le PA de la chaussée.*
- ▶ *Limiter les implantations d'activités artisanales sur le bourg à la friche de l'usine Doux et à l'actuelle zone d'activités de Bellevue.*
- ▶ *Poursuivre la mise en valeur des supports du tourisme vert : sentiers de randonnée, étang dont la qualité de l'eau devra être améliorée, construire un projet touristique local autour de l'étang et notamment sur le site du VVF.*

- ▶ *Améliorer la signalétique et la communication pour que les touristes et promeneurs s'arrêtent dans le bourg de Malansac.*



## 2. Préserver et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie



## **OBJECTIF 1 : PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES**

Il s'agit d'adapter le zonage et les mesures de protection aux espaces naturels sensibles répertoriés dans le diagnostic ainsi que les identités paysagères fortes de la commune.

- ▶ *Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau avec des zones naturelles ou des zones agricoles inconstructibles notamment pour les zones humides pâturées.*
- ▶ *Préserver les bois sur la commune en classant en EBC les bois les plus significatifs d'un point de vue environnemental et paysager.*
- ▶ *Préserver l'ensemble des haies bocagères en les classant comme élément du paysage à préserver au titre du L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme . Ce classement permet l'entretien des haies (élagage) mais le défrichement est soumis à autorisation (déclaration préalable en mairie).*
- ▶ *Préserver la vallée de l'Arz, véritable caractéristique paysagère de la commune avec un classement en zone naturelle et agricole ne permettant pas la construction de nouveaux sièges d'exploitation. Les exploitations agricoles existantes bénéficieront d'un zonage adapté.*
- ▶ *Mettre en valeur les espaces naturels en aménageant simplement leurs abords avec la réalisation de sentiers piétons notamment dans le bourg.*

## **OBJECTIF 2 : PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BÂTI**

La commune de Malansac dispose d'un patrimoine bâti de qualité notamment dans les hameaux et villages. L'objectif est de préserver ce patrimoine en :

- ▶ *Prévoyant une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes.*
- ▶ *Laissant la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme (et d'en changer la destination) conformément à la charte agricole.*
- ▶ *S'assurant que les constructions nouvelles ne dénaturent pas le bâti traditionnel existant.*
- ▶ *Préservant le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et villages (fontaine, four à pain, lavoir, calvaire, puits...)*
- ▶ *Adaptant les périmètres de protection des monuments historiques, en lien avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.*



### **OBJECTIF 3 : GÉNÉRER LE MOINS POSSIBLE DE NUISANCES**

En plus de l'activité agricole, la commune compte une zone d'activités au niveau de l'échangeur du tronçon de la RD 775 mis en 2\*2 voies dont la commercialisation de la 2<sup>ème</sup> tranche va démarrer. La mise à 2\*2 voie va se poursuivre et forcément impacter le territoire. Le but est donc de permettre le bon développement de chacun des secteurs d'activités tout en réduisant les nuisances pour la population et l'environnement. Pour cela, la commune souhaite :

► *Etendre la zone d'activités de la chaussée. Cette extension sera traitée de manière qualitative dans le cadre d'une démarche Bretagne Qualiparc.*

► *Une application stricte des périmètres sanitaires pour le bon développement des exploitations et la pérennité de l'activité agricole*

► *Anticiper le tracé de la futur 2\*2 voie qui passera au sud de la commune. Les extensions d'urbanisation à proximité de cette 2\*2 voies devront être limitées.*

### **OBJECTIF 4 : ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BOURG ET DE SES EXTENSIONS.**

Le bourg de Malansac s'est développé sous forme d'urbanisation à la parcelle générant une urbanisation linéaire et un tissu urbain lâche. Ce mode d'urbanisation entraîne une consommation du foncier importante. Les limites de l'agglomération du bourg sont floues et les extensions récentes «grignotent» l'espace agricole sans définir de nouvelles limites et sans espace de transition.

*Aujourd'hui, la commune souhaite préserver le caractère rural du bourg et favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement :*

► *En respectant les limites naturelles et agricoles pour les futures extensions d'urbanisation et en imposant de nouvelles limites à l'urbanisation du bourg par la plantation de haies bocagères aux multiples fonctions : haie brise vent, insertion paysagère...*

► *En mettant en valeur les espaces naturels à préserver dans les futures extensions d'urbanisation (zones humides, cours d'eau).*

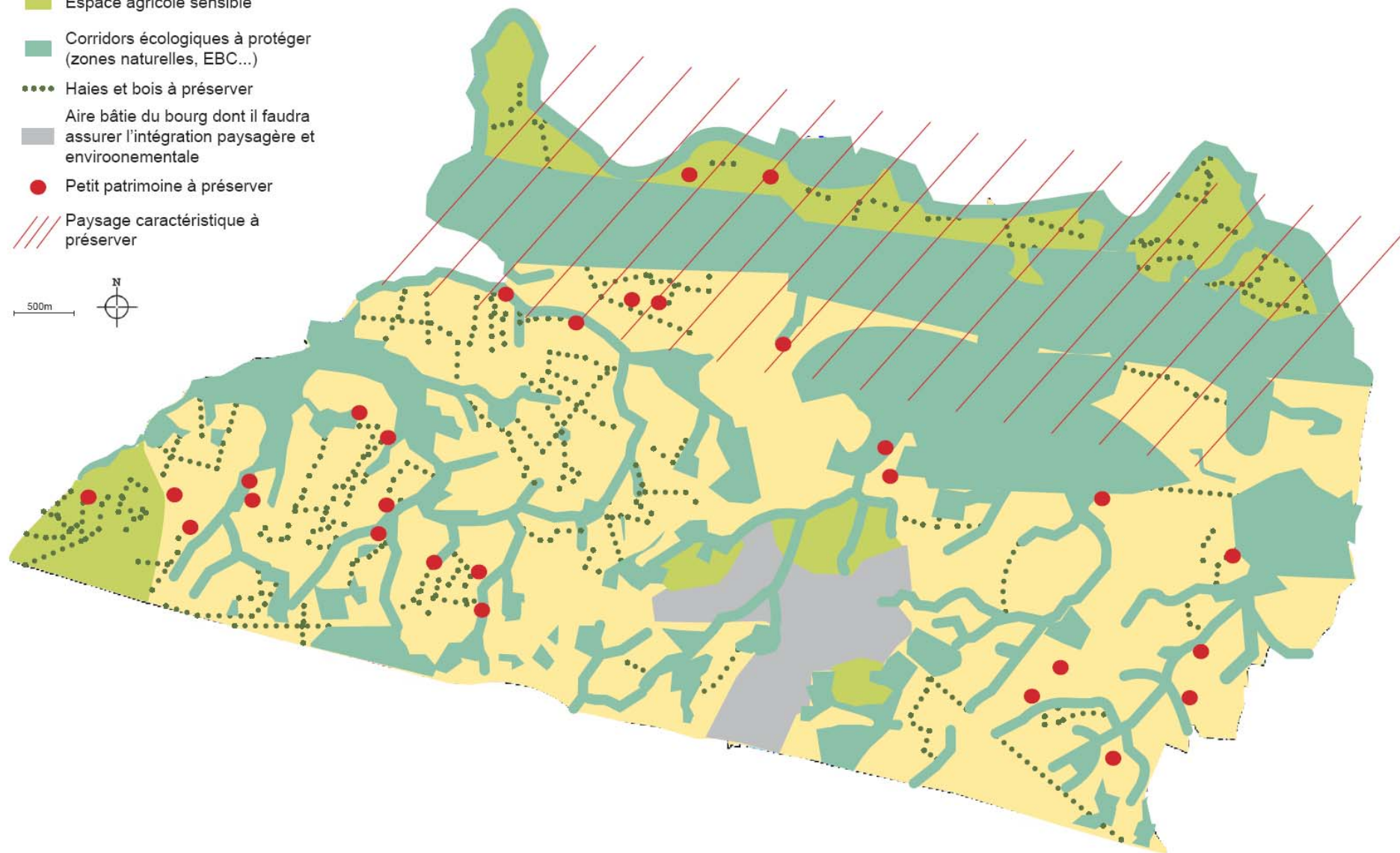
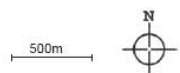
► *En aménageant des entrées de bourg de qualité permettant d'identifier le bourg de Malansac et de réduire la vitesse (notamment au sud du bourg au niveau du passage à niveau avec l'aménagement des jardins de la gare) et en requalifiant les voies du bourg notamment la rue de la gare. En préalable, il est nécessaire que les passages à niveau soient aménagés par Réseau Ferré de France.*

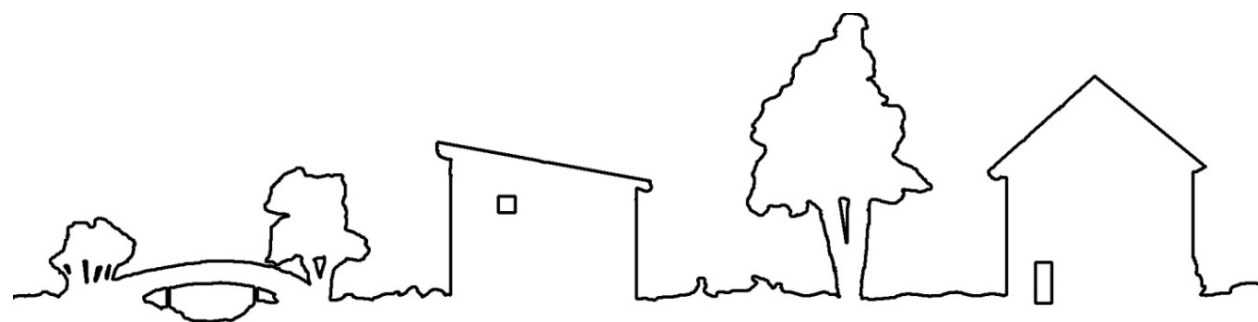
► *En réalisant des opérations d'aménagement bien intégrées au bourg existant avec un réseau routier cohérent et soucieuses de l'environnement (gestion économe du foncier, gestion alternative des eaux de pluie, gestion différenciée des espaces verts...).*

► *En requalifiant les espaces publics et les espaces verts sur le bourg.*

## PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CADRE DU VIE

- Espace agricole à protéger
- Espace agricole sensible
- Corridors écologiques à protéger (zones naturelles, EBC...)
- Haies et bois à préserver
- Aire bâtie du bourg dont il faudra assurer l'intégration paysagère et environnementale
- Petit patrimoine à préserver
- Paysage caractéristique à préserver





### 3. Accueillir une nouvelle population et assurer une offre de logements, équipements et services adaptés



### **OBJECTIF 1 : POUVOIR ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION APPROCHANT 2400 HABITANTS**

Après une période de stagnation de la population, la commune a connu une croissance de sa population depuis les années 2000 pour atteindre un peu plus de 2000 habitants en 2010.

Par rapport à certaines des communes voisines, la croissance de population n'a pas été aussi forte car les disponibilités foncières étaient réduites pour cause de rétention. La commune souhaite aujourd'hui rattraper ce retard.

Les dernières opérations d'aménagement ont permis de réaliser de nouveaux logements quasiment tous de maisons individuelles.

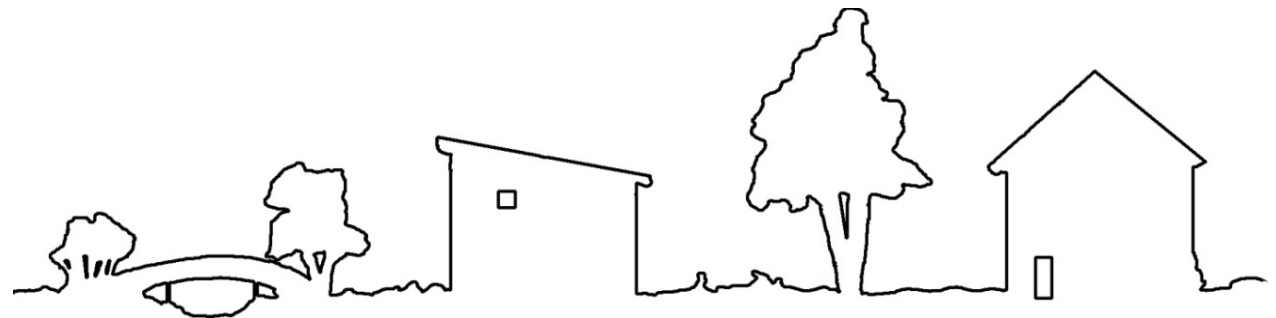
La commune souhaite pouvoir accueillir 2400 habitants à l'horizon 2022 en se basant sur un taux de croissance volontaire de 1.2% de croissance annuelle.

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. Ce chiffre tient compte également du phénomène de desserrement des ménages qui a pour conséquence l'augmentation du besoin en logement.

### **OBJECTIF 2 : ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS, LES SERVICES ET LES ÉQUIPEMENTS À LA PERSONNE AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PARCOURS RÉSIDENTIEL.**

Afin de maintenir un dynamisme sur la commune et plus particulièrement sur le bourg, la commune souhaite accueillir des jeunes ménages avec enfants. La municipalité doit aussi faire face au vieillissement de la population en prévoyant des logements adaptés. Il faut donc pouvoir satisfaire les besoins de la population tout au long de son «parcours résidentiel» tant au niveau du logement, que des services et équipements. Pour cela la commune envisage de :

- ▶ *Pratiquer une politique foncière volontariste. La commune souhaite mettre en place des outils d'aménagement adaptés tels que le Droit de Préemption Urbain (DPU), la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).*
- ▶ *La maison individuelle pavillonnaire restant le type d'habitat recherché sur Malansac, la commune souhaite privilégier ce type d'habitat sur les futures opérations tout en diversifiant la taille et la forme des lots (de 400 à 800m<sup>2</sup>) en extension du bourg afin de répondre aux différents besoins, souhaits et moyens des futurs ménages.*
- ▶ *Prévoir et imposer la réalisation de logements intermédiaires sur certaines zones stratégiques à proximité des équipements pour les personnes âgées et les jeunes actifs.*
- ▶ *Prévoir des équipements publics et services adaptés aux besoins de la population : portage de repas et services médicaux, foyer logements, équipement sportif...*



## 4. Recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg

## **OBJECTIF 1 : MAITRISER L'URBANISATION DANS LES NOYAUX BÂTIS EN DONNANT LA PRIORITÉ À L'URBANISATION DU BOURG**

Malansac offre un territoire où l'urbanisation traditionnelle est fortement dispersée avec de nombreux hameaux et écarts. Certains hameaux ont été étendus avec des nouvelles constructions pavillonnaires mais on n'observe pas de mitage important comme sur d'autres communes.

Le contexte règlementaire actuel et la charte d'agriculture et d'urbanisme du Morbihan imposent aux communes de privilégier l'urbanisation dans les agglomérations rassemblant équipements, services et commerces afin d'éviter trop de déplacements et d'avoir une gestion économe de l'espace.

Cette logique peut être contradictoire avec la logique de répartition de l'habitat traditionnel sur Malansac comme dans toute la Bretagne. Malansac est une commune rurale avec de nombreux hameaux et c'est ce qui attire une certaine population qui souhaite habiter en milieu rural. L'autre particularité de Malansac est d'avoir sur son territoire une multitude de hameaux qui font à peu près la même taille. Il n'y a pas de très gros hameau ou de village.

La commune souhaite donc trouver un compromis entre les obligations du contexte règlementaire et le contexte local :

► Répartir les nouvelles possibilités d'urbanisation de la façon suivante : 75% dans le bourg et les 25% restant en campagne.

► Définir une typologie de noyaux bâtis pour la constructibilité des hameaux afin d'être le plus équitable possible :

- Hameau agricole : ne pas construire dans les hameaux où une exploitation est en cours afin de donner la priorité à l'agriculture.

- Hameau de + de 10 habitations formant un ensemble cohérent (regroupement des maisons les unes par rapport aux autres) : *Densification + extension proportionnée à la taille de l'enveloppe bâtie existante.*

- Hameau de - de 10 habitations formant un ensemble cohérent (regroupement des maisons les unes par rapport aux autres) : *Densification + extension à la frange du hameau si elles s'intègrent bien à l'environnement (à l'intérieur des limites bocagères).*

- Ecart : 3 ou 4 maisons regroupées ou plusieurs constructions formant un ensemble bâti peu dense : *possibilité d'évolution du bâti (extension + rénovation + changements de destination). Il n'y aura pas de nouveau terrain constructible par rapport au POS, et le maintien des terrains constructibles sous l'empire du POS ne sera possible que si le contexte règlementaire actuel est respecté (absence de zones humides, aptitude des sols à l'assainissement...).*

► S'appuyer sur des critères objectifs pour déterminer les densifications et extensions possibles dans les hameaux identifiés comme potentiellement urbanisables :

- Évaluer les d'impacts sur l'activité agricole (terre cultivée, zone d'épandage)

- S'assurer de l'absence de cours d'eau ou de zones humides

- Evaluer l'aptitude des sols à l'assainissement individuel

- Insertion paysagère du nouveau bâti en s'appuyant sur la trame bocagère

## **OBJECTIF 2 : FAVORISER UNE GESTION ÉCONOME DE FONCIER POUR LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG**

Le bourg de Malansac s'est développé de manière aléatoire au gré des opportunités foncières en consommant beaucoup de foncier. Le bourg traditionnel occupait une surface de 8.7ha alors qu'aujourd'hui le bourg et la zone d'activités s'étalent sur presque 100ha.

Les constructions se sont implantées le long des routes laissant de nombreux cœurs d'îlots et dents creuses non bâties. D'autre part, comme les extensions se sont faites sans encadrement, on compte sur la commune de nombreuses constructions sur de très grands terrains.

Face à ce constat la commune souhaite :

- ▶ *Optimiser les espaces non bâtis en encadrant l'urbanisation des cœurs d'îlots nécessitant des opérations d'ensemble afin de limiter les extensions d'urbanisation du bourg.*
- ▶ *Convertir certaines friches d'activités et de commerces en habitat.*
- ▶ *Prévoir une augmentation des densités adaptées au caractère rural de Malansac.*
- ▶ *Limiter les extensions d'urbanisation aux besoins de la commune et en tenant compte des possibilités restantes dans le cœur du bourg.*
- ▶ *Anticiper l'urbanisation du bourg en pratiquant une politique foncière volontariste : mise en place de Zone d'Aménagement Différé, Droit de Préemption Urbain, recours à la Déclaration d'Utilité Publique.*

## **OBJECTIF 3 : METTRE EN VALEUR LE CENTRE-BOURG**

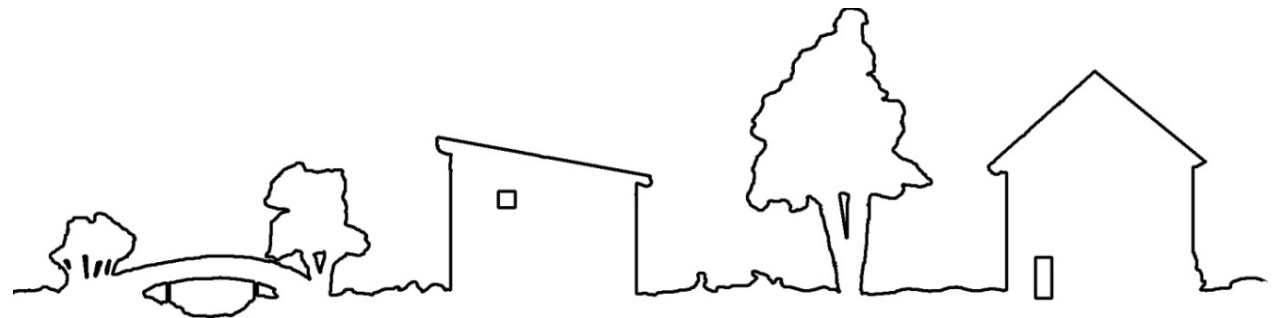
Le bourg de Malansac présente de nombreuses potentialités :

- Une rue centrale encore commerçante
- Des espaces publics identitaires comme la place du champ de foire et la place de l'église
- Un bâti ancien de qualité
- De nombreux équipements scolaires, sportifs, médicaux et une gare

La commune souhaite redonner au centre bourg de Malansac, une véritable centralité et le rendre plus attractif. La commune souhaite faire des potentialités du bourg de véritables atouts pour fixer une population résidente et faire s'arrêter les gens de passage. Pour cela il est nécessaire de :

- ▶ *Requalifier des espaces publics existants qui sont aujourd'hui peu utilisés : secteur du lavoir, aire de camping car, place du champs de foire...*
- ▶ *Requalifier la rue de la gare et les jardins de la gare, lieu de passage et de vie qui permettraient de faire un lien entre le nord et le sud du bourg.*
- ▶ *Intégrer et mettre en valeur des lieux de nature dans le bourg en s'appuyant sur les coulées vertes offertes par les cours d'eau et zones humides.*
- ▶ *Poursuivre les efforts de l'OPAH pour endiguer le phénomène de logements vacants dans le centre bourg*
- ▶ *Donner à voir le patrimoine bâti du bourg en aménageant des circuits de circulations douces dans le bourg.*





## 5. Améliorer et diversifier l'offre pour les déplacements

## **OBJECTIF 1 : FAIRE DE LA PRÉSENCE DE LA GARE UN ATOUT POUR MALANSAC**

La commune est traversée par la RD 775 (axe Vannes-Redon) dont le passage à 2\*2 voies se fait progressivement. La commune compte une gare dont la voie ferrée coupe le bourg en deux.

La commune est éloignée des principaux pôles d'emplois (Vannes, Redon, Questembert-Elven) entraînant de nombreux déplacements domicile-travail.

- ▶ *Mettre en place un partenariat avec la SNCF et la région Bretagne pour améliorer le trafic des TER.*
- ▶ *Requalifier le secteur de la gare pour le rendre plus visible.*
- ▶ *Prévoir des aires de stationnement relais à proximité pour inciter les habitants à utiliser le train.*

## **OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE UN PLAN DE CIRCULATION DOUCE QUE CE SOIT POUR SE DÉPLACER OU SE PROMENER**

Le centre bourg est très étalé engendrant de nombreux déplacements au quotidien pour les loisirs. De plus, la circulation automobile et piétonne n'est pas toujours sécurisée à certains endroits du bourg. Enfin, de nombreux cours d'eau et zones humides limitent et pénètrent dans l'aire bâtie du bourg.

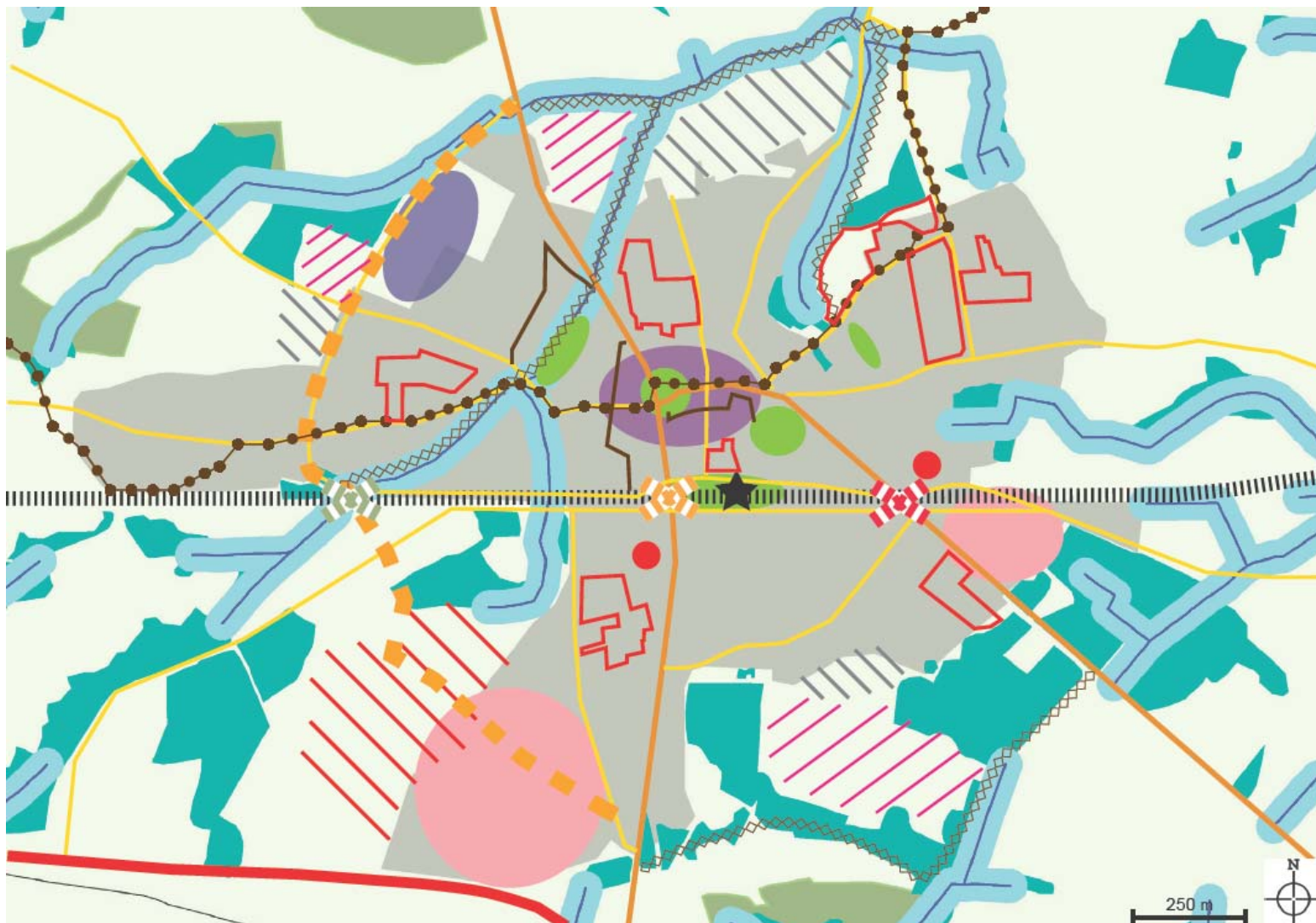
- ▶ *Mettre en œuvre le plan d'accessibilité pour sécuriser les déplacements*
- ▶ *Promouvoir les déplacements doux (campagne de communication...)*

- ▶ *Mettre en valeur les chemins de déplacements doux et compléter le réseau entre les différents équipements.*
- ▶ *Aménager des sentiers de promenade dans les espaces naturels du bourg pour mieux les intégrer et se sentir à la campagne*

## **OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LA CIRCULATION DANS LE BOURG**

Les équipements scolaires entraînent une circulation importante de cars scolaires dans le centre bourg. D'autre part, la commune supporte un transit de camions dans le centre bourg où la rue principale n'est pas adaptée à ce genre de trafic, puisqu'elle cumule des fonctions de desserte et de transit. Enfin, certaines voies du bourg sont peu adaptées à des circulations en double sens.

La commune souhaite donc mettre en place le plan de circulation qu'elle a défini au préalable du PLU. Certains principes de ce plan sont déjà opérationnels. D'autres sont conditionnés à l'aménagement des passages à niveau dont la réalisation dépend de Réseau Ferré de France.



- Pôle de commerces et d'équipements
  - Pôle d'équipements sportifs
  - Axe majeur principal
  - Autres axes majeurs
  - Axes secondaires
  - Contournement Ouest à créer
  - Voie ferrée
  - Itinéraires de grande randonnée
  - Liaisons piétonnes à créer
  - Espaces publics à requalifier
  - ★ Gare
  - Passage à niveau à supprimer
  - Passage à niveau à réaménager
  - Passage à niveau à créer
- 
- Cours d'eau
  - Marges de recul des cours d'eau
  - Zones humides
  - Boisements
- 
- Aire urbaine du bourg
  - Extensions du bourg à intégrer à l'environnement
  - Zones d'activités
  - Extension du P.A. de la Chaussée à intégrer à l'environnement
  - Friches industrielles et commerciales à reconvertir
  - Périmètres de Z.A.D.
  - Grandes dents creuses à exploiter

