

# DEPARTEMENT DU MORBIHAN

# MAURON



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Révision prescrite le : 29 novembre 2003

Document arrêté le : 27 septembre 2006

Document approuvé le : 29 août 2007

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
1.1 SITUATION GENERALE .....	6
1.2 HISTORIQUE.....	7
<b>2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>9</b>
2.1 EVOLUTION DE LA POPULATION .....	9
2.2 BILAN NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE .....	9
2.3 STRUCTURE DE LA POPULATION .....	11
<b>3. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>13</b>
3.1 POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES .....	13
3.2 MIGRATIONS ALTERNANCES RESIDENTIELLES .....	14
3.3 STRUCTURE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE .....	15
3.4 L'ACTIVITE AGRICOLE.....	16
3.5 LES ZONES D'ACTIVITES .....	19
3.6 ARTISANAT, COMMERCES ET SERVICES.....	20
<b>4. LES EQUIPEMENTS.....</b>	<b>23</b>
4.1 EQUIPEMENTS PUBLICS, SCOLAIRES ET SPORTIFS .....	23
<b>5. HABITAT.....</b>	<b>27</b>
5.1 LOGEMENT - HABITAT .....	27
5.2 LE LOGEMENT SOCIAL .....	28
<b>6. DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>30</b>
6.1 CADRE URBAIN .....	30
6.2 DES POTENTIALITES FONCIERES .....	33
6.3 LA REVALORISATION DE L'HABITAT ANCIEN.....	33
<b>7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....</b>	<b>34</b>
7.1 LE RESEAU VIAIRE.....	34
7.2 LES MOYENS DE TRANSPORT DE LA POPULATION ACTIVE .....	36
<b>8. PAYSAGE ET ARCHITECTURE .....</b>	<b>39</b>
8.1 LE PAYSAGE .....	39
8.2 L'ARCHITECTURE .....	42
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>45</b>
<b>2.1 ENVIRONNEMENT NATUREL .....</b>	<b>46</b>
2.1.1 LA TOPOGRAPHIE .....	46
2.1.2 L'HYDROGRAPHIE .....	47
2.1.3 LA GEOLOGIE.....	48
2.1.4 LA CLIMATOLOGIE .....	48
2.1.5 LE PATRIMOINE NATUREL .....	48
2.1.6 LES ZONES HUMIDES .....	51
2.1.7 PRESERVATION DES COURS D'EAU .....	51
2.1.8 PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE .....	53
<b>2.2 ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE.....</b>	<b>62</b>
2.2.1 ASSAINISSEMENT .....	62
2.2.1 L'EAU POTABLE .....	63
<b>2.3 LES RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>63</b>
2.3.1 LE FEUX.....	63

2.3.2 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	63
2.3.3. LUTTE CONTRE LE BRUIT .....	64
2.3.4 LES DECHETS.....	64
2.3.5 LES MINES ET CARRIERES.....	64
2.3.6 LES NUISANCES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE.....	64

### **III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE ZONAGE .....**

<b>3.1 LES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>66</b>
3.1.1 POUR UNE EVOLUTION DURABLE DE L'EMPLOI ET DE LA POPULATION .....	66
3.1.2 UN RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS POUR AFFIRMER LE POLE STRATEGIQUE DE MAURON.....	68
3.1.3 UN REDEPLOIEMENT DES CIRCULATIONS POUR RENFORCER L'ARMATURE URBAINE .....	68
3.1.4 LA CONTRIBUTION DES ORIENTATIONS ET DES REGLES DU PLU AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT .....	69
<b>3.2 LA JUSTIFICATION DES REGLES .....</b>	<b>70</b>
3.2.1 LE REGLEMENT .....	70
3.2.2 LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES AUX DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....	71
3.2.3 LES DOCUMENTS ANNEXES AU PLU.....	75
3.2.4 TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES.....	76

### **IV. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....**

<b>4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLANS SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>78</b>
4.1.1 LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....	78
4.1.2 LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE .....	78
4.1.3 L'OUVERTURE A L'URBANISATION ET INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL .....	79
4.1.4 LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES .....	80

# PREAMBULE

La commune de Mauron est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) dont la révision a été approuvée le 30 Mars 2000 et les modifications le 15 Avril 2003 et le 11 décembre 2004. Par délibération du conseil municipal de Mauron le 29 Novembre 2003, il a été décidé de prescrire une révision du POS afin d'exprimer le projet urbain de la commune en matière de développement économique, démographique, de l'environnement, de transport, des équipements et des services. Cette révision a pour objectifs de :

- Faciliter l'implantation d'entreprises compte tenu de l'existant, des installations prévisibles à très court terme et de ses retentissements
- Favoriser l'habitat, compte tenu d'un manque de disponibilité en terrains, d'une demande croissante due au dynamisme de Mauron et à une relative saturation du bassin Ploërmelais et de la proximité de l'agglomération rennaise
- Tendre vers un objectif de population de 4000 habitants à moyen terme et de plus de 5000 habitants à long terme
- Préserver les espaces naturels en tenant compte de la refonte du paysage inhérent au développement
- Déterminer l'implantation de nouveaux équipements publics (centre-ville, sports, loisirs...) afin de créer le lien social
- Maintenir l'activité agricole tout en définissant une urbanisation maîtrisée et cohérente
- Favoriser l'activité touristique du fait de l'extrême proximité de la Forêt de Brocéliande, de la Voie Verte, du plan d'eau et de futurs sites attractifs (Point Clos, Maison du Tourisme...)
- Prévoir une voie de contournement Ouest-Est

Le présent document a donc pour objet d'établir un diagnostic de la commune, première étape de la démarche d'élaboration d'une révision d'un POS, précédant celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Après un état des lieux de la situation démographique et économique, ainsi qu'un rappel du contexte physique, paysager et urbain de la commune, les perspectives d'évolution de la commune seront étudiées avec une attention particulière sur le développement éventuel du bourg.

## **I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL**

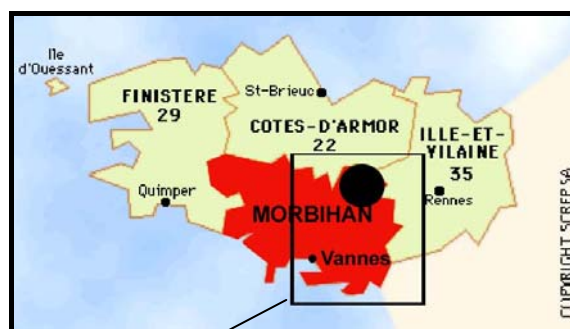
# 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

## 1.1 Situation générale

Au centre est de la Bretagne, à mi-chemin entre Manche et Atlantique, aux limites des côtes d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine, la commune de Mauron reste un carrefour sur les axes nord-sud de Dinan à Vannes et est-ouest de Rennes à Quimper. Elle se situe sur un axe routier important, la D766, à mi-chemin entre Ploërmel et St Méen Le Grand.



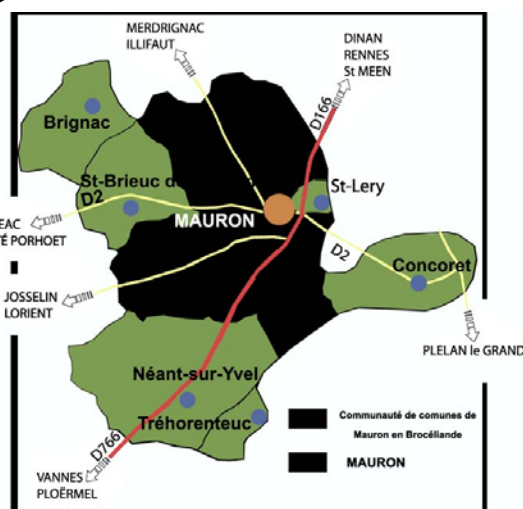
Carte 1 : La région de la Bretagne



Carte 2 : Le département du Morbihan



Carte 3 : L'arrondissement de Vannes



Carte 4 : Mauron

Du fait d'une situation géographique en limite de trois départements, l'identité et le contexte socio-économique de Mauron s'apparentent aussi bien au Morbihan qu'à l'Ille et Vilaine et aux Côtes d'Armor.

Avec une superficie de 6723 ha, Mauron est le chef-lieu de la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande. Cette dernière a été fondée en 2001, elle est le regroupement de sept communes de la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande (anciennement district puis S.I.V.O.M.) :

- Brignac
- Concoret
- Mauron
- Néant-sur-Yvel
- Saint-Brieuc-de-Mauron
- Saint Léry
- Tréhorenteuc



Carte 5 : Communauté de communes de Mauron en Brocéliande

## 1.2 Historique

Mauron est un nom très répandu en France, pour preuve l'écrivain Marie Mauron. Son interprétation divise les latinistes et les celtisants : les premiers voient la terminologie des anciennes légions romaines maures de la Mauritanie- Caesariensés et Tingitana (Algérie-Maroc) - qui défendent la Bretagne dans l'empire finissant, les seconds notent la consonance de Moronoë : l'épouse de Judicaël.

L'archéologie aérienne témoigne d'une multitude de fermes gauloises qui attestent la richesse agricole des 6 723 ha. Les statuettes des dieux gaulois de St-Utel remplacent les nombreux mégalithes de la forêt toute proche.

La voie romaine Rennes- Quimper transforme cette région en carrefour breton. Le pieux roi Judicaël aimera y bâtir son monastère de St-Léry.

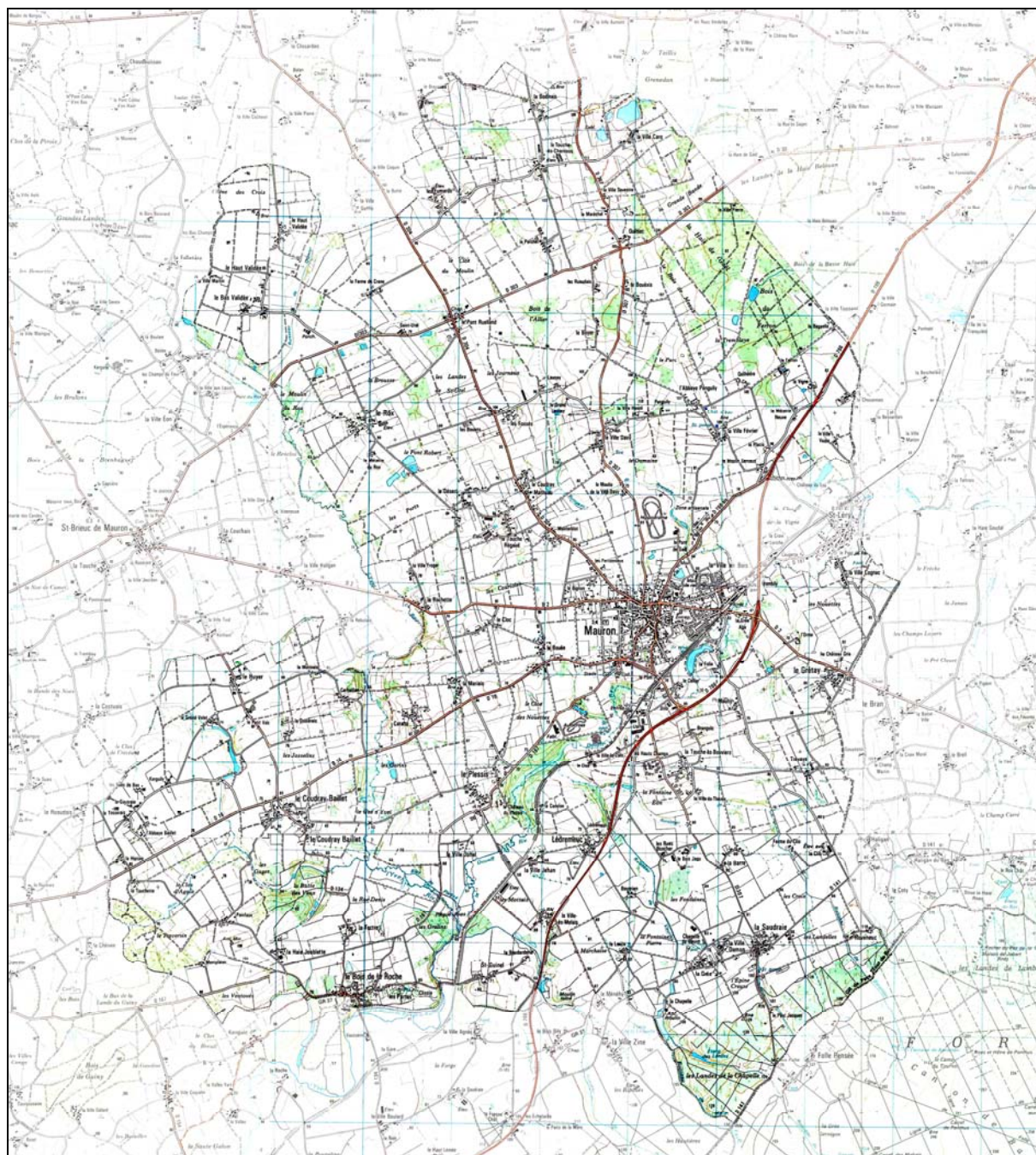
En 1152, date de la première citation historique de Mauron, voici venu, avec les Gaël-Monfort, le temps des grands chevaliers de la forêt de Brocéliande. Le 14 août 1352, la fleur de l'aristocratie franco-bretonne périt devant le château de Brambily, défendu par l'anglais Bentley et les partisans de Jean de Monfort. En 1684, Madame de Sévigné, en voisine, donne son fils à l'héritière des riches Brehan, seigneurs de Mauron, et lègue quelques lettres à la postérité de la ville et un beau tableau à l'église St-Pierre.

Sigismond Ropartz construit sa maison au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle ainsi que celle de la communauté des soeurs de Virginie Danion (sa belle-soeur). La III<sup>è</sup> République offre l'indispensable chemin de fer en 1880 et les pommes à cidre réputées de Mauron se vendent dans toute la France.

De nombreux mauronnais donnent leur sang à la patrie en 1914-1918, mais déjà, les hommes quittent leur terre pour Paris.

Le 3 août 1944, les chars de Patton, libérateur, pénètrent en Bretagne pour gagner Brest. La sixième division blindée, aidée par la résistance locale, fait sauter le verrou allemand installé dans l'agglomération, après trois heures de combat.

## Le territoire communal



## 2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

### 2.1 Evolution de la population

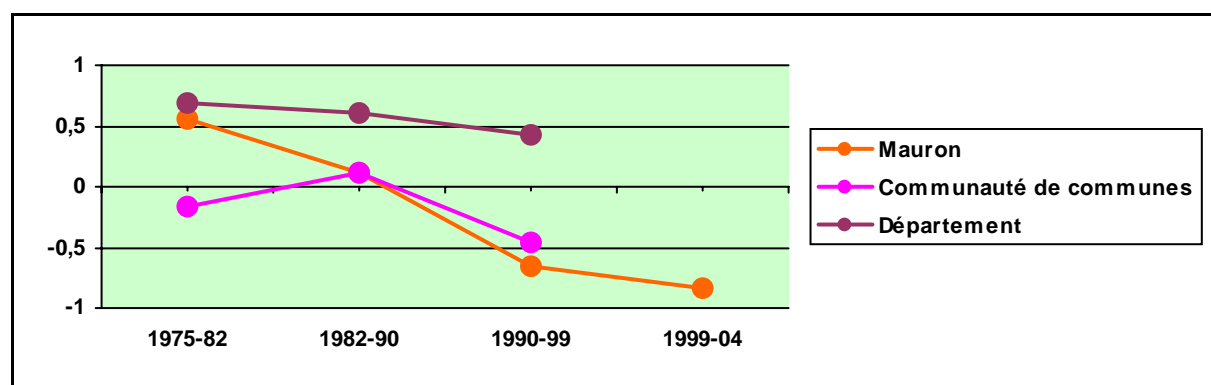
Après avoir connu une large croissance entre 1975 et 1990, la population de Mauron et celle de la Communauté de Communes ont enregistré une baisse considérable depuis 1990 (-0.65% pour Mauron et -0.46% pour la CDC de Mauron en Brocéliande). Le département du Morbihan enregistre quant à lui un taux de croissance toujours positif (+0.69, +0.61 et +0.43%).

	Mauron		Communauté de Communes		Département	
	<i>Population</i> RGP	Taux croissance annuel	<i>Population</i> RGP	Taux croissance annuel	<i>Population</i> RGP	Taux croissance annuel
<b>1975</b>	3237		5781		563588	
	128	+0.56%	-65	-0.16%	54301	+0.69%
<b>1982</b>	3365		5716		590889	
	31	+0.11%	53	+0.11%	28949	+0.61%
<b>1990</b>	3396		5769		619838	
	-200	-0.65%	-240	-0.46%	24035	+0.43%
<b>1999</b>	3196		5529		643873	
	-135	-0.84%				
<b>2004*</b>	3061					

Données  
Mars 2004

La commune de Mauron compte aujourd'hui près de 3061 habitants.

#### *Progression annuelle de la population*



### 2.2 Bilan naturel et solde migratoire

Dans le cas de Mauron, on peut expliquer cette diminution de la population par un solde naturel et un solde migratoire négatif entre 1990 et 1999.

En effet, l'exode rural a eu des conséquences importantes sur Mauron. Entre 1990 et 1999, les départs ont été plus nombreux que les arrivées : - 50 et on sait pertinemment que du solde migratoire, dépend le solde naturel.

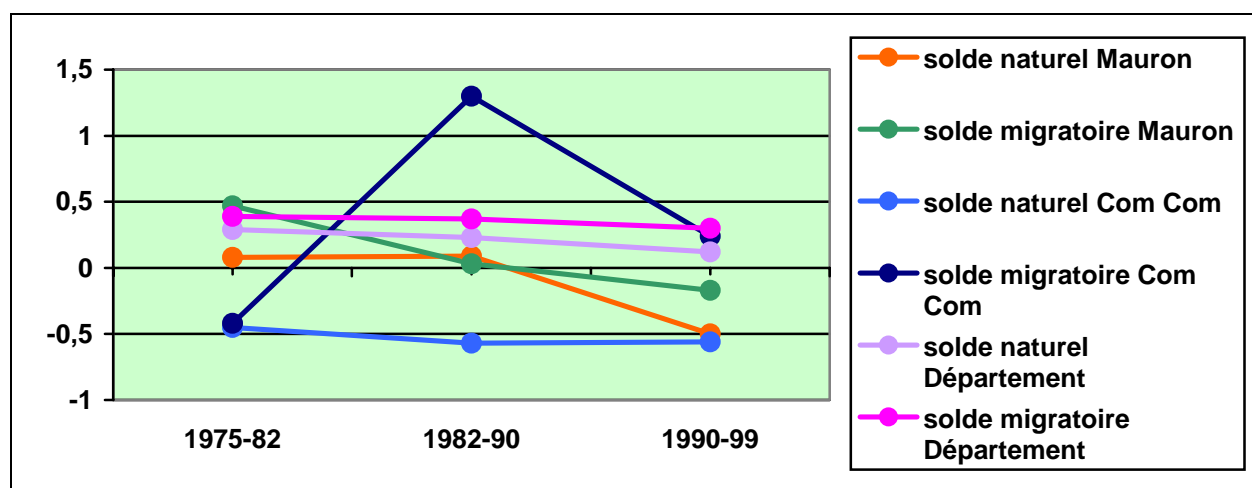
La création, en cours, d'une unité agro-alimentaire devant créer environ 200 emplois sur le territoire de la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande s'agira globalement d'un apport de population jeune, si elle rencontre des conditions favorables pour s'installer, son arrivée ne pourra être que bénéfique pour l'évolution démographique de Mauron.

	1999- (Mars 2004)	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975	1962-1968
Naissances	110	259	362	369	321	275
Décès	245	409	339	340	312	304
Solde naturel	-135	-150	23	19	9	-29
Solde migratoire	-	-50	8	109	12	-125
Variation totale	-	-200	31	128	21	-154

Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

MAURON	0-19 ans			20-39 ans			40-59 ans			60-74 ans			75 ou +		
	% de la population	hommes	femmes	% de la population	hommes	femmes	% de la population	hommes	femmes	% de la population	hommes	femmes	% de la population	hommes	femmes
1975	32.67	49.71	50.29	21.00	53.31	46.69	23.02	49.73	50.27	17.94	42.24	57.76	5.35	35.26	64.74
1982	28.95	50.77	49.23	25.53	52.80	47.20	21.30	49.86	50.14	16.99	46.23	53.77	7.23	28.81	71.19
1990	26.22	51.34	48.66	25.87	51.48	48.52	19.34	49.85	50.15	18.43	47.85	52.15	10.14	33.04	66.96
1999	22.39	53.91	46.09	19.42	52.17	47.83	25.23	50.18	49.82	19.60	49.12	50.88	13.36	33.96	66.04

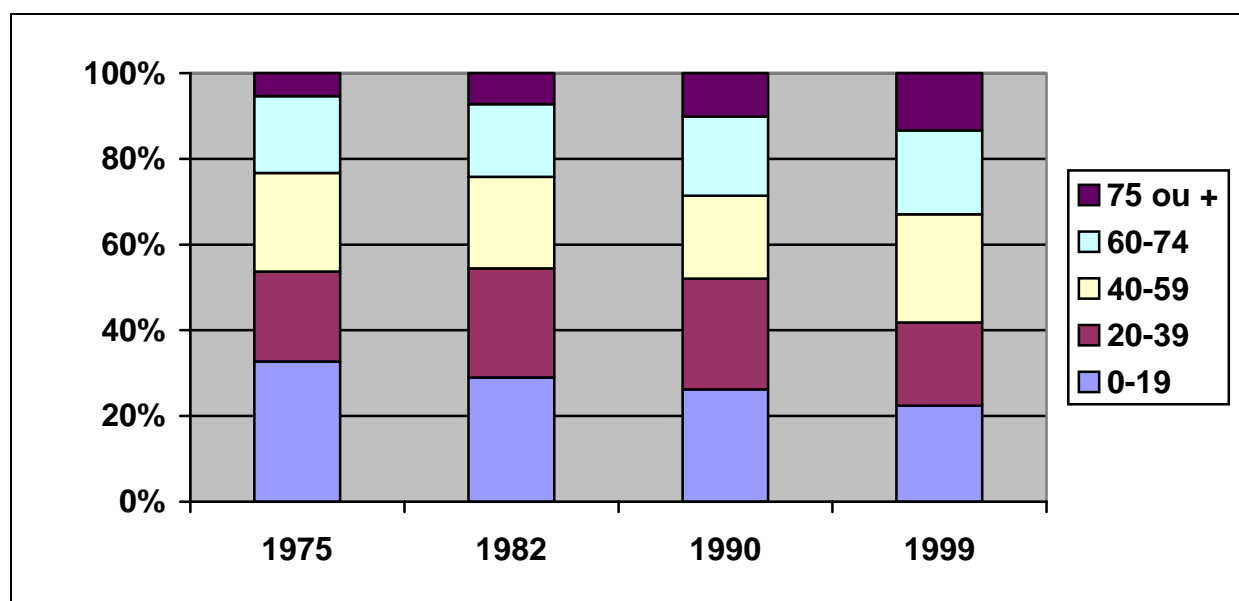
### Variation des soldes



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

## 2.3 Structure de la population

### Répartition par tranche d'âge



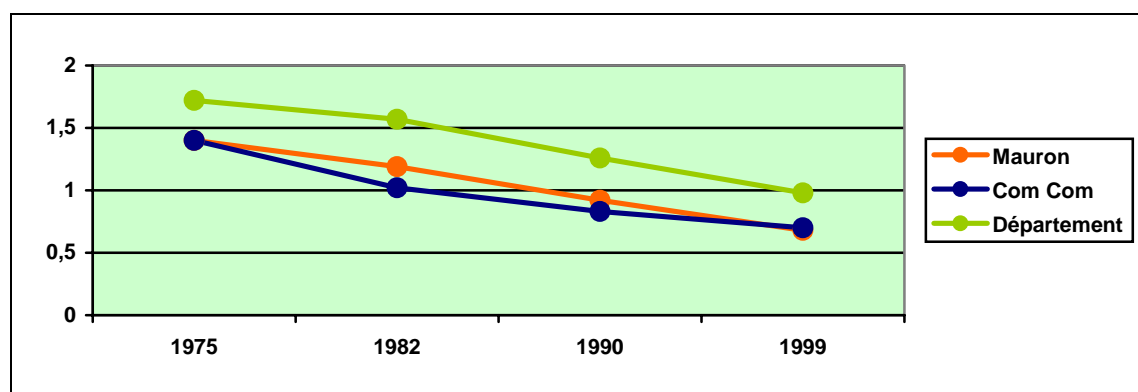
Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

### De 1975 à 1999, la population a globalement vieilli

La tendance au vieillissement a pour conséquence :

- La baisse de la proportion des jeunes, ce qui entraîne une diminution des naissances
- Un nombre des décès plus important que le nombre des naissances (-150 personnes entre 1990/1999).

### Indice de jeunesse



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

L'indice de jeunesse décroît aussi bien pour la commune de Mauron que pour la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande et le département du Morbihan.

Avec un indice de jeunesse inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les 0-19 ans au sein de la population de Mauron.

De plus, l'existence d'une maison de retraite accentue la proportion de la part des personnes âgées sur la commune, les occupants n'étant pas forcément de Mauron.

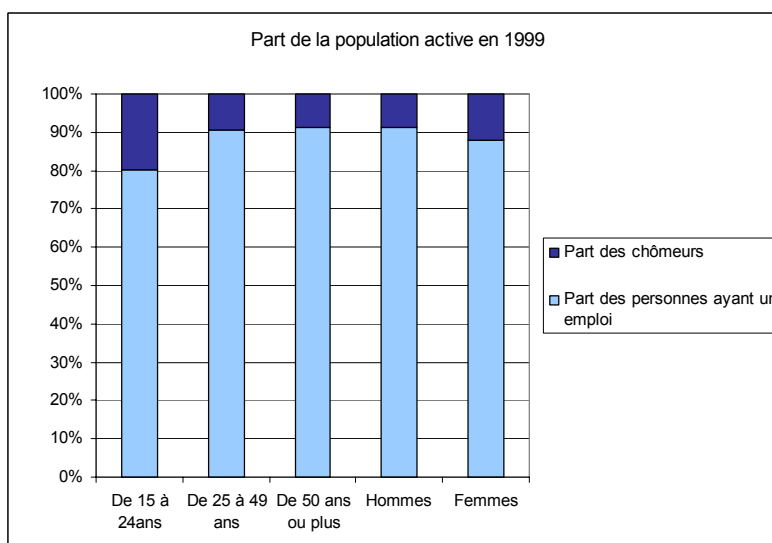
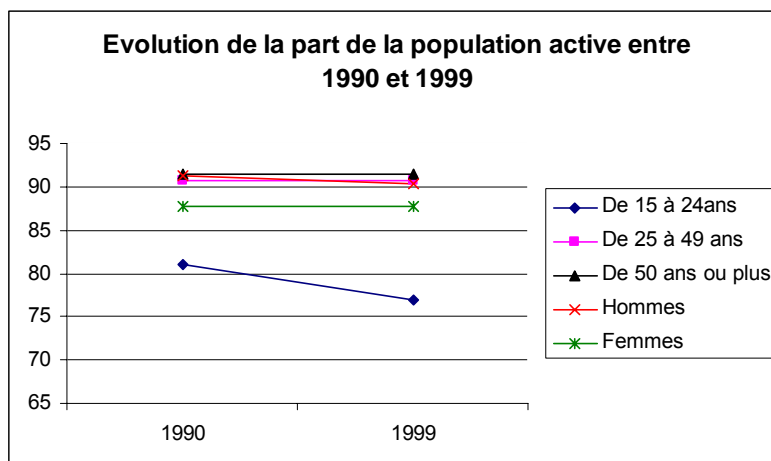
### **Taille des ménages**

Les ménages de deux personnes représentent la plus grande part (35%) suivis de ceux d'une seule personne (31%). Viendront après les ménages de 3 à 4 personnes (environ 26%) et enfin les ménages de plus de 5 personnes (8%).

### 3. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

#### 3.1 Population active et migrations alternantes

L'évolution de la part de la population active semble être plus ou moins constante pour les personnes âgées de plus de 24 ans (plus de 90%). En revanche, pour la population âgée de moins de 24 ans, on assiste à une diminution depuis 1990 pour atteindre 77% en 1999.



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

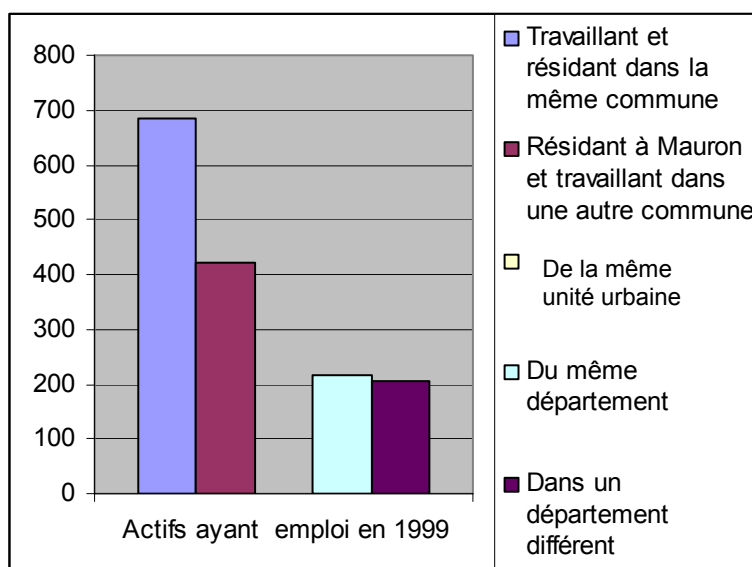
La création de 200 emplois (300 emplois en haute saison) pour la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande grâce à l'arrivée de Kerméné va jouer un rôle de locomotive économique possible qui va permettre d'attirer d'autres installations et une demande sur l'ensemble du parc d'activités.

## 3.2 Migrations alternances résidentielles

	Actifs ayant un emploi en 1990	Evolution de 1990 à 1999	Actifs ayant un emploi en 1999
Travaillant et résidant dans la même commune	782	-12,30%	686
Résidant à Mauron et travaillant dans une autre commune :	360	16,90%	421
- De la même unité urbaine	-	-	0
- Du même département	153	41,20%	216
- Dans un département différent	207	-1,00%	205
Total	1142	-3%	1107

Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

Le nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune et résidant sur la commune connaît une diminution. En effet, depuis 1990 et jusqu'à 1999, l'évolution constatée est de -12,30%. 205 personnes travaillent dans un département différent en 1999, ce qui représente près de 18,51% des actifs ayant un emploi et résidant à Mauron.



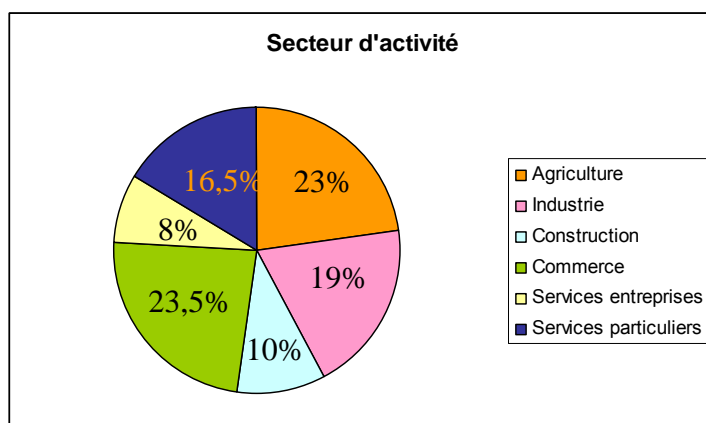
Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

La population active travaille encore pour une grande partie (61,96% en 1999) sur la commune, même si le taux est beaucoup plus faible qu'en 1990. Celle des actifs travaillant dans une autre commune reste importante aussi : 38,04%. La commune de Mauron a encore beaucoup d'effort à effectuer pour générer des emplois et attirer de nouvelles populations.

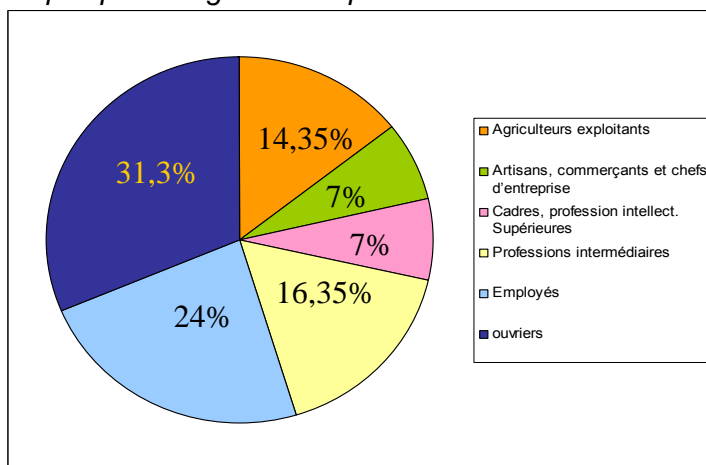
### 3.3 Structure économique de la commune

#### Emploi par secteur d'activité

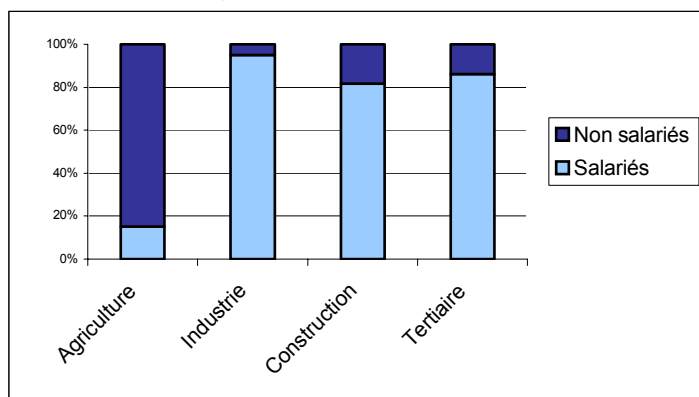
Le commerce avec l'agriculture représentent les secteurs d'activité les plus importants au niveau de l'emploi avec près de 50% de la part totale (23% pour l'agriculture et 23,5% pour le commerce). Suivront après le domaine de l'industrie avec 19%, les services aux particuliers avec 16,5%, le domaine du bâtiment avec 10% et enfin les services-entreprises avec 8%.



#### Emploi par catégorie socioprofessionnelle



#### Activité économique

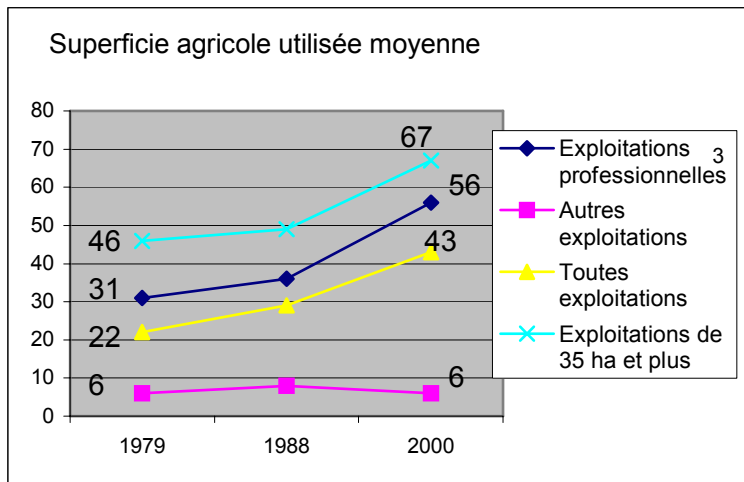


Comme on peut le remarquer sur le graphique ci-contre, le domaine de l'agriculture est marqué par un faible taux de salariés. On peut en déduire que la part des ouvriers et employés dans ce domaine est très faible contrairement au domaine de l'industrie où à l'inverse elle est très élevée, plus de 90%.

### 3.4 L'activité agricole

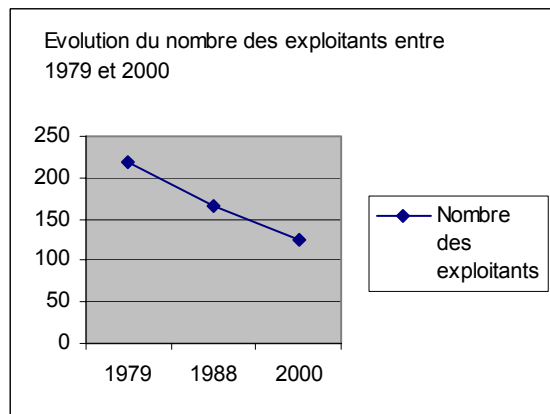
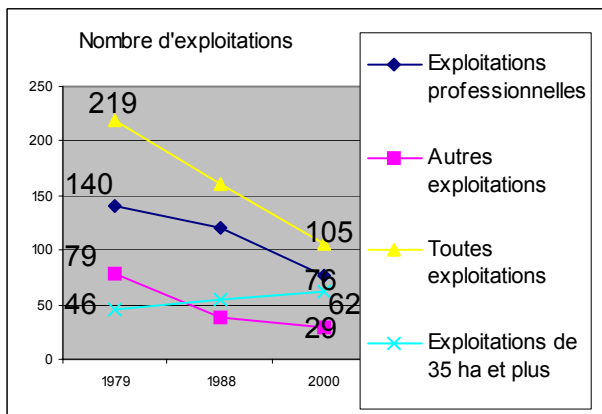
Mauron est une commune rurale et l'agriculture y est très présente aussi bien au niveau du paysage qu'au niveau de l'économie. Les données qui suivent sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et seront complétées par un état des lieux réalisé par la Chambre d'Agriculture en parallèle de la révision du PLU.

#### 3.4.1 Exploitations agricoles



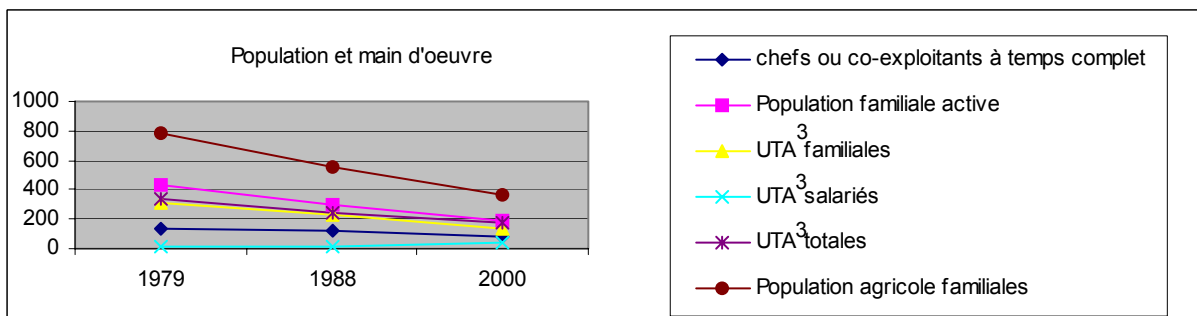
Le paysage agricole n'a pas cessé de se transformer depuis un certain temps. On a commencé à voir apparaître des exploitations avec des superficies beaucoup plus élevées (regroupement de plusieurs exploitations).

Le nombre des exploitations et chefs-exploitants quant à lui, comme on peut le deviner, a diminué.

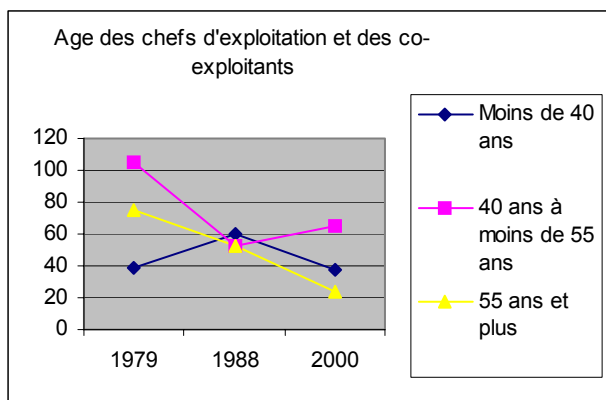


#### 3.4.2 Population active agricole

La population agricole baisse fortement et l'activité agricole est en sensible régression.



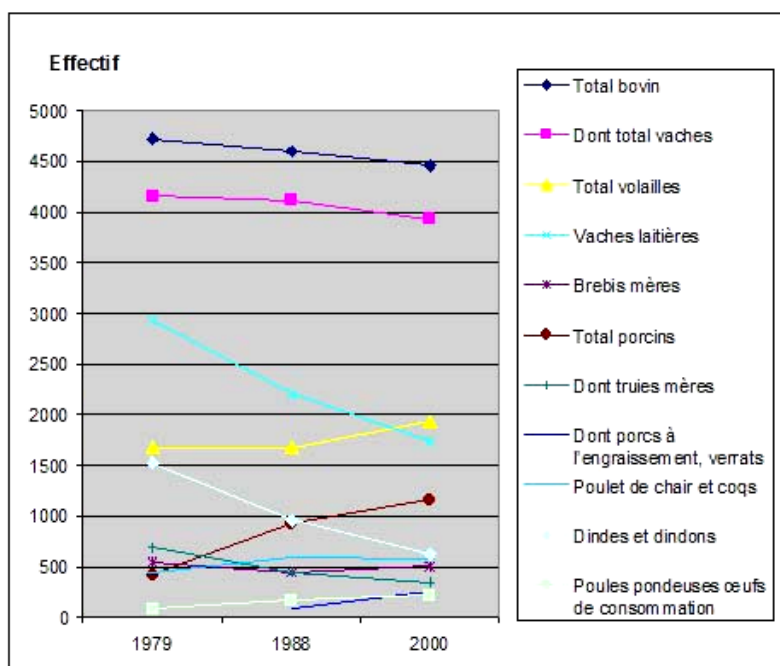
<sup>1</sup> Exploitation agricole professionnelle : une exploitation suffisamment importante pour assurer à l'agriculteur une activité principale et un niveau de revenu permettant de faire vivre sa famille.



Source : Données de l'INSEE (Recensement Général Agricole, RGA)

Depuis 1979, on a vu le nombre de chefs d'exploitation et des co-exploitants âgés de moins de 40 ans croître, contrairement à ceux âgés de plus de 40 ans. La population active agricole tend à se rajeunir.

### 3.4.3 Cheptel



Source : Données de l'INSEE (Recensement Général Agricole, RGA)

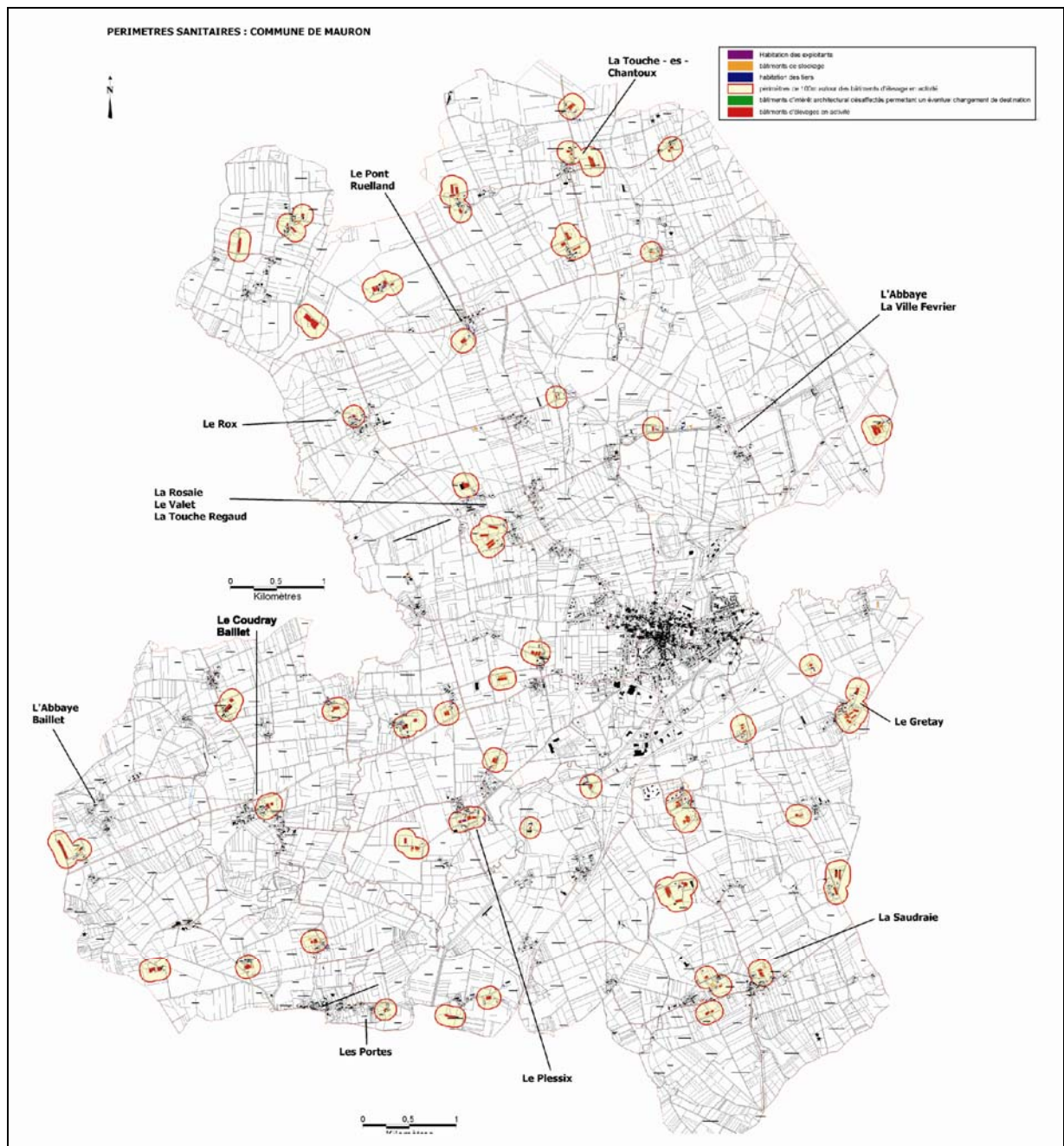
Malgré la diminution de certains effectifs du Cheptel, Mauron reste une commune au profil agricole marqué par l'élevage :

- Un cheptel bovins d'un peu plus de 4500 bêtes en 2000 ;
- Un cheptel porcins qui ne cesse d'augmenter depuis 1979, élevage à la fois sous forme de hors sols et en plein air ;
- Un nombre de volailles en augmentation depuis 1988.

### 3.4.4 Périmètres sanitaires et habitat

Tout d'abord, il s'agira de respecter les périmètres sanitaires établis autour de chaque bâtiment d'élevage en activité. Le choix a été fait de fixer systématiquement ce périmètre à 100 m de rayon, afin de laisser aux exploitants la possibilité de faire évoluer leur exploitation. Ces périmètres seront pris en compte pour l'élaboration du zonage et du règlement du PLU.

<sup>2</sup> UTA : Unité de Travail Annuel



D'après l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture

L'urbanisation aux abords des zones agricoles devra se faire de manière rationnelle, tout en respectant les formes urbaines déjà existantes. Elle ne devra donc pas prendre de formes linéaires (« en doigts de gant ») ; il s'agira de combler les dents creuses actuellement présentes dans les villages.

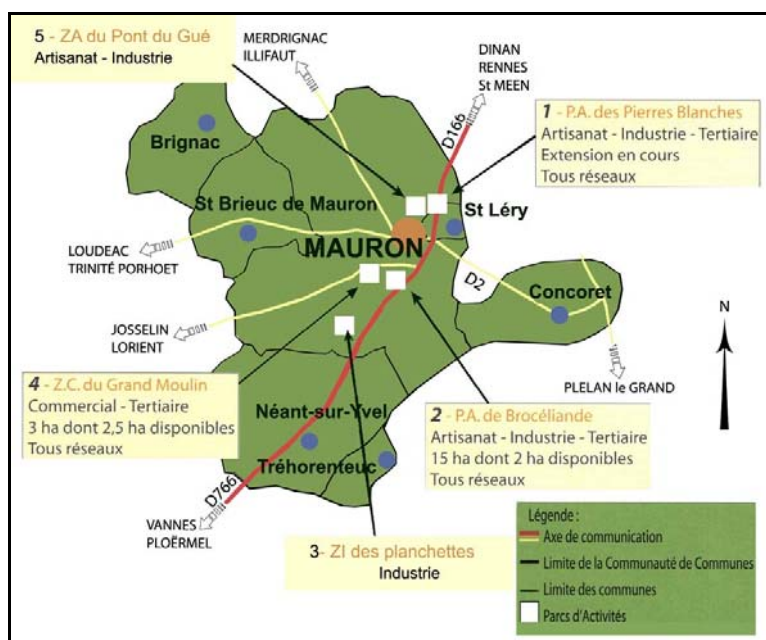
De plus, il convient de rendre le zonage cohérent avec l'exercice de cette activité, ce qui n'était pas toujours le cas au POS. En effet, ce dernier ouvrait des surfaces constructibles parfois superposées aux périmètres sanitaires.

Enfin, toujours dans un souci de protection de l'activité agricole, les accès aux nouvelles propriétés devront, dans la mesure du possible, être regroupés, de manière à ne pas gêner la circulation des véhicules agricoles.

### 3.5 Les zones d'activités

Il y a cinq zones d'activités à Mauron :

- Le parc d'activités des Pierres blanches avec une taille de 15 ha avec d'éventuelles extensions. C'est un parc industriel et artisanal qui se situe au Nord est du centre ville de Mauron, le long de la voie Dinan-Vannes. On y retrouve l'entreprise Kerméné SA,
- La Zone industrielle de la planchette avec une taille de 5ha47 qui se situe au sud ouest du centre ville de Mauron, le long de l'axe Néant sur Yvel/Guilliers. On y trouve l'entreprise THEBAULT.
- Le parc d'activités de Brocéliande (industriel et artisanal) avec une taille de 14 ha 53 – terrain disponible de 1,5ha. Ce parc d'activité se situe au sud du centre ville de Mauron, le long de la voie Dinan-Vannes. On y retrouve comme entreprises, Armor Inox, SAI, Duval Frères, Soper, Agencement JY Groseil, Coopagri Bretagne, Signature création, Brocéliande confection,
- Le parc d'activités du Grand Moulin avec une taille de 2,96 ha avec une surface disponible de 2,46 ha. C'est un parc d'activité commercial et artisanal. Il se situe en bas du centre ville de Mauron sur l'axe D16 Mauron-Guilliers. On y retrouve l'entreprise de bricolage et de vente « Ets Demeuré » et Gitem
- Et enfin, la zone d'activités du Pont du Gué avec une taille de 5,3 ha avec une possibilité d'extension. C'est une zone industrielle et artisanale qui se situe au nord est du centre ville de Mauron, à 800 m de la voie Dinan-Vannes. On y retrouve l'entreprise Briero, l'entreprise STO métallurgie- chaudronnerie, l'entreprise Baud frères, la casse auto Beurel, le Deist Salmon (SNC), l'entreprise Barbier Jean Paul.



Toutes ces zones d'activités sont proches du centre-bourg et bien desservies. Elles offrent un réel potentiel pour le développement économique de Mauron dans la mesure où le foncier serait vraiment disponible, ce qui n'est pas le cas actuellement, la commune n'en ayant pas maîtrise partout.



Carte 13 : Implantation de l'entreprise Quéguiner



Entreprise « Quéguiner Matériaux »

L'entreprise de bâtiment Quéguiner est implantée au milieu des habitations. Elle peut être délocalisée dans des zones plus éloignées du centre-bourg afin de permettre une éventuelle extension et une requalification urbaines par l'implantation de nouveaux logements et équipements nécessaires à la vie des nouveaux arrivants.

## 3.6 Artisanat, commerces et services

### 3.6.1 Les activités artisanales et industrielles

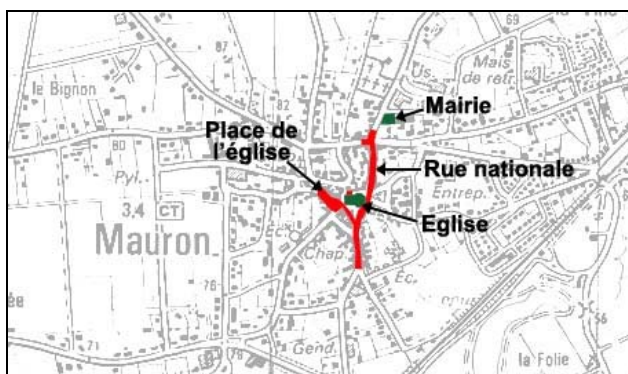
La commune de Mauron compte 72 emplois artisanaux (entreprises du bâtiment, électricité, carrosseries, ...) et 280 emplois industriels.

Contrairement aux autres activités qui sont regroupées sur le bourg de Mauron, les zones artisanales se situent en périphérie du bourg.

### 3.6.2 Le commerce

#### *Implantation du commerce dans le centre- bourg de Mauron*

L'implantation du commerce à Mauron est plutôt bonne. Elle se focalise essentiellement sur la rue nationale, la place de l'église et la périphérie.



Carte 14 : Implantation du commerce à Mauron

65 emplois sont recensés dans les entrepôts de vente en gros ou au détail (marchands de matériaux sanitaires, 1 dépôt de vente de matériel agricole, boucherie, boulangerie,...)<sup>3</sup>.

Mauron apparaît cependant comme un pôle commercial plus limité par rapport aux autres communes<sup>4</sup>.

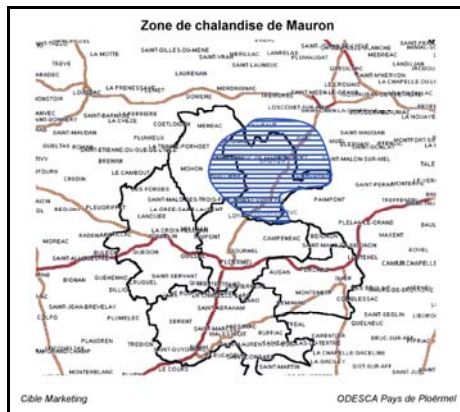
<sup>3</sup> Ouest aménagement / Etude – conseil – Ingénierie / Mai 1999

<sup>4</sup> Etude sur l'offre commerciale et artisanale dans le pays de Ploërmel faite par CIBLE MARKETING/ Mai 2003



Quelques cellules commerciales sont vacantes. Deux d'entre elles se situent sur la rue Paul Maulion, près de la mairie, en continuité avec la rue nationale (rue commerciale)<sup>6</sup>.

Les communes de Gaël, Illifaut, Evriguet et Guilliers sont les quatre communes hors canton de Mauron que l'on intègre dans la zone de chalandise de Mauron, considérée comme limitée. 38% des habitants de la zone d'influence résident en zone primaire<sup>5</sup> et 49% en zone tertiaire<sup>6</sup>.



Trois surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> sont dans la zone de chalandise de Mauron et implantées à Mauron-même. La ville cumule ainsi 2800m<sup>2</sup> dont 1800m<sup>2</sup> en alimentaire et 1000m<sup>2</sup> en jardinage. Sur ce dernier secteur, les densités apparaissent satisfaisantes.

En intégrant l'agrandissement du Super U de Mauron de 1400m<sup>2</sup> à 2000m<sup>2</sup>, les densités en alimentaire passent à 269m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone. Cet agrandissement permet de renforcer l'attractivité de la commune en zone tertiaire et de se situer dans une moyenne départementale<sup>7</sup>.

### 3.6.3 Les services

Il est retenu sur le territoire communal la présence des services suivants :

- Les services de santé (cabinets médicaux, pharmacies, cabinet infirmier, masseurs, kiné, ambulances,...)
- Les services sociaux (le centre médico-psychologique, le centre médico-social, le centre de soins et le service social D.I.S.S )
- Les services privés (banques, notaires, assurances, agence immobilière).
- Des stations de services

L'ensemble des services est implanté dans le centre, soit sur la rue nationale soit près de la place de l'église. Les stations de services quant à elles se trouvent en périphérie du bourg. Il constitue un pôle d'activité qui bénéficie à la clientèle du canton, mais profite surtout à la population locale.

<sup>5</sup> Zone primaire de chalandise : Les clients potentiels mettent moins de **3 minutes** à pieds ou en voiture pour venir à la boutique

<sup>6</sup> Zone tertiaire de chalandise : Les clients potentiels mettent plus de **20 minutes** à pieds ou en voiture pour venir à la boutique

<sup>7</sup> Etude sur l'offre commerciale et artisanale dans le pays de Ploërmel faite par CIBLE MARKETING/ Mai 2003

### 3.6.4 L'activité touristique

Les produits touristiques présents à Mauron sont :

- La forêt de Brocéliande (photo 16) :  
Théâtre de la légende du Roi Arthur, la forêt de Brocéliande est le cœur mythique de la Bretagne. « C'est la locomotive du Pays Ploërmel en terme d'image ». D'ailleurs le Pays d'accueil se positionne sous l'intitulé « Pays de l'Oust à Brocéliande », et la CDC « CDC de Mauron en Brocéliande »
- La Voie Verte :  
Sur 53Km, cette ancienne voie ferrée a été aménagée en juin 2002 pour proposer à un large public, un itinéraire de promenades et de randonnées uniques entre Questembert et Mauron. Ce nouvel équipement est pour l'instant un succès. Il répond à une forte demande de circulation douce. La voie verte devient le nouveau pivot de développement touristique du Pays.
- La commune possède aussi de nombreux plans d'eau, des cours d'eau pour les amateurs de pêche.



Il y a eu l'installation de la Maison du Tourisme « Morbihan » à Mauron. Celle-ci affirme un positionnement Sports-Loisirs-Nature ayant pour cible une clientèle venant du Grand Ouest et de Paris.

Plusieurs gîtes et gîtes d'étapes sont présents dans le territoire communal ainsi que des chambres d'hôtes et un camping aire d'autocaravanes. L'hébergement touristique à Mauron comprend trois locations meublées (capacité de 21 personnes), trois chambres d'hôtes (capacité de 21 personnes) et un gîte d'étape (capacité de 16 personnes). Soit une capacité d'accueil totale de 58 personnes.

Plusieurs chemins (VTT, Randonnées) sont proposés qui conduisent à la mythique forêt de Brocéliande.

## 4. LES EQUIPEMENTS

### 4.1 Equipements publics, scolaires et sportifs

#### 4.1.1 Equipements scolaires et déplacements

Mauron dispose de deux écoles et de deux collèges. Les établissements du 2<sup>ème</sup> cycle se situent en dehors de la commune, à savoir à Ploërmel et à Guer – Coëtquidan.

##### *Ecoles - Collèges*

- Ecole Félix Bellamy (Primaire et Maternelle)
- Ecole Saint – Pierre (Primaire et Maternelle)
- Collège Mme de Sévigné
- Collège Marie Immaculée

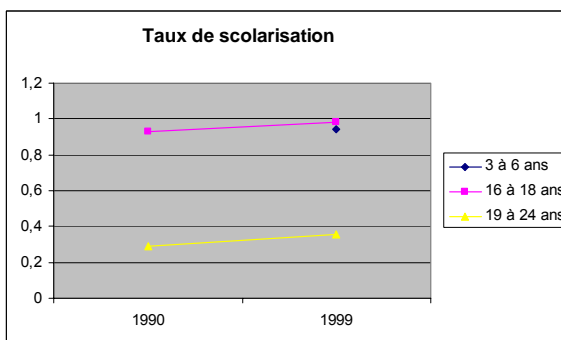
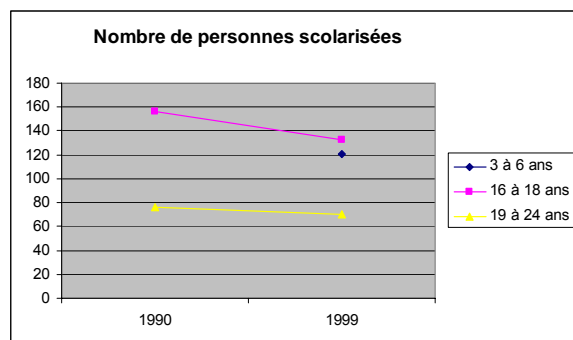
##### *Etablissements du 2<sup>ème</sup> cycle à proximité (desserte par bus)*

- Lycée de Brocéliande : Guer – Coëtquidan (second cycle général, BEP, BTS)
- Lycée La Mennais- St Armel à Ploërmel (second cycle général, BEP, BTS)
- Lycée Agricole La Touche à Ploërmel (second cycle général, BTA, BTS)

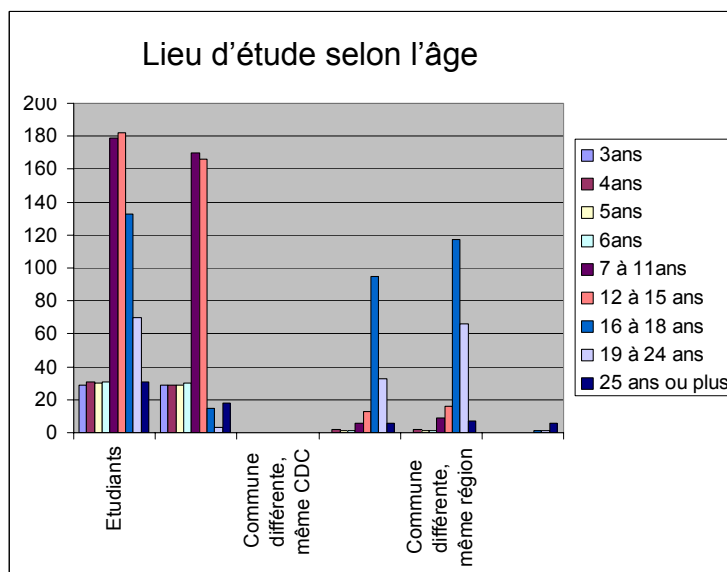
En plus des écoles et collèges, on trouve à Mauron un restaurant scolaire et une garderie périscolaire.

##### *Scolarisation*

Le nombre de personnes scolarisées décroît depuis 1989. Cela s'explique par la diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans (de 156 à 133) Cependant, le taux de scolarisation augmente (de 93% à 98%).



On remarque aussi que le nombre des personnes scolarisées habitant dans la commune de Mauron diminue avec l'âge : Mauron ne dispose que d'écoles primaires et de collèges.



Les lycéens partent étudier à Guer Coëtquidan et Ploërmel. Les étudiants poursuivant des études supérieures prennent pour leur part leur indépendance et partent s'installer au plus près de Rennes ou de Vannes si ce n'est au sein même des deux villes.

Un car permet d'emmener les collégiens et lycéens sur Mauron et Ploërmel ou Guer Coëtquidan.

#### 4.1.2 Equipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé et administratifs



- Point Accueil
- Centre culturel (*photo 18*)
- Médiathèque, cyberbase
- Le centre Communal : C'est un espace associatif dans une salle communale disponible pour les associations et pour l'animation de la commune.
- Discothèque L'Arlequin
- Le local Jeunes (PIJ, CLSH)
- Trésorerie
- Complexe Sportif
- L'aire de détente / Le plan d'eau
- Centre Médico - Psychologique
- Centre Médico – social
- Centre de soins
- Foyer Logement « Les Clos Dorés »
- Relais gérontologique
- Centre social D.I.S.S
- Maison de retraite Saint-Jean



- La Mairie (photo 19)
- La Poste
- Gendarmerie
- Centre Incendie Secours

### EQUIPEMENTS SANITAIRES

- Station d'épuration
- 2 cimetières communaux (photo20)



### STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Les structures intercommunales représentent essentiellement :

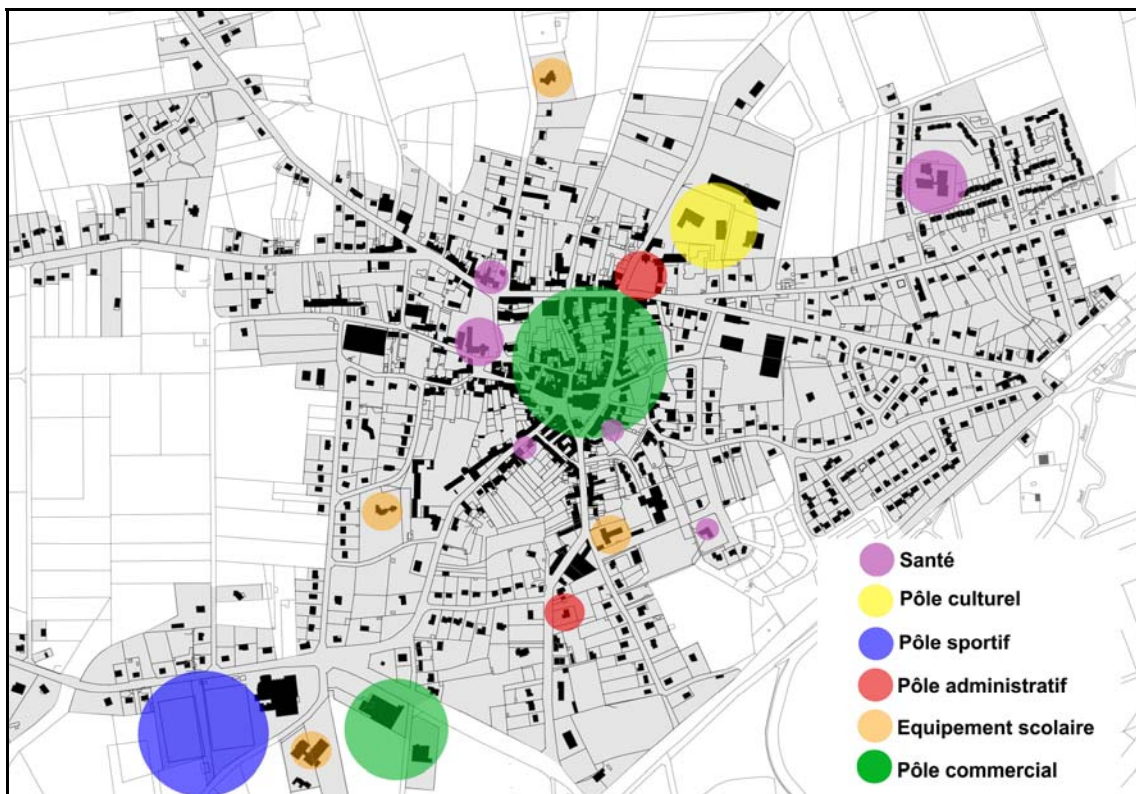
- Les Syndicats d'eau (S.I.A.E.P.) et d'électrification de Mauron (S.I.E.M.)
- Les Services techniques (Voirie, Réseaux, Bâtiments, Espaces Verts)
- Les Services administratifs (Service comptable, Services Secrétariat et Transports scolaires)
- Le Service économique
- Les services publics de la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande se composent des services Enfance et Jeunesse, de la Cyberbase et de la Médiathèque.

#### 4.1.3 Liaison entre les différents niveaux d'équipement

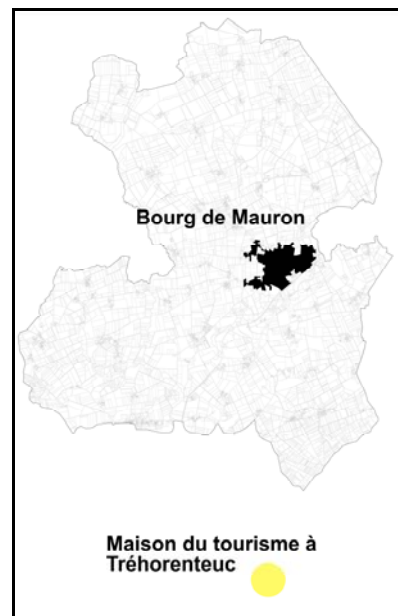
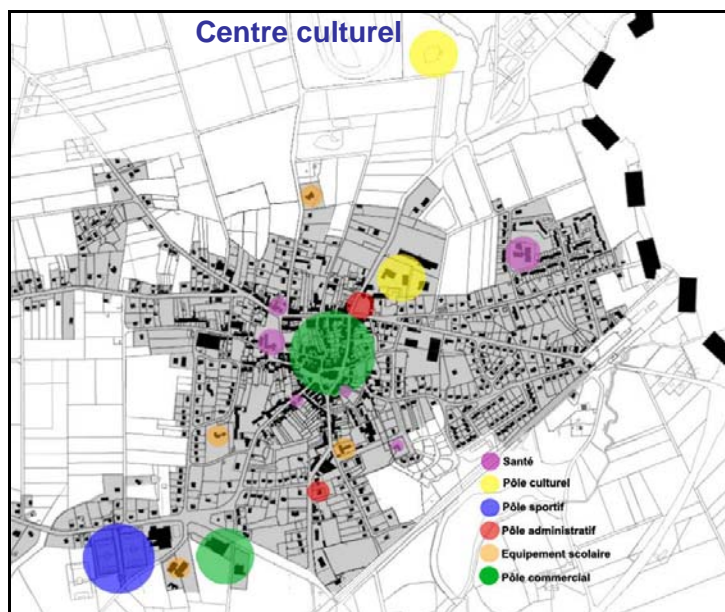
Le sentiment d'égaré que l'on a quand on visite Mauron pour la première fois relève certainement de la dispersion des différentes fonctions dans le centre bourg. Les différents pôles (administratif, culturel, sportif, commercial, équipement scolaire...) sont répartis dans l'espace sans une bonne liaison visuelle et spatiale. Des repères visuels bien disposés dans l'espace peuvent jouer un rôle de réunification des divers pôles et guider le piéton dans son cheminement.



La liaison apparente, en plan, entre la fonction administrative et la fonction commerciale, est plus difficilement perceptible sur le terrain. Le renforcement du pôle administratif par la requalification de l'îlot de la Mairie devra intégrer la nécessité d'une liaison plus cohérente pour le piéton.



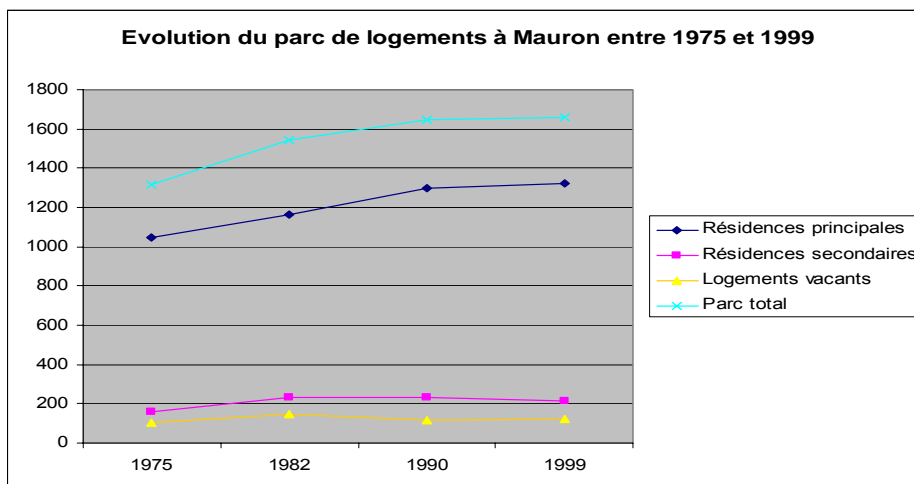
Carte 15 : Implantation des différentes fonctions du bourg de Maunon



## 5. HABITAT

### 5.1 Logement - Habitat

Depuis 1975, le parc total de logements ne cesse d'augmenter, aussi bien pour les résidences principales (de 1047 à 1323) que secondaires (de 161 à 216) que pour les logements vacants (de 106 à 122).



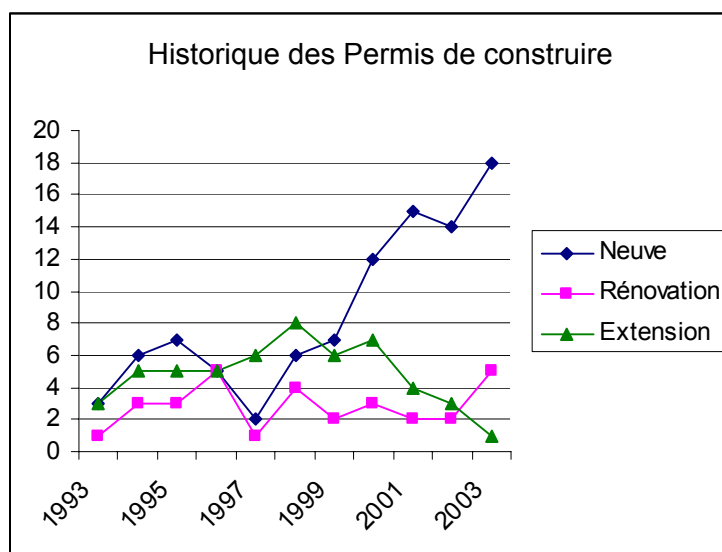
Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

Parmi les résidences principales, il y a les immeubles collectifs et les maisons individuelles et fermes. Ces deux dernières représentent jusqu'à 90% de la part totale. Quant à la population, elle compte près de 73% de propriétaires et 23% de locataires.

L'analyse de l'historique des permis de construire confirme cette croissance du parc de logements. Celle-ci est encore plus considérable avec les résidences neuves.

Cette croissance avec la diminution du nombre d'habitants à Mauron met en évidence le fait que les petits ménages (de 1 à 2 personnes) ne cessent d'augmenter.

Quand on compare le nombre de résidences principales et le nombre des habitants, on trouve une moyenne de taille des ménages de 2,36.



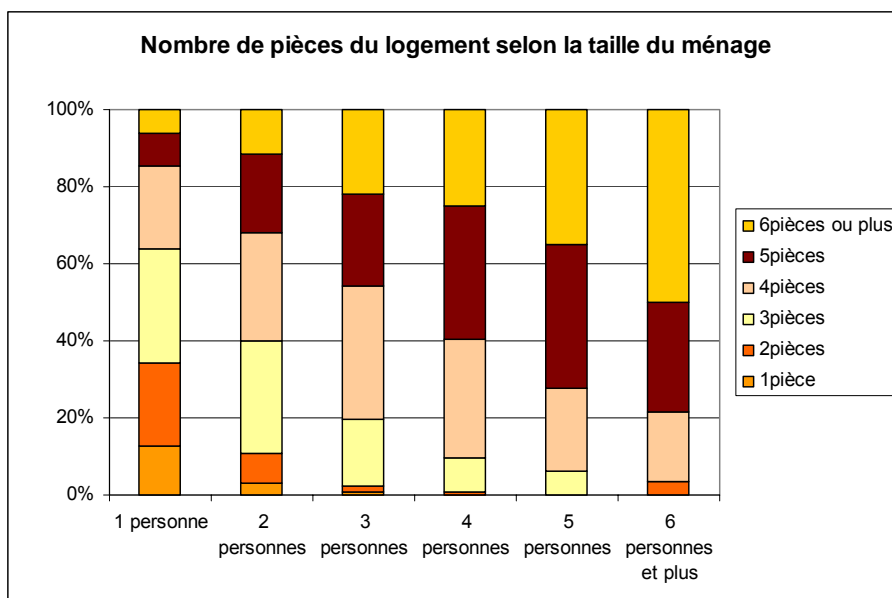
Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

Les résultats des études de l'INSEE sur la taille des logements nous ont révélé que :

- Il y a 128 résidences de moins de 40 m<sup>2</sup> pour 170 habitants → 1,3hab pour une résidence de moins de 40 m<sup>2</sup>
- Il y a 403 résidences de 40 à 70 m<sup>2</sup> pour 782 habitants → 1,94hab pour une résidence de 40 à 70 m<sup>2</sup>
- Il y a 485 résidences de 70 à 100 m<sup>2</sup> pour 1269 habitants → 2,6hab pour une résidence de 70 à 100 m<sup>2\*</sup>
- Il y a 256 résidences de 100 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> pour 739 habitants → 2,88hab pour une résidence de 100 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>
- Il y a 51 résidences de plus de 150 m<sup>2</sup> pour 166 habitants → 3,25hab pour une résidence de plus de 150 m<sup>2</sup>

Cela revient à dire que chaque habitant dispose d'au moins 30 m<sup>2</sup> environ.

Quand on analyse le rapport entre la taille du ménage et le nombre de pièces, on remarque que comme on vient de le constater précédemment (d'après la surface), le nombre de pièces d'un logement est généralement supérieur au nombre de personnes y résidant sauf pour un petit nombre.



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

On peut donc conclure que les logements à surface réduite ne sont pas très nombreux à Mauron et qu'un effort visant à augmenter cet effectif doit être entrepris par la commune afin de pouvoir offrir aux nouveaux arrivants (employés de Kerméné) un plus grand choix de logement.

## 5.2 Le logement social

Le logement social à Mauron est représenté essentiellement par :

- Une maison de retraite qui a pour capacité d'accueil 42 personnes

- Un foyer nommé « Résidence Les Clos Dorés » (photo32) pour des personnes âgées qui a pour capacité d'accueil 52 personnes



- Résidence KER ER HOET avec 82 pavillons (T5, T4, T3 et T2)
- La construction de 14 pavillons locatifs à l'emplacement de l'ancienne résidence d'Angoulême.

## 6. DEVELOPPEMENT URBAIN

### 6.1 Cadre urbain

Mauron est mentionné en 1152 par Raoul de Montfort, lorsqu'il confirme plusieurs donations faites dans cette paroisse en faveur de l'abbaye de St-Jacques-de-Montfort. Erigé en baronnie par les seigneurs du plessis, la seigneurie de Mauron siégeait dans un château non édifié au bourg mais au pont de Brambily. Il a été entièrement démoli.

Localisé au centre de la Bretagne, Mauron bénéficie d'une situation de passage selon l'axe principal de direction Nord-Sud Dinan-Vannes. Plus localement, Mauron est la convergence de plusieurs liaisons complétant une structure en étoile en direction de Merdrignac, Loudéac et Josselin. Mauron s'est développé selon un site de rebord de plateau au-dessus du Doueff, rivière affluente de l'Yvel.

#### 6.1.1 Les paysages urbains

Trois types de paysages urbains composent Mauron :

##### *Le noyau ancien*



Carte 16 : L'urbanisation de Mauron

Le noyau ancien correspond au tissu serré édifié autour de l'église actuellement implantée sur une place centrale fermée par des maisons du XVI<sup>ème</sup> siècle.

L'aspect minéral de ce centre est conforté par la forte densité des constructions aux façades jointives donnant directement sur la rue et par les matériaux employés (schistes rouges) conférant un ensemble architectural de valeur.

L'urbanisation tend très vite à se dédensifier à mesure que l'on s'éloigne du noyau ancien. Elle se développe alors de part et d'autre de la voirie (développement linéaire).

La densité est parfois atténuée à la faveur d'une propriété plus importante, siège d'une communauté religieuse ou support d'un collège.

Lorsque les façades ne donnent pas directement sur les rues, les terrains sont clos par des murs hauts de mêmes matériaux. Un réseau de voies principales et secondaires draine les habitations généralement d'une hauteur de R+2.

Si autour de la place de l'église, le rez-de-chaussée des habitations est utilisé pour le commerce et animant ce secteur du centre, dans les autres rues, les locaux commerciaux sont alignés de façon discontinue.

Les bâtiments administratifs d'architecture plus récente (mairie, poste, banques) cadrent le noyau ancien en l'aérant grâce à la création d'une place.

Le noyau regroupe les fonctions résidentielles, commerciales et de service, administrative, scolaire et religieuse.

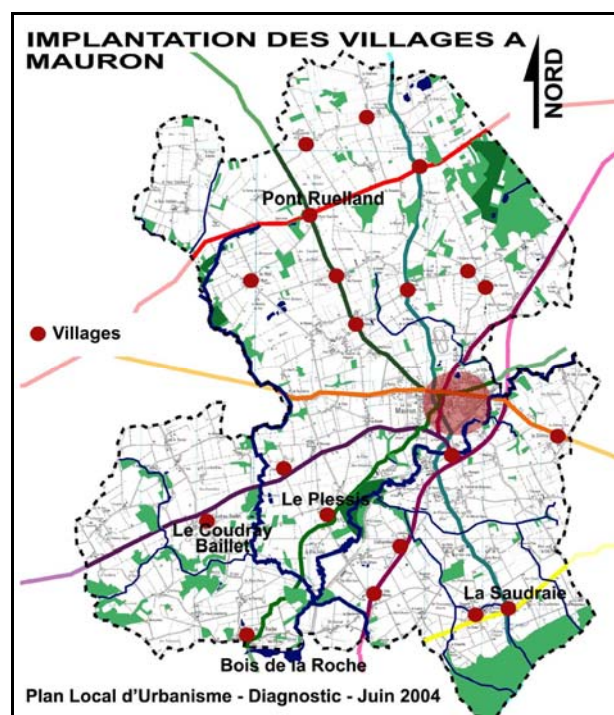
### 6.1.2 L'urbanisation pavillonnaire

Elle prolonge sans transmission le noyau ancien, renforçant la structure en étoile du bourg. Elle est marquée par un tissu urbain lâche composé principalement de pavillons sur des parcelles existantes ou loties. Ils sont mêlés aux équipements (école, gendarmerie), aux locaux à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt. Les équipements nécessitant de la surface ont été éloignés (stade, supermarché..).

Du fait du site, le bourg de Mauron s'étend plutôt en direction du plateau aux surfaces planes prolongeant un urbanisme pavillonnaire et linéaire le long de la RD 16 pour quasiment atteindre le hameau de Bouée, le long de la RD 2 jusqu'au Bignon et le long de la RD 304 approchant Monterblot. Entre ces deux antennes, un effort de densification a débuté avec une opération de lotissement.

### 6.1.3 Les villages

Les villages de la commune possèdent un habitat ancien avec de nombreuses résidences secondaires.



Carte 17 : Implantation des villages à Mauron

Ils s'identifient surtout par une concentration de l'habitat et sont dotés parfois de fonctions diversifiées comme pour le Bois de la Roche, Le Plessis, Le Coudray-Baillet, le Pont Ruelland et La Saudraie.

L'habitat est dense et groupé, parfois linéaire le long de la voirie ou concentrique le long d'une intersection de voiries ou de deux cours d'eau. Ils forment souvent de petits bourgs, concentrés autour ou à proximité d'une chapelle ou d'une ancienne école (Le Pont Ruelland, Le Coudray Baillet, La Ville Damon et plus typiquement Le Bois de La Roche avec des maisons accolées : « Village-rue »).

Ils sont souvent implantés sur une veine rocheuse constituant le socle de fondation des maisons (Le Bois de La Roche, Monterblot....).

- Le Bois de la Roche

Ce village est situé à 6 kms au Sud de Mauron sur le rebord du plateau au-dessus de la vallée de l'Yvel. Il a la particularité d'être implanté sur deux communes : Néant-sur-Yvel et Mauron, qui en possède la plus grande partie.

Le Bois de la Roche s'est développé à partir d'un château médiéval construit à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle par Philippe de Montauban, Chancelier de Bretagne. Il est actuellement situé sur la commune de Néant-sur-Yvel. Une église néogothique a été édifiée en mitoyenneté de l'enceinte du château. Le noyau du village est formé d'un ensemble de maisons du XVIII<sup>ème</sup>

autour d'une petite place centrale. Il s'étire vers l'Est pour atteindre les Portes et Clissia. L'ensemble du village détermine une unité architecturale grâce aux matériaux employés (schistes rouge et gris). Quelques constructions récentes ont été édifiées mais légèrement en retrait des habitations anciennes.

La fonction agricole est résiduelle et la fonction touristique est dominante. Quelques habitations ont été restaurées accueillant des résidences secondaires. Situé sur le parcours du GR 37, des gîtes d'étapes y ont été aménagés ; renforçant la fonction touristique, le Château du Bois de la Roche est le lieu d'un camp de naturistes.

- Le Plessis

C'est à partir d'un domaine seigneurial que ce village a grossi de part et d'autre de l'enceinte du château. L'habitat est formé d'une juxtaposition de longères disjointes les unes des autres. La densité de l'habitat en fait un village où seules les fonctions agricoles et résidentielles subsistent. Des constructions neuves étoffent le village du Plessis.

- Le Coudray-Baillet

Ce village est structuré selon des îlots d'habitat séparés par un système de rues. Longères et autres habitations composent le tissu urbain. La présence d'une chapelle intègre la fonction religieuse tandis que la fonction scolaire a disparu. A son extrémité Nord, le long de la RD 16, une habitation a été transformée en discothèque.

L'activité agricole cohabite avec la fonction résidentielle renforcée par l'accueil de quelques maisons neuves et la réhabilitation du bâti ancien.

- Le Pont Ruelland

Ce village est né de l'intersection de deux voies de circulation importantes matérialisées par la présence d'une chapelle. Aux habitations anciennes se sont insérées quelques habitations nouvelles ; l'ancienne école a été transformée en atelier artisanal et l'existence d'un café renforce l'activité du village par ailleurs moyennement peuplé.

- La Saudraie

Ce village est situé au Sud de Mauron, en lisière de la forêt de Paimpont. Outre le noyau villageois marqué par une densité de construction, peuvent être associées La Ville Damon et La Grée. L'activité agricole est ici dominante. Les quelques constructions neuves sont pour la plupart des logements liés à cette activité. Un peu à l'écart, la chapelle de Beuve rappelle la fonction religieuse. Au cœur de la Saudraie, demeure encore la petite école désaffectée face au lavoir.

- Le Coudray Mathuau, Le Désert, la Touche Regaud, Monterblot

Distants les uns des autres d'environ 300 m et regroupant un centaine d'habitants, ces quatre entités constituent un village éclaté. La structure de l'habitat essentiellement composé de longères est lâche. Aussi, tant à Monterblot qu'au Coudray Mathuau, se sont intercalées quelques constructions récentes renforçant la fonction résidentielle à proximité de Mauron. C'est au Désert que l'activité agricole est la plus soutenue.

## 6.2 Des potentialités foncières



**Zone située au nord-ouest**



**Zone à l'Ouest du bourg**



**Zone située au nord-est**

## 6.3 La revalorisation de l'habitat ancien

Mauron dispose d'un patrimoine architectural de valeur. Cependant, les habitations ne sont pas toujours en bon état et nécessitent dans certains cas une restauration.

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est envisagée par la municipalité et permettra donc de valoriser et renouveler le centre-bourg qui acquerra une image nouvelle.



De même, une revalorisation du patrimoine bâti des villages pourra aussi être envisagée. En effet, ceux-ci comportent des caractéristiques architecturales bien distinctes du bourg.

## 7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 7.1 Le réseau viaire

#### 7.1.1 Le réseau routier

Le territoire communal de Mauron est sillonné par huit routes départementales.

- La RD 766 est l'axe le plus important puisqu'il est classé comme itinéraire à grande circulation. Traversant autrefois le bourg, son trajet a été dévié vers l'Est assurant un trafic moyen annuel de 4071 véhicules par jour (données de 2000<sup>8</sup>),
- la RD 2 aboutissant à Mauron est une portion d'un trajet régional Rennes- Quimperlé via la Trinité Porhoët. Son trafic moyen annuel est de 708 véhicules par jour,
- la RD 16 assure la liaison Etel- Mauron via Josselin. Son trafic moyen annuel est de 867 véhicules par jour,
- la RD 304 aboutit également à Mauron depuis Illifaut. Son trafic moyen annuel est de 985 véhicules par jour,
- la RD 307 d'orientation Nord- Sud relie Ploërmel à Trémorrel par Mauron. Son trafic moyen annuel est de 470 véhicules par jour,
- la RD 167 d'orientation Sud- Ouest assure une liaison locale Mohon- St Léry par Mauron. Son trafic moyen annuel est de 508 véhicules par jour. Le département a un projet de rectification et recalibrage sur cette voie.
- la RD 303 traverse de façon Ouest- Est le territoire communal joignant Malansac à Merdrignac via Le bois de La Roche et Le Coudray Baillet. Son trafic moyen annuel est de 305 véhicules par jour,
- la RD 141 passe par la Saudraie et assure la liaison Ploërmel – Tréhorenteuc – Concoret.

Des marges de recul ont définies par le Département. Elles sont les suivantes en bordure des RD2, 16, 134, 141, 167, 303, 304, 307 :

- *zone naturelle* : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée
- *zones constructibles hors agglomération* : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée
- *zones constructibles en agglomération* : à étudier selon le contexte local.

#### 7.1.2 Les cheminements doux

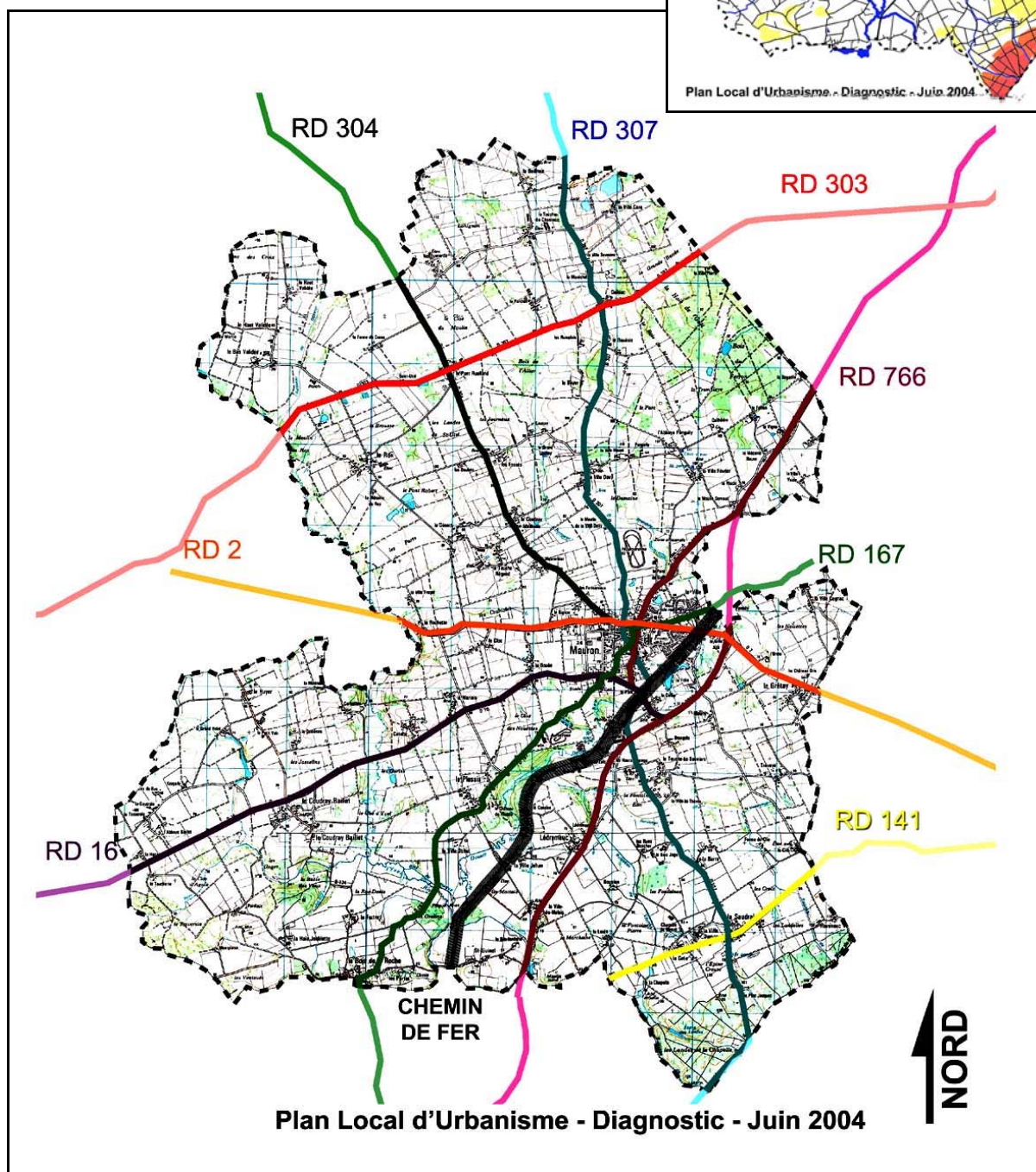
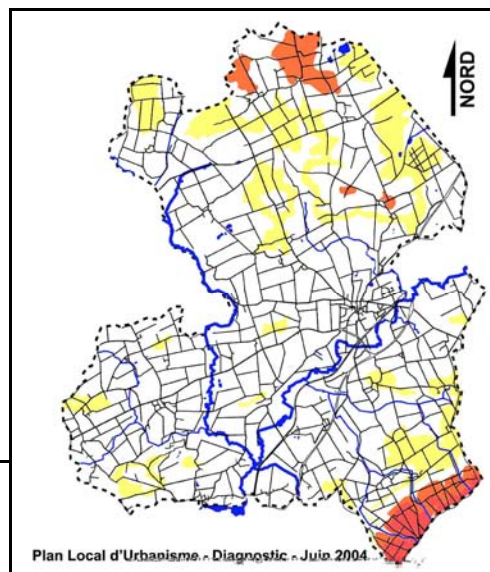
- Le chemin de Grande Randonnée GR 37 dit des marches de Bretagne, à l'Argouat, passe par Le Bois de La Roche
- Des itinéraires de petites randonnées (*sentier du Bois Ferron et des Fontaines*)

---

<sup>8</sup> PLU - commune de Mauron – Document d'association Urbanisme et Déplacements – Volet Sécurité Routière

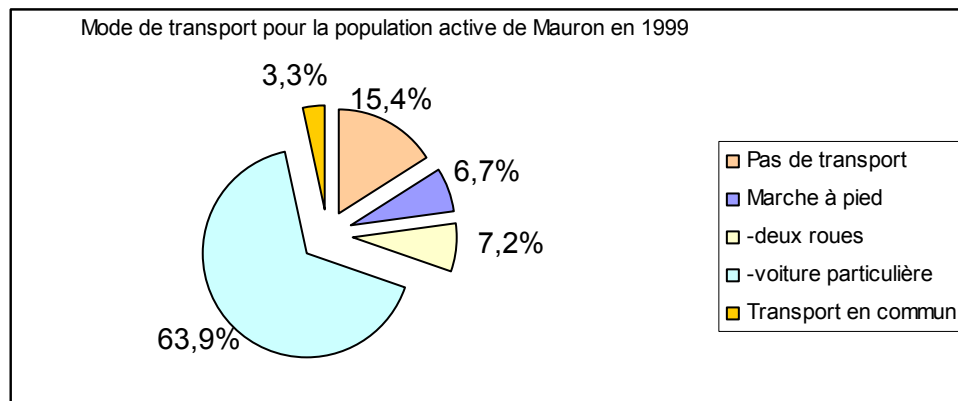
- Le projet de prolongement de la Voie Verte jusqu'à la Gare est prévu pour la fin de l'année 2004 sous réserve du déclassement par le Réseau Ferré de France. L'intérêt de ce projet est de constituer avec le plan d'eau et le Pays de Mauron, un ensemble touristique.

Carte 18 et 19 : Les voiries principales et secondaires à Mauron



## 7.2 Les moyens de transport de la population active

Comme pour toutes les communes rurales, les transports en commun ne sont pas très représentés.



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

Les transports en commun à Mauron ne constituent que 3,3% de la part totale des modes de transport. La voiture quant à elle s'impose avec 63,9%. Cette valeur peut être expliquée par deux phénomènes :

- La superficie de la commune assez élevée pour le nombre d'habitants: 6723 ha pour 3061 habitants (2,19 ha par habitant)
- La part des actifs résidant à Mauron et travaillant dans une autre commune représente 38,04%.

### 7.2.1 Les transports en commun

Comme on vient de le voir, ils ne représentent que 3,3% de la totalité des transports.

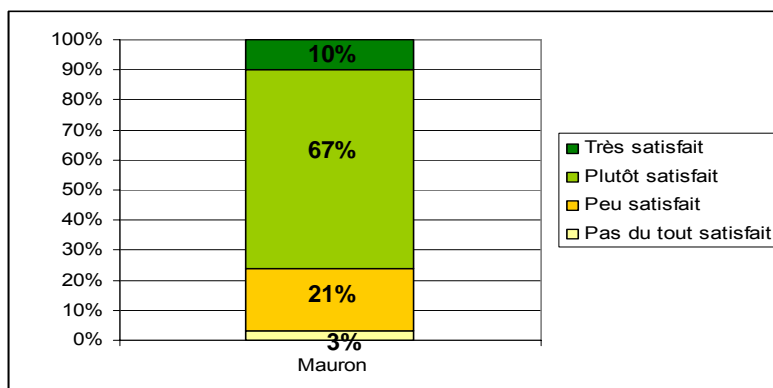
Ils se constituent d'un car qui permet d'emmener les collégiens et lycéens sur Mauron et Ploërmel ou Guer.

La commune bénéficie aussi d'une voie de Chemin de Fer. Cette dernière correspondait à une liaison secondaire Ploërmel- La Brohinière embranchement vers Rennes ou Saint Brieuc.

Après avoir été déclassée, cette voie est aujourd'hui aménagée en voie verte de Questembert à l'entrée de Mauron.

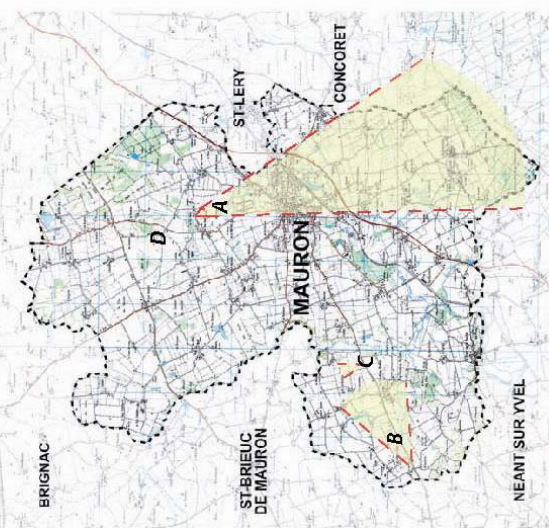
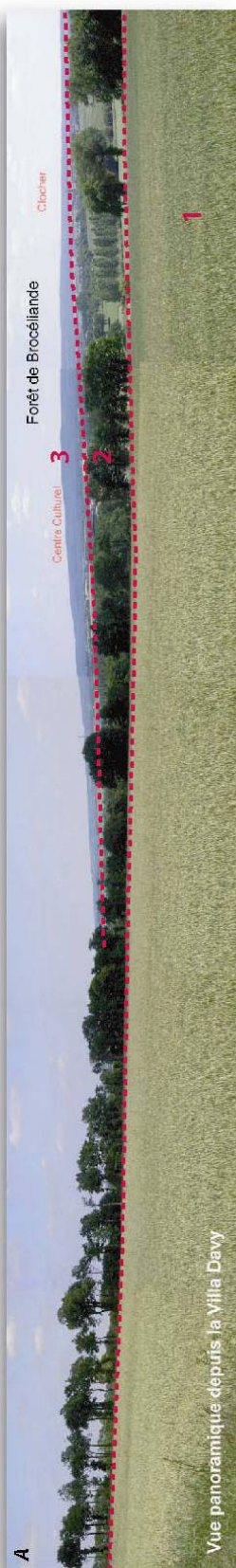
## 7.2.2 Le stationnement

L'étude sur l'offre commerciale à Mauron<sup>9</sup> a démontré, suite à une enquête faite auprès des mauronnais et des personnes qui viennent à Mauron pour y faire leurs courses, que l'offre en places de parking auprès des commerces est plutôt satisfaisante.



<sup>9</sup> Etude sur l'offre commerciale et artisanale dans le pays de Ploërmel faite par CIBLE MARKETING/ Mai 2003

# LE PAYSAGE DE MAURON



**Paysage semi-ouvert** offrant trois degrés de lecture :

- le premier plan montre l'occupation agricole du site,
- le deuxième met en évidence un espace maillé de structures arborées (haie, boisements, ...) et parcemé d'habitat,
- le troisième et dernier plan est l'élément constituant l'horizon, ici la Forêt de Brocéliande.

Ces différents degrés rythment le paysage en proposant une diversité de champ de vision et offre aussi à la vue une diversité de formes, de couleurs.

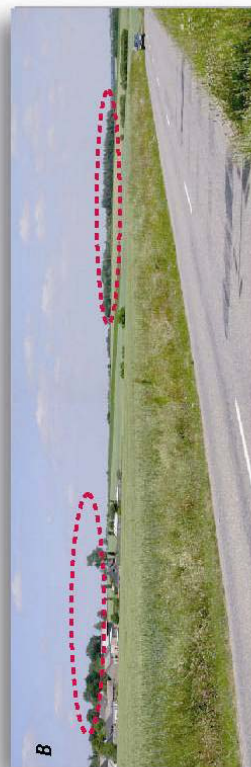


Des éléments tels qu'une silhouette urbaine, un boisement, créent des événements ponctuels dans le paysage essentiellement céréalière.

La variété apportée par les différentes couleurs crée un rythme.



Ecrin vert créant une **perspective** et mettant en valeur l'activité agricole



## 8. PAYSAGE ET ARCHITECTURE

### 8.1 Le paysage

Le territoire de Mauron se distingue par un paysage homogène, caractérisé par un reliquat de structure bocagère et boisée où l'espace agricole, organisé en grandes parcelles, domine.

#### 8.1.1 Une structure bocagère lâche

Le bocage de Mauron se caractérise par la présence de haies discontinues et de boisements épars :

- Les haies sont principalement arborées, chênes, châtaigniers. Discontinues (*photo 1*), elles se situent souvent en prolongement d'une masse boisée constituée de feuillus dominés par le chêne et le châtaignier mais aussi de résineux.
- Les boisements sont des points d'appel forts avec pour plus fort exemple la forêt de Brocéliande au Sud (*photo 2*) qui de par sa position géographique élevée, surplombe le territoire communal. Sa présence et sa perception rattachent la commune à toute la mythologie bretonne et inscrivent d'autant plus fortement Mauron dans son contexte breton.

Des boisements de résineux prennent place sur d'anciennes landes, sur des sols acides et peu profonds, où le pin maritime est dominant.



#### 8.1.2 Un espace agricole dominant

L'espace agricole se caractérise par de grandes parcelles révélant une agriculture céréalière intensive. Ces parcelles créent une grande continuité de masse (*photo 3*) que vient casser les différentes couleurs des céréales au printemps, ainsi que les arbres révélant parfois un cours d'eau ou simplement la présence d'une haie aujourd'hui souvent discontinue.

Le territoire est parsemé de bâtiments agricoles ou de silhouettes villageoises qui ponctuent eux aussi le paysage (*photo 4*).

La longueur des bâtiments agricoles crée parfois un point d'appel fort. Les bâtiments agricoles sont bien intégrés dans le paysage du fait de leur horizontalité. Pour avoir une intégration parfaite, les essences utilisées pour créer un écran végétal doivent être des essences locales.



### 8.1.3 Un relief vallonné offrant de beaux panoramas

Le relief vallonné du territoire communal et la présence d'une végétation discontinue offre un *paysage semi-ouvert*.

Des vues lointaines, voire panoramiques à certains endroits (depuis la Ville Davy, en direction du Sud) ponctuent le territoire. La végétation, par ses linéaires ou ses événements plus ponctuels guide le regard en offrant un cadre aux perspectives (*voir page suivante*).

Parfois les vues se referment, en particulier au Nord du territoire, à proximité du Bois de Gaël et du Ferron (*photo 5*).

Cet espace offre en particulier une haie double de chêne de grande qualité entre les hameaux de Ville Heuzé et Penguily qui mérite d'être préservé (*photo 6*). Elle constitue une trace du passé.

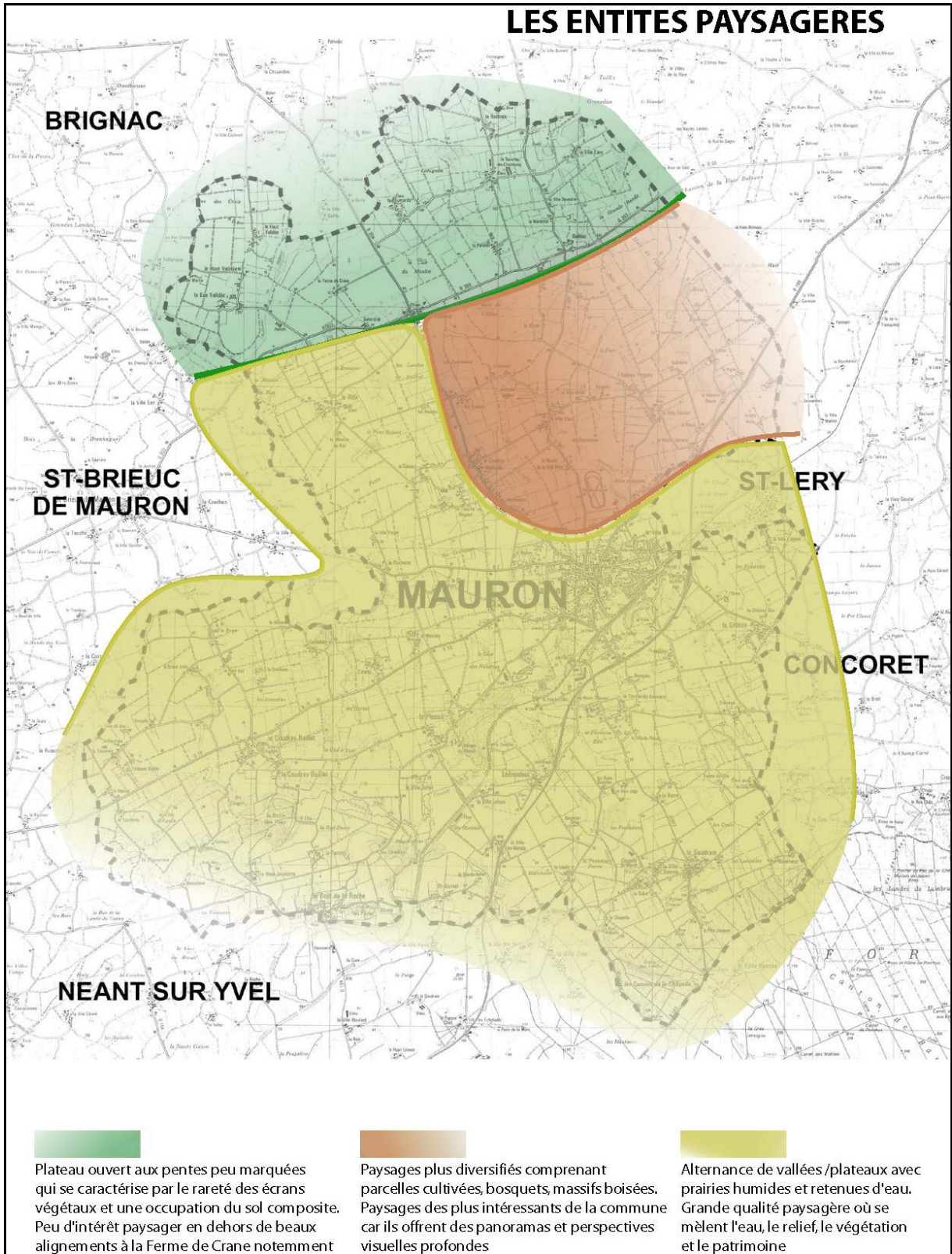


Dans les espaces les plus ouverts, il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la protection des cônes de visibilité les plus intéressants. Les ouvrages techniques verticaux (comme les éoliennes, les pylônes de téléphonie...) ainsi que toute installation de grande proportion pourraient être soumis à une étude d'impact.

Des plantations de haies arborées ont parfois été réalisées (*photos 7 et 8*).



## LES ENTITES PAYSAGERES



Carte 11 : Entités paysagères

## 8.2 L'architecture

### 8.2.1 L'architecture traditionnelle



L'architecture de Mauron est marquée par l'utilisation du schiste rouge donne un aspect très particulier à l'habitation, lui conférant un air austère agrémenté par les linteaux et les encadrements de granit et de bois.

Les volumes sont simples sur plan rectangulaire, aux percements réguliers et souvent symétriques.

Contrairement à l'habitat des bords de mers, c'est un habitat haut, comportant souvent un étage étroit.

Les plus beaux exemples d'architecture que l'on peut trouver à Mauron se retrouvent au « Bois de la Roche », beau village homogène.

Dans l'ensemble l'habitat rural, quoique intéressant ne présente pas un caractère remarquable.

### 8.2.2 L'extension urbaine récente

Plusieurs styles d'architecture coexistent à Mauron. Il y a l'architecture du Moyen Age, l'architecture néoclassique et l'architecture contemporaine. Cette dernière est présente dans les quartiers issus des lotissements récents (photo 24).



Certaines constructions du centre bourg sont mal entretenues malgré leur emplacement stratégique (photo 25).

Le matériau utilisé par la construction des maisons anciennes est également le schiste rouge.

Les portes intérieures de l'église Saint Pierre sont classées Monument Historique et donc induisent le périmètre de 500m.

Les ensembles de constructions qui sont les meilleurs témoins du passé, se trouvent autour de l'église et dans les rues adjacentes.

Photos : 27 : Rue Prépois - 28 : Place de l'Eglise - 29 : Rue du Plessix - 30 : Rue des Déportés



Lorsque le rez-de-chaussée est surélevé par rapport à la rue, un escalier extérieur permet l'accès au rez-de-chaussée. Ces éléments extérieurs animent les façades et donnent un rythme à la rue.

Les percements sont réguliers, les maisons à un étage.



Ici, on retrouve une maison symétrique avec des percements réguliers.

La touche de modernité qu'on perçoit dans une des tours et dans le niveau supérieur reste discrète et met en valeur cette architecture.

L'accès au rez-de-chaussée se fait par des escaliers qui pallient la différence de niveau.

### 8.2.3 L'architecture nobiliaire

Elle est peu présente sur la commune, le château de Bois de la Roche se trouvant sur Néant sur Yvel. A noter quoique récents, le château de la Ville Davy, le château du Plessis et le château du Boyer.

### 8.2.4 Le patrimoine rural, essentiellement religieux

Le territoire communal est parsemé d'un patrimoine riche, en particulier religieux. Il est la trace d'une pratique et d'une organisation du territoire ancienne (réseau de seigneurie) maintenant révolue.



*Le Coudray- Baillet*



*La Chapelle de Beuves*



*La Chapelle de Pont Ruelland*

## **II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 2.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

### 2.1.1 La topographie

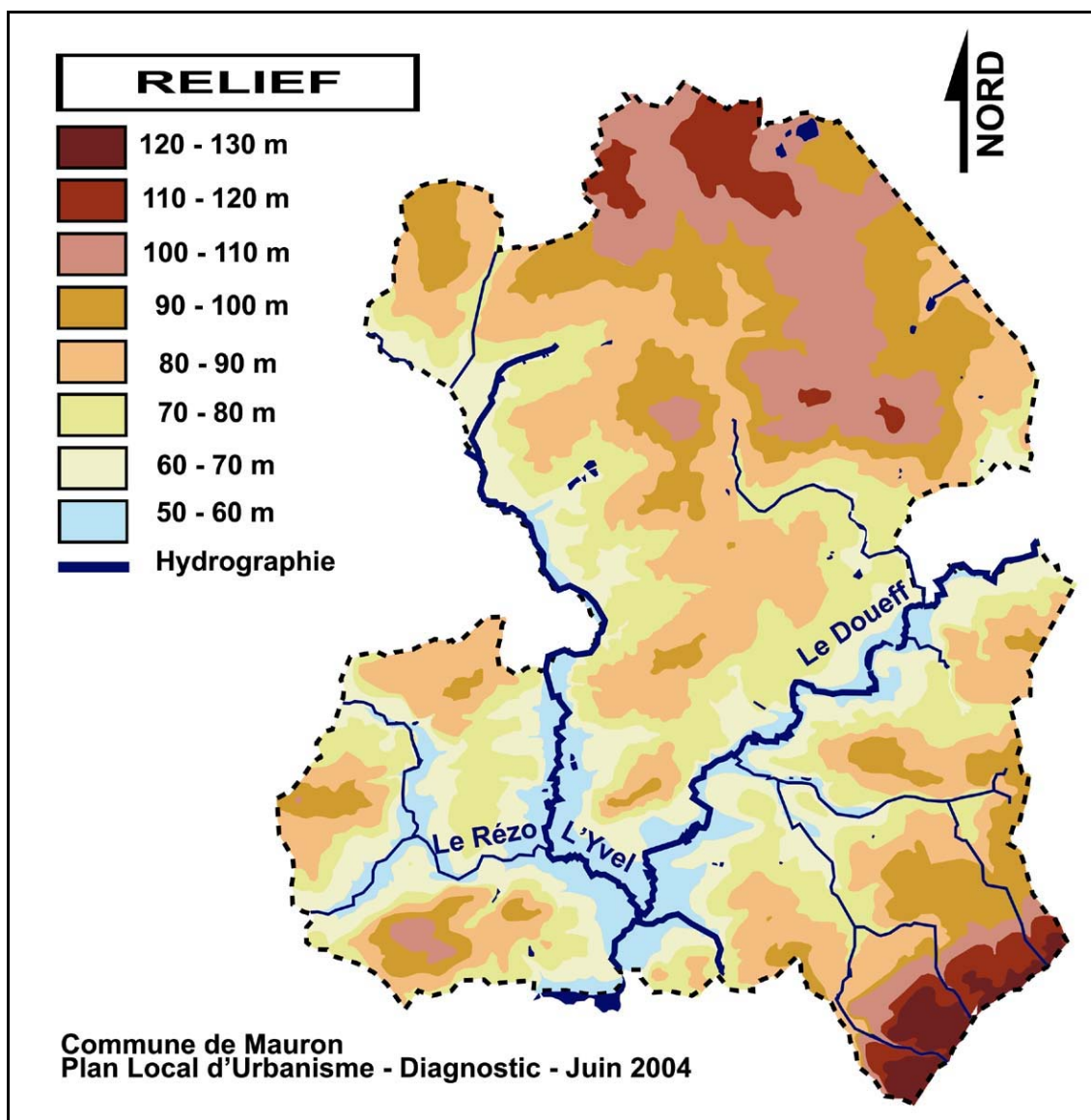
Le relief est relativement marqué sur la commune de Mauron. La topographie s'inscrit dans le cadre des plateaux ondulés du centre Bretagne.

La crête principale est orientée selon une direction Nord-Ouest Sud-Est.

Dans le détail, une succession de vallons perpendiculaires à la crête vient renforcer le caractère ondulé du plateau.

Les altitudes sont comprises entre 130 m, point culminant au sud dans la forêt de Paimpont et 48 m, au Sud également, à l'intersection entre l'Yvel et le Doueff.

Au nord de la commune, les pentes sont assez faibles (2 à 3%). Elles sont plus fortes dans la partie sud. Les plus marquées se trouvent à proximité des cours d'eau : 5,5% au sud du Plessis, 4% à la Grée par exemple. De fortes pentes sont rencontrées au village du Bois de la Roche.



Carte 6 : La topographie

Les ondulations sont en outre bordées ou entaillées par le réseau hydrographique qui généralement coule au fond des vallées ou de vallons étroits.



Carte 7 : Délimitation de Mauron

L'hydrographie et la topographie ont joué un rôle déterminant sur une bonne partie de la délimitation du territoire communal.

## 2.1.2 L'hydrographie

### *Les ressources en eaux souterraines*

Il n'existe pas de captage pour l'eau potable en nappe souterraine sur la commune de Mauron. En revanche, le périmètre de protection rapprochée des captages de Lambrun (commune de Paimpont) est situé à environ 1 Km de la limite communale de Mauron et dans le bassin versant du Doueff.

Les captages sont composés de 4 puits (5,8 m à 10 m) et de 5 forages (24 m à 80 m). Ils produisent des débits très importants (environ 230000m<sup>3</sup>/an) avec une eau d'excellente qualité.

### *Les eaux de surface et leur qualité*

Le réseau hydrographique de Mauron est composé de deux rivières principales :

- L'Yvel, coulant dans le sens Nord- Sud est la rivière principale. Elle alimente le lac au Duc, plan d'eau qui sert à l'approvisionnement en eau potable. Cette rivière présente un peuplement intéressant et un habitat de bonne qualité avec une circulation de poisson satisfaisante<sup>10</sup>,
- Le Doueff, affluent de l'Yvel. Cette rivière présente un peuplement inintéressant et un habitat de qualité dégradée avec une circulation du poisson périodique<sup>11</sup>.

L'Yvel et le Doueff divisent le territoire communal en deux bassins versants principaux :

- Le bassin versant de l'Yvel, avec comme affluents sur Mauron les ruisseaux de Rézo, de Camet et de Quetel ;
- Le bassin versant du Doueff, avec comme affluent sur Mauron les ruisseaux de Vaurois, de Vauvouan et Brambily.

La confluence des deux rivières entraîne l'élargissement du fond de vallée.

<sup>10</sup> D'après le Schéma Départemental de Vocation Piscicole et halieutique (1990)

<sup>11</sup> D'après le Schéma Départemental de Vocation Piscicole et halieutique (1990)

### 2.1.3 La géologie

La majeure partie du substrat géologique de la commune est constituée de schistes et poudingues de Gourin (roches métamorphiques). Cette formation comprend des schistes argileux grisâtres, en alternance avec des quartzites sombres, des grauwackes, des quartzophyllades et des poudingues.

Grâce à l'utilisation des matériaux locaux pour la construction, les schistes rouges, par leurs propriétés, donnent cet aspect particulier des habitations.

Au sud de la commune, correspondant au substrat de la forêt de Paimpont, on trouve des schistes et poudingues pourprés de Monfort.

Au nord du territoire communal, quelques placages limoneux recouvrent localement les formations schisteuses.

### 2.1.4 La climatologie

Les températures moyennes annuelles sont comprises entre 10 et 11°C, avec des maxima oscillant autour de 22°C et des minima autour de 2°C.

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est inférieure à 800 mm, les mois les plus arrosés étant Novembre et Décembre.

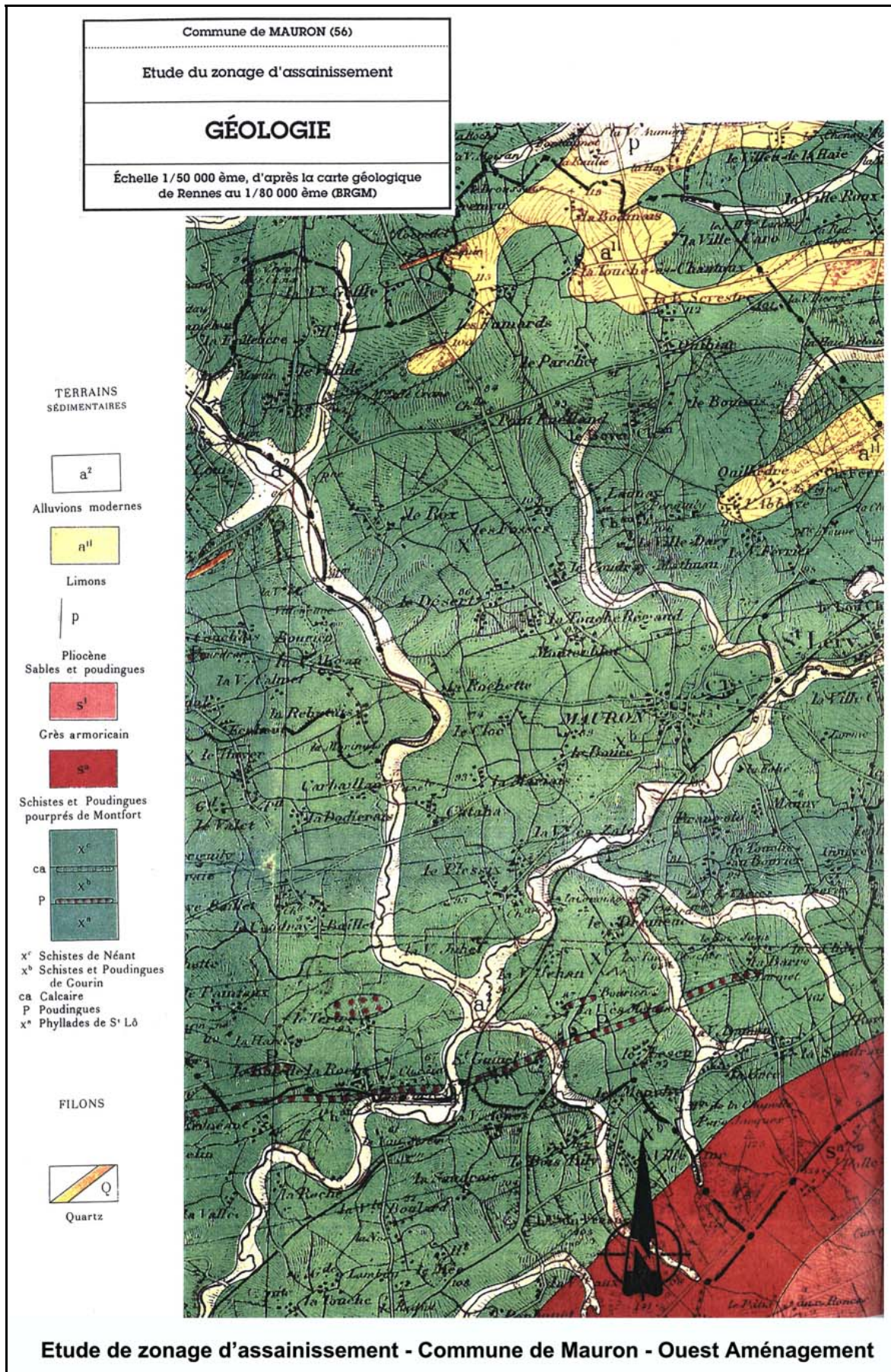
Les vents dominants sont d'Ouest et de Sud-Ouest.

Ces paramètres caractérisent un climat océanique tempéré, marqué d'une légère teinte continentale.

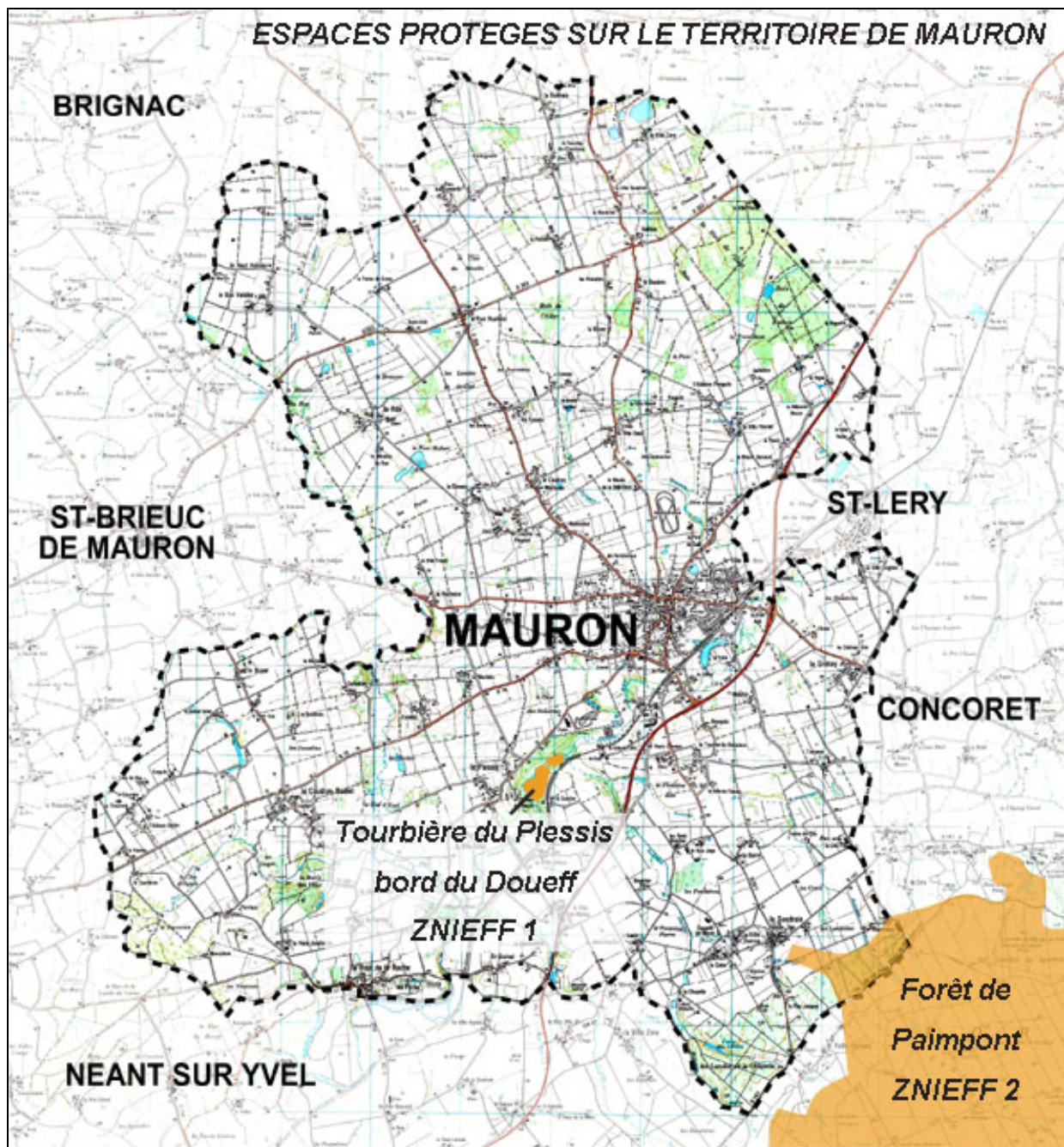
### 2.1.5 Le patrimoine naturel

Sur le plan floristique, la commune recèle quelques espèces intéressantes justifiant l'inventaire de certains secteurs en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique).

- **La forêt de Paimpont**, d'une superficie totale de 8000 hectares dont quelques dizaines sur le territoire de Mauron, constitue le plus vaste massif forestier de Bretagne, et dont la richesse y a justifié la mise en place d'une situation biologique. L'intérêt botanique de la forêt est lié aux nombreux milieux associés (étangs, landes, tourbières), formant un complexe très riche et varié, renfermant de nombreuses plantes protégées (plus de 100 espèces de mousses recensées). Sur le plan zoologique, on note la présence de grands mammifères. La forêt est en outre le site de nidification de rapaces (Bondrée apivore, Busard Saint- Martin cendré, Faucon hobereau).
- **La tourbière du Plessis au bord du Doueff**, au Sud-Ouest de l'agglomération répertoriée en ZNIEFF de type 1, et classée d'intérêt régional à l'inventaire des tourbières de Bretagne, constitue un ensemble d'intérêt botanique majeur. Elle regroupe en effet six groupements végétaux différents, deux plantes protégées par arrêté du 20 janvier 1982 et des espèces d'intérêt régional.



Carte 8 : Délimitation de Mauron



Carte 9 : Le patrimoine naturel

## 2.1.6 Les zones humides

Conformément aux dispositions de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004<sup>12</sup>, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauron doit être compatible avec une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE Loire Bretagne ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. La commune de Mauron est située en totalité en zone sensible et à l'intérieur du périmètre de SAGE Vilaine approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Un **inventaire des zones humides**<sup>13</sup> a été réalisé et validé en 2006, dans le cadre de la révision du PLU. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a donc été l'occasion d'intégrer les conclusions de cette étude dans le zonage et le règlement du PLU. Les zones humides inventoriées sont classées en zones Np dans le PLU, ce qui les différencie des zones naturelles « classiques », classées Na. Dans les zones Np, sont interdits tous les travaux, publics ou privés, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, et notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau,
- Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la révision du PLU, la Chambre d'Agriculture du Morbihan a fait savoir que des zones classées humides dans le PLU ne présentaient pas de caractère hydromorphe, et que par ailleurs, des zones humides avaient été omises. Dès lors, les représentants du comité de pilotage agricole, la Chambre d'Agriculture et la Commune de Mauron ont procédé à une rectification de l'inventaire des zones humides. Une demande de modification du zonage des zones humides dans le PLU en fonction des rectifications apportées a été déposée par la Commune dans le cadre de l'enquête publique<sup>14</sup>. Cette demande de rectification a reçu un avis favorable du Groupe de Travail, et a donc été apportée au dossier de PLU pour approbation.

## 2.1.7 Préservation des cours d'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 interdit toute construction et affouillement dans le lit majeur des cours d'eau. En l'absence d'une étude spécifique permettant de définir ce dernier, une protection de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été mise en place dans le cadre du PLU, par le classement en zone naturelle (Na).

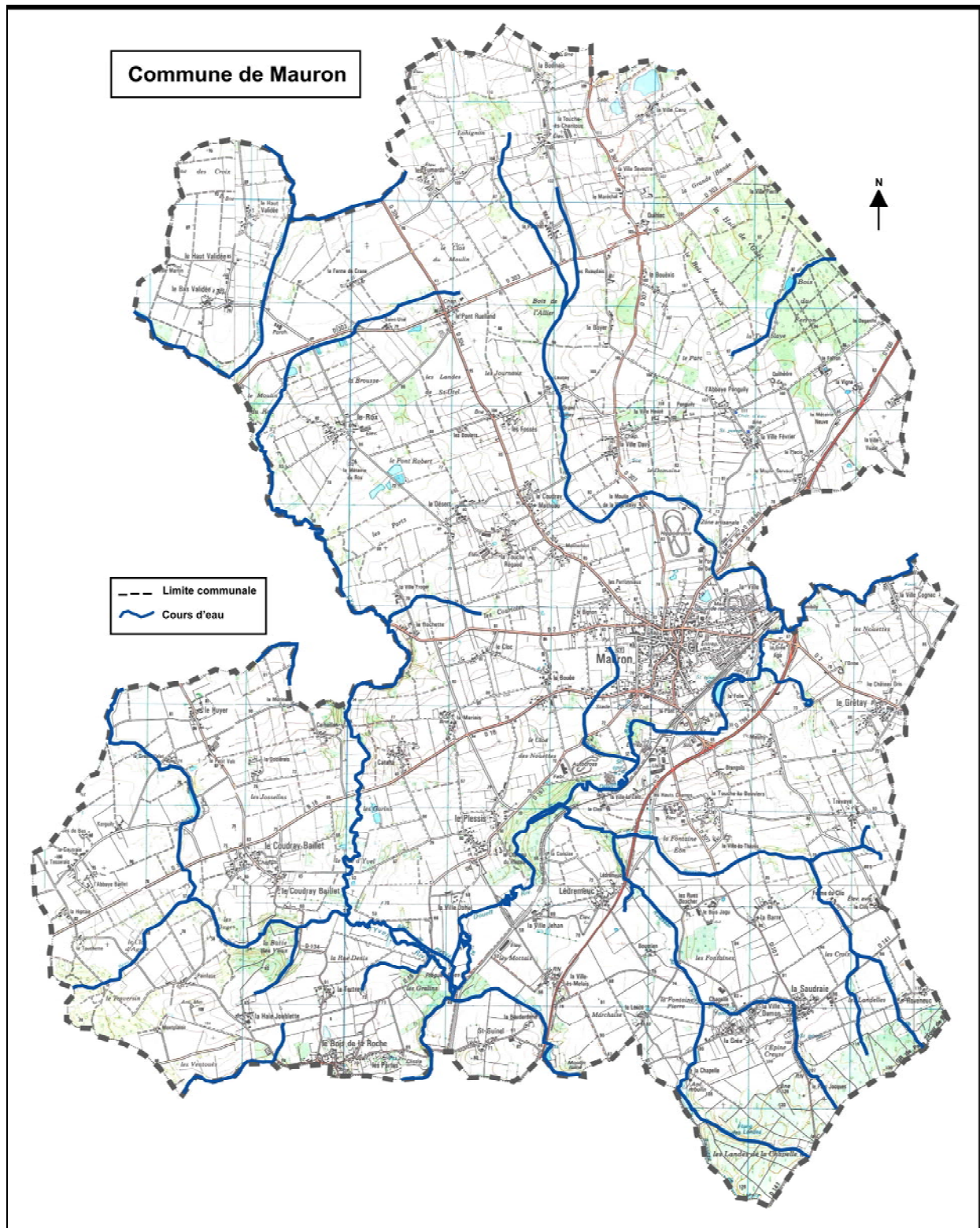
En ce qui concerne le ruisseau qui traverse le projet de ZAC situé à l'Ouest du centre-bourg (zoné 1AUa dans le PLU), la protection ne sera que de 20 mètres, puisqu'une étude spécifique a permis de montrer que cette largeur était suffisante pour assurer la préservation du cours d'eau.

---

<sup>12</sup> Loi portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire, dans le domaine de l'eau.

<sup>13</sup> Voir l'inventaire en annexe (pièce 8.2 du dossier de PLU)

<sup>14</sup> Voir le détail des rectifications apportées présenté en annexe de l'inventaire des zones humides.



**Localisation des cours d'eau sur la commune de Mauron**

## 2.1.8 Patrimoine historique et archéologique

### Les monuments historiques protégés

Le territoire communal est concerné par trois périmètres de protection au titre des monuments historiques :

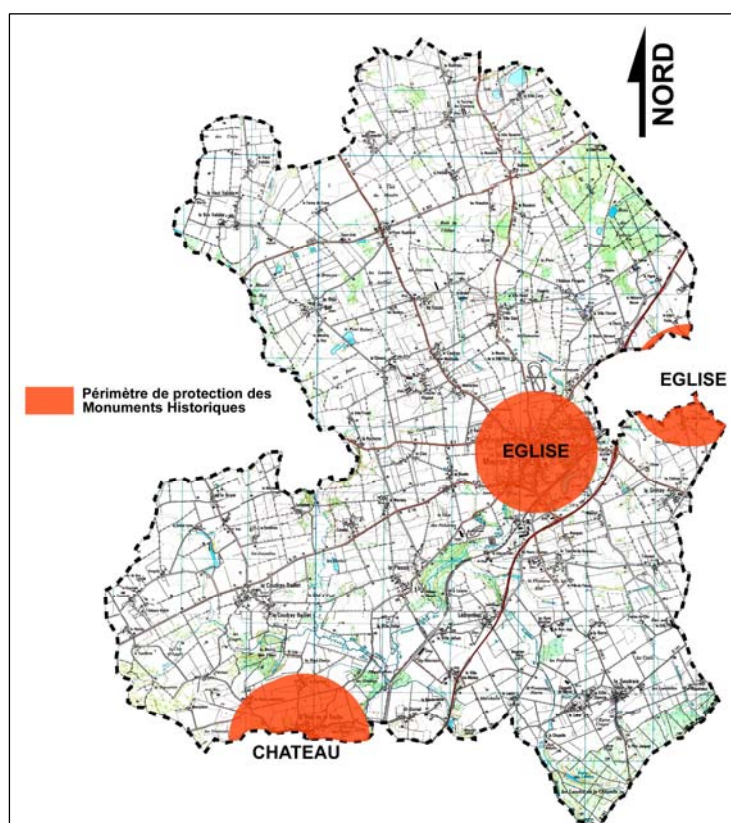
- L'église de Mauron, dont le portail Sud a été inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques le 15 mai 1925,
- L'église de Saint Léry, porte Sud avec ses encadrements et transept, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 15 juin 1925, et dont le périmètre de protection déborde sur le territoire de Mauron,
- le Château du Bois de la Roche, inscrit le 9 novembre 2001, sur la commune de Néant-sur-Yvel, et dont le périmètre déborde sur la commune de Mauron.



L'église de St Léry



L'église de Mauron



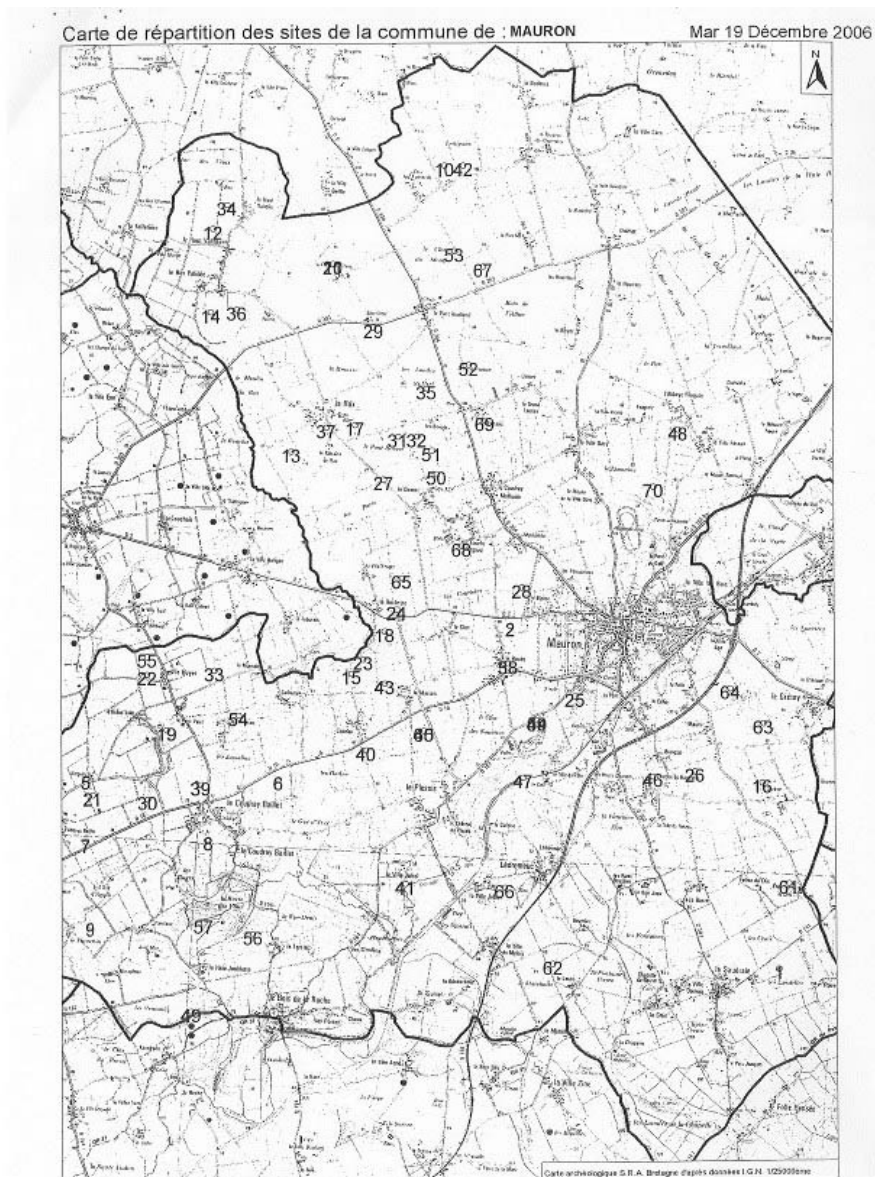
Carte 12 : Les monuments historiques protégés

## Les sites archéologiques protégés

Le service régional de l'archéologie a recensé 70 sites archéologiques sur le territoire de la commune de Mauron, pour lesquels seront appliquées les dispositions de la loi 2001-44 relatives à l'archéologie préventive. L'importance de certains de ces sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone naturelle conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

Les sites archéologiques sont indiqués selon le degré de protection demandé :

- les secteurs soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive
- les secteurs soumis à l'application de la loi 2001-44 à l'archéologie préventive et classés en zone N au PLU.



## Liste des sites archéologiques

mardi 19 décembre 2006

### MAURON

1	LA SAUDRAIE	1981 :ZY.20.;	Néolithique	Néolithique		dolmen	Pour information	Aucun
2	LE BIGNON	1981 :XD.82.;XD.83.;XD.84.;	Néolithique	Néolithique	enclos		1	Aucun
3	PAINFAUX	1981 :YT.54.;YT.55.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
4	LA TESSERAIS	1971 :YV.105.;YV.106.;YV.107.;YV.2.;YV.281.;YV.292.;YV.3.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		2	Aucun
5	KERGUILY	1981 :YW.165.;YW.95.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
6	LE COUDRAY BAILLET	1981 :YX.165.;YX.67.;YX.68.;YX.69.;YX.70.;YX.71.;YX.73b.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun

-1- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

-2- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

7	L'ABBAYE BAILLET	1981 :YV.271 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
8	LE COUDRAY BAILLET 2	1981 :YS.311 ;YS.41 ;YS.4 9 ;YS.54 ;YS.56 ;YS. 57 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
9	PAINFAUX 2	1981 :YT.102 ;YT.103 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
10	LES FUMARDS	1987 :ZB.51.52.53.54.55.5 6.57	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
11	LA FERME DE CRANE	1981 :AH.4 ;AH.5 ;AH.6 ;A H.7 ;AH.9 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
12	LES CLOS MAILLARD	1981 :ZA.66 ;ZA.67 ;ZA.73 ;ZA.74a ;ZA.8a ;	Gallo-romain	Gallo-romain	enclos (système d')	occupation	1	Aucun
13	LE ROX 1	1981 :XK.137 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
14	LA BAS VALDEE	1981 :XL.131 ;XL.132 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
15	CATAHA	1981 :1971 ;XB.25 ;XB.26 ;XB.27 ;XB.28 ;XB.29	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
16	TREVAYE	1981 :ZW.55 ;ZW.56 ;ZW. 57 ;	Gallo-romain	Gallo-romain	enclos		1	Aucun
17	LE ROX 2	1981 :XI.70 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
18	LA ROCHETTE	1971 :XB.48 ;XB.50 ;XB.55 9 ;XB.55b ;	Néolithique	Age du fer	fossé trou de poteau	éperon barré	2	Aucun Aucun

-1- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
-2- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classé en zone N au P.L.U.

19	BANDE DU VERGER	1981 :1971.;YX.110.;YX.111.;YX.112.;YX.113.;	Age du fer	Age du fer	Age du fer	enclos (système d')		2	Aucun
20	LA FERME DE CRAME	1981 :1971.;AH.81.;	Age du fer	Age du fer	Age du fer	enclos (système d')		1	Aucun
21	L'ABBAYE BAILLET	1981 :1971.;YV.21.;YV.22.;YV.23.;YV.24.;YV.25.;YV.26.;YV.267a.;YV.269	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
22	LA SUEDAIS	1981 :1971.;YW.26a.;YW.27.;YW.28.;YW.29.;YW.42.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
23	LE MOULIN DE CARHAILLAN	1981 :1971.;XB.35a.;XB.35b.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
24	LA ROCHETTE	1981 :1971.;XC.104.;XC.107.;XC.109.;XC.110.;XC.37.;XH.60.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		parcelle	1	Aucun
25	LE COLLEGE	1981 :YK.20.;YK.21.;YK.83	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
26	LA TOUCHE ES BOUVIERS	1981 :ZV.7.;ZV.8.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
27	LES FOSSES	:XE.11.;XE.12.;XE.14.;XE.15.;XE.2.;XE.24.8.;XE.3.;XE.4.;XE.5.;XE.6.;XE.62.;XE.63.;	Gallo-romain	Gallo-romain	Gallo-romain		voie	1	Aucun
28	LE BIGNON	1981 :XD.101.;XD.102.XD.92.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
29	ST UTEL	1981 :XI.16.;XI.18.;XI.19a.;XI.19b.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
30	LE COUDRAY-BAILLET	1981 :YV.46.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun

\*1-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

\*2-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N ou P.L.U.

31	LES BOULETS	1981 :XE.73a.;	Gallo-romain	Gallo-romain	enclos	occupation	1	Aucun
32	LES BOULETS	1981 :XE.8a.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
33	LES POURVRES	1981 :XA.17.;XA.21.;XA.23.;XA.24.;XA.25.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
34	LE CLOS MAILLARD	1981 :ZA.116.;ZA.117.;ZA.42.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
35	LANDES DE SAINT-JUDEL	1981 :147.;148.;159.;55.;58a.;59.;60.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		chemin	Pour information	Aucun
36	LES FORGES	1981 :XL.132.;XL.43.;XL.47.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
37	LE ROX	1981 :XH.2.;XH.51.;XK.131.;XK.140.;XK.141.;XK.26.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
38	LE BOUEE EST	1981 :140.;XD.202.;XD.223.;XD.226.;XD.270.;XD.303.;XD.354.;XD.56.;	Gallo-romain	Gallo-romain		occupation	1	Aucun
39	LES CÔTEAUX	1981 :YX.94.;YX.95.;YX.96.;YX.96.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
40	LES OSIERS	1981 :YM.105a.;YM.105b.;YM.107.;YM.8.;	Gallo-romain	Gallo-romain		occupation	Pour information	Aucun
41		1981 :XH.126.;XH.127.;XH.23a.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
42	LA BUTTE DES BOIS		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		Pour information	Aucun
43		1981 :XB.25.;XB.65.;XB.66.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	parcelle	Pour information	Aucun

\*1-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
\*2-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classé en zone N au P.L.U.

44	LA SOUCHE	1981 :YK.101.;YK.130b;	Age du fer	Age du fer	soufferrain	occupation	1	Aucun
45	LES BAS CHAMPS	1981 :YM.16.;YM.17.; :ZV.177.;ZV.178.;ZV. 181.;ZV.182.;ZV.183. :ZV.184.;ZV.185.;ZV. 186.;ZV.187.;ZV.188.	Gallo-romain	Gallo-romain		occupation	1	Aucun
46			Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
47	LA FERME DU GRAND CLOS	1981 :YI.123.;YI.135.;YI.13 6.;YI.137.;YI.151.;	Néolithique	Néolithique		éperon barré	1	Aucun
48		1981 :ZO.174.;ZO.2.;ZO.4 b.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
49		1988 :YR.28.;YR.30.;YR.3 3.;YR.57.;YR.58.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
50	LE DESERT	1981 :XE.12.;XE.21.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		enceinte	1	Aucun
51	LE DESERT	1981 :XE.11a.;XE.12.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		enceinte	1	Aucun
52	LES FOSSES NORD	1981 :XI.25.;XI.26.;XI.27.; XI.36.;XI.37a.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
53	LE POINT RUELLAND	1981 :ZC.68.;ZC.69.;ZC.70 ;ZC.71.;ZC.82.;ZC.8 3.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')		1	Aucun
54	LA DODIERAIS	1981 :XY.3.;XY.70.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
55	LE HUYER II	1981 :YW.44a.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun
56	LE TERTRE	1981 :YP.15b.;YP.335.;YP. 338.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1	Aucun

-1- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
-2- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classé en zone N ou P.L.U.

57	PANFAUX	1997 :YS.294;	Moyen-âge	Moyen-âge	Moyen-âge	espace fortifié	2	Aucun	
								habitat	Aucun
58	LE BOUEE EST	1981 :XD.202 ;XD.22 :XD.226 ;XD.270 ;X D.303 ;XD.364 ;XD.5 :XD.500 ;XD.501 ;XD.502	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')	1	Aucun		
59	LA SOUCHE	1981 :YK.101 ;YK.130b;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fossé	1	Aucun		
60	LES BAS CHAMPS	1981 :YM.16 ;YM.17 ;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1	Aucun		
61	LE CLIO	1981 :ZX.29 ;ZX.30a ;	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1	Aucun		
62	LESCU	1981 :1981 ;YB.1 ;YB.11a :YB.2 ;YB.8a ;	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1	Aucun		
63	LE GRETAY	1981 / ZS.43.54.56.57.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos fossé	1	Aucun		
64	MAUNY	1981 : ZS.208.238.239.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos fossés (réseau de)	1	Aucun		
65	LA ROCHETTE	1981 : XC.110.109.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1	Aucun		

1- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
2- Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classé en zone N ou P.L.U.

65	LA ROCHETTE	1981 : XC.110.109.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fossé	1	Aucun
66	LA VILLE JEHAN	1981 : YH.34.35.39.156.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1	Aucun
					fossés (réseau de)		Aucun
67	LE PARCHET	1981.ZC.75b.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1	Aucun
					fossé		Aucun
68	LA TOUCHE REGAUD	1981/XC.8.9.11.186.	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos (système d')	1	Aucun
					fossés (réseau de)		Aucun
69	LES FOSSES	1981.ZM.1.29+77b.3 +7.63.66.67	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fossé	1	Aucun
70	LE MOULIN DE LA VILLE DAVY	1981.ZO.63	Age du bronze	Age du fer	enclos	1	Aucun

1-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive  
2-Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classé en zone N au P.L.U.

## 2.2 ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

### 2.2.1 Assainissement

L'étude de diagnostic sur le réseau d'assainissement à Mauron<sup>15</sup> a avancé les conclusions suivantes :

- Le bourg est raccordé à la station d'épuration communale. Celle-ci est située au Sud Est du bourg, à proximité de la voie ferrée à quelques mètres du Doueff. Elle est de type boues activées, dimensionnée pour 3000 EH (180Kg DBO5/j ; capacité hydraulique 450m<sup>3</sup>/j). Elle reçoit une charge d'environ 2200 EH.
- Sur la commune, les ¾ des habitations sont équipées de filières d'assainissement insuffisantes, dont la réhabilitation serait souhaitable. Le problème essentiel dans les fréquents rejets des eaux ménagères au fossé, cumulés aux rejets agricoles des nombreux bâtiments d'élevage.

On observe ainsi des filières d'assainissement insuffisantes dans tous les villages (habitat ancien, avec de nombreuses résidences secondaires).

Seules quelques maisons rénovées bénéficient de systèmes d'assainissement corrects. On observe également le long de la RD 304 à Monterblot (au nord du bourg), la présence d'une concentration d'habitations plus récentes équipées d'installations plus satisfaisantes.

De façon générale, les dispositifs d'assainissement non-collectif présentent de graves défaillances sur la commune. Les systèmes aux normes actuelles sont très rares.

La qualité de l'assainissement dépend des caractéristiques de l'habitat (âge, typologie et densité) et de la configuration du parcellaire. L'âge des habitations est souvent un bon indicateur de l'état des dispositifs d'assainissement non collectif : les systèmes sont généralement très incomplets quand l'habitat est ancien. La forte densité de l'habitat limite les opportunités de mettre en place des systèmes d'assainissement non collectif (terrains inexistantes ou trop petits pour implanter une fosse toutes eaux et un dispositif de traitement). Les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup> environ ne présentent pas de contrainte particulière pour la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif. Aux problèmes de superficie s'ajoutent des questions de configuration du parcellaire qui peuvent gêner la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (exemple : parcelle très allongée ou la difficulté de l'accès à la parcelle, la présence de puits...).

Les observations qui ont pu être faites du parcours du terrain montrent de très nombreux fossés qui charrient des eaux sales. Dans certains secteurs, les rejets sont vraiment importants et malodorants et créent de fortes nuisances pour l'environnement et pour le voisinage.

Lors de l'élaboration du zonage d'assainissement de la commune, en 1999, le conseil municipal avait décidé de retenir le zonage d'assainissement suivant<sup>16</sup> :

- assainissement collectif sur le bourg tel qu'il existait alors, complété par une extension dans la zone Ouest de l'agglomération le long des CD n°2 et RD n°16, vers la zone artisanale du Pont Gaël et vers un petit secteur au Sud de l'agglomération ;

<sup>15</sup> Ouest aménagement / Etude – conseil – Ingénierie / Mai 1999

<sup>16</sup> Voir les plans de zonage d'assainissement ci-joints

- assainissement collectif sur les villages de la « Saudraie » et du « Bois de la Roche » ;
- assainissement non collectif sur le reste du territoire communal.

Depuis, des travaux ont été réalisés. Les villages de la « Saudrais » et du « Bois de la Roche » ne disposent cependant toujours pas de l'assainissement collectif.

Quatre zones 1AUa ont été définies dans le PLU. Parmi celles-ci, la zone 1AUa située à l'Ouest du bourg, et sur laquelle un projet de ZAC est en cours d'élaboration, ainsi que la zone 1AUa située au Nord-Est du bourg, sont comprises dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif sur le zonage d'assainissement datant de 1999.

Les deux autres zones 1AU ne sont pas incluses dans le zonage d'assainissement en tant que secteurs relevant de l'assainissement collectif sur le zonage d'assainissement datant de 1999. C'est la raison pour laquelle l'article 1AU4 (« desserte par les réseaux ») prévoit qu'en l'absence de réseau d'eaux usées, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Par ailleurs, la commune de Mauron a transféré la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande. Une mise à jour du zonage d'assainissement sera donc effectuée courant 2008. Ce document sera adressé ultérieurement.

### **2.2.1 L'eau potable**

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation d'Eau Potable du Canton de Mauron. Le point de captage d'eau du syndicat se situe sur la commune de Paimpont, au lieu-dit « Moulin Papier » et la capacité de production est de 60m<sup>3</sup>//heure.

Le réservoir de distribution de Mauron est mis en charge avec l'aide des deux réservoirs totalisant 300 m<sup>3</sup> de réserve, implantés à la Ville Février au Nord du bourg ainsi qu'un réservoir de 1000 m<sup>3</sup> au site de pompage du lieu dit « Lambrun ».

## **2.3 LES RISQUES ET NUISANCES**

### **2.3.1 Le feu**

L'article 16 du titre II de la loi du 02 février 1995 modifie la loi 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeur.

La commune de Mauron est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme commune à risque identifié en ce qui concerne le risque de feux de forêts.

### **2.3.2 La protection de l'environnement**

L'article 52 du titre III de la loi du 02 février 1995 modifie les conditions d'implantation des constructions en bordure de certaines voies.

En ce qui concerne la commune de Mauron, ces textes s'appliquent en bordure de la route départementale n°766 classée voie à grande circulation (marge de recul de 75 mètres).

Par ailleurs, un pylône de diffusion de téléphonie mobile est signalé sur la commune, au lieu-dit de la Z.A. du Pont de Gué.

### **2.3.3. Lutte contre le bruit**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit concerne les voies routières dont le trafic moyen journalier annuel (*TMJA*) existant ou prévu est supérieur à 5000 véhicules par jour (*cf. article 2 du décret 95-21 du 09 janvier 1995*). Dans le Morbihan, ce seuil est abaissé à 4000 véhicules par jour pour les routes départementales afin de tenir compte des incertitudes sur les trafics actuels.

La RD 766 est classée en catégorie 3 au titre de la loi bruit du 31 décembre 1992 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres).

### **2.3.4 Les déchets**

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement modifie la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

### **2.3.5 Les mines et carrières**

Il existe sur le territoire communal une sablière de « la Ville Caro », exploitée par la société « Carrière et Sablière d'Armorique (CSA) », suite à un changement d'exploitant survenu en mars 2005. Il existe également une carrière, située au lieu-dit « La Planchette », exploitée par la société POMPEI (ex-Duval). Le règlement permet le maintien et le développement de ces installations.

Le sous-sol de la commune renferme un gisement géologique de sable Pliocène exploitable reconnu. Ce gisement est visible au niveau de la sablière de la Ville Caro, mais existe sur un périmètre un peu plus large défini par la carte géologique.

### **2.3.6 Les nuisances liées à l'activité agricole**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), article 204, a modifié l'article L 111-3 du Code rural et prévoit dorénavant que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des constructions existantes.

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, article 79, permet – à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 – de moduler, le cas échéant, l'application uniforme de cette règle de réciprocité dans les parties actuellement urbanisées.

### **III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE ZONAGE**

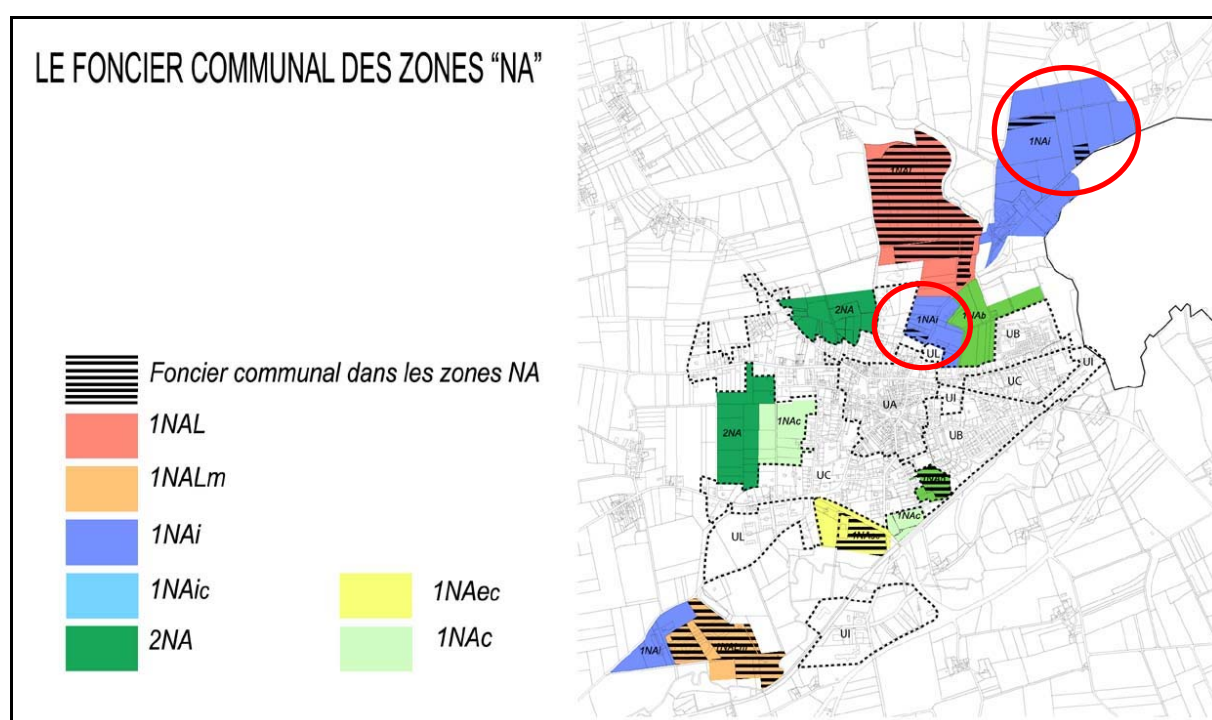
## 3.1 LES CHOIX RETENUS

### 3.1.1 Pour une évolution durable de l'emploi et de la population

L'emploi est un facteur déterminant dans l'évolution d'une population future.

D'une part, la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande a accueilli en fin d'année 2004 l'entreprise Kerméné avec 200 employés (300 emplois en haute saison) et donc 200 actifs ayant un emploi potentiel.

D'autre part, Mauron est propriétaire de trois parcelles situées dans la zone 1NAi du POS (ZO18, ZO14 et ZP295 avec des surfaces respectives de 5482m<sup>2</sup>, 4520m<sup>2</sup> et 3428m<sup>2</sup>). Ces parcelles peuvent accueillir de nouvelles entreprises qui viendront renforcer l'économie locale.



Carte 20 : Le foncier communal des zones « NA » du POS

Certains critères permettent d'anticiper l'évolution de la population :

- Le nombre moyen de personnes par logement observé dans les précédentes périodes ;
- Le nombre de personnes supplémentaires estimé à partir des deux hypothèses de croissance retenues ;
- Le nombre de logements nécessaires pour l'accueil des nouvelles populations.

En 1999, le nombre moyen de personnes par logement est de 2,36. Ce taux, permettra de calculer le nombre de logements à réaliser.

Le diagnostic communal nous a permis d'envisager les deux hypothèses suivantes (haute et basse) d'évolution du nombre d'habitants (sachant que la commune compte 3061 habitants en 2004) :

- **L'hypothèse basse**, obtenue à partir de l'observation de la croissance démographique dans les précédentes périodes (entre 1990 et 1999) nous conduit à retenir une croissance démographique de + 0.15% par an. Ainsi, la population de Mauron pourrait atteindre **3109 habitants en 2015 et 3157 habitants en 2025**. Cette hypothèse est aujourd'hui peu probable, compte tenu du développement actuel de la commune, et de ses perspectives.
- **L'hypothèse haute et retenue**, établie à partir des objectifs exprimés par la commune (atteindre 4000 habitants en 2015 et 5000 en 2025), nous conduit à envisager une croissance démographique de 30% la première décennie, et de 25% la décennie suivante. La population atteindrait alors **4000 habitants en 2015 et 5000 habitants en 2025**. Cette hypothèse est semble la plus plausible et est à privilégier compte tenu de l'évolution future de la commune.

Si on considère ces deux hypothèses, les perspectives de développement sont les suivantes :

Hypothèse basse				Hypothèse retenue			
Moyen terme		Long terme		Moyen terme		Long terme	
Nbre habitants	Nbre logements	Nbre habitants	Nbre logements	Nbre habitants	Nbre logements	Nbre habitants	Nbre logements
+48	+20	+96	+40	<b>+939</b>	<b>+398</b>	<b>+1939</b>	<b>+424</b>

La commune de Mauron a prévu des zones à urbaniser à vocation d'habitat dont la superficie globale est de 32,9 ha sur le court et moyen terme et des réserves foncières d'environ 35 ha à ouvrir à long terme à l'urbanisation, de manière très progressive.

Ce sont les objectifs d'accueil de population qui, selon leur étendue, déterminent le type d'habitat, sachant que pour atteindre 4000 habitants à moyen terme, la construction de logements individuels uniquement serait insuffisante. Il sera donc nécessaire de prévoir également la construction de logements collectifs.

L'offre foncière sera différenciée. D'une part, le projet de ZAC constituera un secteur d'opération groupée, comprenant un habitat relativement dense. D'autre part, les demandes de construction de pavillonnaire plus desserré seront satisfaites par la création de secteurs d'urbanisation future non groupés.

L'ensemble de l'offre devra répondre à un souci de mixité sociale, d'autant plus au sein du projet de la ZAC. Cette offre sera donc diversifiée, et devra répondre aux différents types de demandes.

Les opérations d'urbanisation seront échelonnées dans le temps, et leur mise en œuvre en matière de satisfaction de la demande devra être équilibrée. Les secteurs à urbaniser seront à traités par ordre de priorité, de manière à assurer un développement urbain progressif et harmonieux.

Enfin, les zones à urbaniser (AU) seront relativement regroupées géographiquement, afin que l'extension du bourg se fasse dans la continuité du noyau urbain existant, et évite les « dents creuses » et une urbanisation diffuse.

Si on considère des logements sur des parcelles de 600 m<sup>2</sup> en moyenne, les besoins en matière de surfaces urbanisables seront les suivants :

Hypothèse basse				Hypothèse retenue			
Moyen terme		Long terme		Moyen terme		Long terme	
Nbre logements	Surface totale	Nbre logements	Surface totale	Nbre logements	Surface totale	Nbre logements	Surface totale
+20	1.2 ha	+40	2.4 ha	<b>+398</b>	<b>+23.88 ha</b>	<b>+424</b>	<b>+25.44 ha</b>

Les zones à urbaniser prévues dans le PLU permettront d'atteindre les objectifs – sur le moyen et le long terme – avancés dans l'hypothèse haute et de conserver des réserves foncières pour un terme qui irait au-delà de celui de ce PLU, permettant ainsi à la collectivité de constituer des acquisitions et d'éviter la situation de blocage dans laquelle elle se trouve aujourd'hui et qui l'a conduite à envisager une création de ZAC assortie d'une DUP pour la maîtrise foncière.

### **3.1.2 Un renforcement des équipements pour affirmer le pôle stratégique de Mauron**

Les territoires ruraux retrouvent une certaine attractivité. Avec un solde migratoire jusqu'à présent démographiquement défavorisé, la commune de Mauron souhaite inverser la tendance en profitant de l'implantation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois.

L'arrivée de ces nouvelles populations constitue à la fois une opportunité et un enjeu considérables, en particulier en matière de services. Avec le changement de la structure démographique (à la fois vieillissement de la population, mais également l'arrivée de populations jeunes), de nouveaux services et de nouvelles formes d'organisation de services sont à inventer et mettre en place, associant acteurs publics et privés.

La commune de Mauron veut s'engager vers une dynamique de pôle rural d'excellence pour offrir des services et accueillir de nouvelles populations.

Son soutien ira vers les projets qui cherchent à coordonner les acteurs, développer des services qui favorisent l'insertion de nouveaux arrivants et de nouveaux actifs et qui stimulent de nouvelles dynamiques de développement. La commune a commencé à restructurer certains des services déjà existants, la Trésorerie, et souhaite poursuivre en restructurant la Mairie, le Foyer de logement social, en créant un pôle administratif pour la Communauté de Communes, un Office du Tourisme en lien avec une zone de loisirs autour de l'étang de la Folie ...

### **3.1.3 Un redéploiement des circulations pour renforcer l'armature urbaine**

L'évolution du nombre de déplacements qui concernent le territoire de Mauron est principalement commandée par l'évolution de la population et l'emploi d'une part, et par le tourisme d'autre part. Le PLU ne peut avoir que des effets limités en terme d'impacts sur les déplacements.

En revanche, la part des déplacements motorisés et la répartition entre les différents modes de déplacements motorisés peuvent évoluer, en matière d'offres de transports, d'aménagement de l'espace public.

En terme de politique des déplacements, il s'agit pour la commune de Mauron, de :

- améliorer les parcs de stationnement voitures pour favoriser le commerce en centre-bourg,
- prévoir au moyen d'emplacements réservés des futures voies structurants les futures ouvertures à l'urbanisation,
- aménager des cheminements doux pour favoriser les liens inter-quartiers,
- poursuivre la politique des pistes pédestres et cyclables pour renforcer l'attrait du tourisme vert.

En terme de sécurité et d'alternative aux déplacements, un projet de contournement du bourg par le Nord est en cours d'étude. Inscrit en emplacement réservé au zonage, il a des incidences sur les orientations d'aménagements futurs.

### **3.1.4 La contribution des orientations et des règles du PLU au respect de l'environnement**

La protection du paysage et des espaces verts est une composante essentielle du PLU de la commune. De nombreuses règles d'urbanisme concourent à leur protection et mise en valeur :

- les zones humides, naturelles et forestières (zone N), avec le respect de la marge de recul de 20m de part et d'autre du fil d'eau,
- la préservation des boisements avec les espaces boisés classés,
- la préservation du patrimoine architectural,

## 3.2 LA JUSTIFICATION DES REGLES

L'ensemble de ces objectifs est traduit sur un fond de plan parcellaire, actualisé, à l'échelle de la commune.

### 3.2.1 Le règlement

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières applicables à chacune des zones.

↪ La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre ancien de l'agglomération
- **Uab** correspondant au cœur du village du Bois de la Roche, en raison de son importance, de la qualité architecturale et du caractère du bâti qui méritent d'être sauvegardés.

↪ La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

↪ La zone **Ui** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les secteurs concernés sont intégrés dans une démarche de qualité.

↪ La zone **Ul** est une zone équipée destinée à accueillir des équipements collectifs touristiques, sportifs, de loisirs, socio-éducatifs et culturels.

↪ Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU comportent :

- les secteurs **1AUa** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, où les opérations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC).

↪ Les zones **2AU** sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à :

- une modification du Plan Local d'Urbanisme
- une révision du Plan Local d'Urbanisme
- la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

↪ La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le classement en zone A d'une parcelle ne remet pas en cause les dispositions applicables par ailleurs en matière de protection de l'environnement.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique et de l'ouverture de carrières,
- **Ae** délimitant les secteurs à vocation agricole où sont admises les éoliennes.
- **Ak** correspondant à la station d'épuration et à la carrière de la « Planchette »..

↪ La zone **N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone N comprend

- **Na** correspondant aux secteurs naturels à protéger
- **Ni** correspondant aux secteurs naturels pouvant accueillir des activités légères de loisirs, de sport et d'hébergement.
- **Np** résultant de l'étude entreprise sur les zones humides.

### **3.2.2 Les dispositions spécifiques liées aux dispositions législatives et réglementaires.**

↪ Au titre des dispositions de l'**article L.121-1 du code de l'urbanisme**, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les éléments fournis précédemment dans le rapport mettent en évidence la recherche par la commune d'un équilibre entre développement urbain, économique et préservation des espaces et milieux naturels. Les choix effectués en matière de développement urbain ont pour objectif de mener un développement raisonné de la commune, tout en cherchant à offrir au plus grand nombre la possibilité d'y loger.

☞ **La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »** vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc...

Le PLU de la commune de Mauron prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau (voir la partie 2 du présent rapport de présentation, Etat initial de l'environnement).

Il est utile de mentionner que :

- la protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible suite à l'étude zones humides réalisée par le Bassin de l'Oust et validé en Conseil Municipal;
- des emplacements réservés destinés à l'amélioration du système d'assainissement ont été mis en place ;
- la délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux, ...).

☞ **Il a été procédé, au titre de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 (loi sur le Bruit)**, par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, au classement des infrastructures de transport terrestres (RD 766). Les prescriptions d'isolation acoustique s'imposant aux constructions dans les secteurs à nuisances figurent dans le règlement et le zonage du PLU.

☞ **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain**, article 204, modifie l'article L.111-3 du code rural et prévoit dorénavant que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle

construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des constructions existantes. Il s'agit d'appliquer la règle de réciprocité.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'article 79 de la loi n° 2005-17 du 23 février 2005 (loi relative au développement des territoires ruraux), permet cependant de moduler, le cas échéant, l'application de cette règle de réciprocité dans les parties actuellement urbanisées.

La révision du PLU est donc l'occasion d'examiner la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.

L'étude agricole a été menée par la Chambre d'Agriculture du Morbihan, à la demande de la commune. Réalisée auprès de chaque exploitant, elle a permis d'appréhender chaque activité en terme d'occupation du territoire et de dynamique économique et de mettre en évidence les périmètres sanitaires.

- ↪ **Les espaces boisés classés conformément à l'article L130-1** sont les « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. [...] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable* ».

Sur le territoire communal de Mauron, l'ensemble des espaces boisés a été reconduit à l'identique. Ils sont mentionnés sur le plan de zonage.

- ↪ **Les emplacements réservés conformément à l'article L123.2.c** qui permet de « *d'indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

La commune a réservé 20 emplacements réservés mentionnés au rapport de présentation et au zonage. Ces classements concernent :

- la voirie (élargissement, création de voie),
- le désenclavement d'îlots urbains,
- les équipements (sportifs, loisirs, Maison du Tourisme),
- l'assainissement (sites de traitement à la Saudraie et au Bois de la Roche).

<b>N°</b>	<b>Emplacements réservés</b>	<b>Localisation</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Agrandissement des équipements sportifs et de loisirs	La Planchette	Commune
2	Bassin tampon déshuilage, dégraissage	Zone d'activités du Grand Moulin	Commune
3	Création d'une voirie de liaison	entre la rue Théodore Botrel et rue d'Armor	Commune
4	Aménagement d'un carrefour	Rue Porte d'En Haut	Commune
5	Désenclavement cœur d'îlot	Rue Prépois	Commune
6	Site de traitement assainissement	Saudraie	Commune
7	Site de traitement assainissement	Bois de la Roche	Commune
8	Élargissement d'un chemin	Clos des Mouettes	Commune
9	Réservoir pour élargissement	Route de Tréhorenteuc	Commune
10	Maison du Tourisme	Etang de la Folie	Commune
11	Élargissement de voirie	La Ville Davy	Commune
12	Création de voirie	RD 167 - La Ville Juhel	Commune
13	Création de voirie	Angle des Rues Mathurin et de Brocéliande	Commune
14	Sécurité routière et développement de l'école	Rue des déportés	Commune
15	Création de voirie	RD 304 - Le Coudray-Mathuau	Commune
16	Création de voirie	La Ville Davy	Commune
17	Inexistant		
18	Création de voirie	Les Jobarts	Commune
19	Création d'un cheminement piétonnier	Rue du Pont de Gué	Commune
20	Création de voirie	Les Peez	Commune

### 3.2.3 Les documents annexés au PLU

Les pièces qui accompagnent le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation sont actualisés. Elles comportent :

- la délibération du Conseil Municipal,
- les comptes-rendus de réunions d'élaboration de la révision du PLU
- la liste des emplacements réservés,
- le schéma des réseaux,
- le zonage d'assainissement,
- les servitudes d'utilité publique du Porté A la Connaissance. Conformément à l'article L. 126.1 du code de l'urbanisme, le dossier comporte en annexe les plans mentionnant ces servitudes :

#### AC 1 - Servitudes relatives aux Monuments historiques :

Edifice	Parties protégées	Date	Protection
Eglise	Portail sud	15 mai 1925	I.S.M.H.
Eglise de St-Léry	Porte sud	15 juin 1925	I.S.M.H.
Le château du « Bois de la Roche »	Porte sud	09 novembre 2001	I.S.M.H.

#### I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les lignes de transport et de distribution de l'électricité appartiennent au service public de l'électricité et à ce titre bénéficient de l'application des servitudes publiques : article R126-1 du code de l'urbanisme. En conséquence, le tracé des lignes figurent sur le plan des servitudes qui figure en annexe du PLU.

#### T1 - Servitudes relatives au chemin de fer :

Il y a lieu de maintenir la servitude relative au chemin de fer sur l'ensemble des emprises ferroviaires de la commune de Mauron.

#### PT 2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques – zone de protection contre les obstacles:

Station de Mauron, Bond hertzien Ploermel ZI/Mauron

#### T 7 - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement :

La commune de Mauron est concernée par la servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme.

Les annexes peuvent faire l'objet de modifications selon des procédures qui leur sont propres. Ces évolutions sont alors introduites par une procédure de mise à jour du PLU effectuée par simple arrêté communautaire.

### 3.2.4 Tableau comparatif des surfaces

Révision POS 99		SUPERFICIE (ha)	PLU	SUPERFICIE (ha)	
UA		31.4 ha	Ua	Uaa	22.1 ha
				Uab	7.2 ha
UB		45 ha	Ub		121.2 ha
UC		111.1 ha	-		-
Ui		21.85 ha	ZONE Ui		74.4 ha
Uℓ		20.65 ha	ZONE Uℓ		70.0 ha
<b>Total zones urbaines</b>		<b>230 ha</b>	<b>Total zones urbaines</b>		<b>294.9 ha</b>
1NA	1NA	32.79 ha	1AUa		32.9 ha
	1NAec	9.27 ha			
	1NAi	59.47 ha			
	1NAℓ	3.73 ha			
	1NAℓm	20.87 ha			
2NA		33.05 ha	2AU	2AU	27.8 ha
				2AUi	8.1 ha
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>159.18 ha</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>68.8 ha</b>
NC		5319.45 ha	Aa		4906.4 ha
NCc		61.9 ha	Ae		131.0 ha
-		-	Ab		116.7 ha
			Ak		7.9 ha
<b>Total zones agricoles</b>		<b>5381.35 ha</b>	<b>Total zones agricoles</b>		<b>5162.0 ha</b>
NBa		21.45 ha	Nh		86.7 ha
NBb		81.40 ha			
-		-	Nr		29.5 ha
NDa		830.37 ha	Na		755.9 ha
NDℓ		19.25 ha	Nℓ		55.8 ha
			Np		269.4 ha
<b>Total zones naturelles</b>		<b>952.47 ha</b>	<b>Total zones naturelles</b>		<b>1197.3 ha</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>6723 ha</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>6723 ha</b>
<b>Espaces boisés classés</b>		<b>530 ha environ</b>	<b>Espaces boisés classés</b>		<b>530.1 ha</b>

## **IV. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **4.1 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLANS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **4.1.1 Le développement des secteurs d'activités économiques**

Le projet d'aménagement et de développement durable préconise :

- le regroupement des zones d'activités du Pont de Gué à Mauron et des Pierres Blanches à St Léry.
- La création de réserves foncières en continuité avec la réalisation d'une nouvelle voie de contournement Est\_Ouest afin de garantir une bonne desserte.
- La préservation du tissu commercial du centre-bourg, reprenant les conclusions d'une étude commerciale et urbanistique sur le centre-ville, menée durant l'année 2005.
- La préservation de l'activité agricole qui demeure importante.

L'essentiel de ces dispositions s'inscrivent dans une démarche Qualiparc pour les zones d'activités et prennent en compte les conclusions de l'étude sur les zones humides, ainsi que les dispositions du SAGE Vilaine, applicables au territoire communal.

Parallèlement il est préconisé un réaménagement du centre-ville avec la mise en place d'un plan de déplacements prônant des circulations à sens unique, de nouveaux emplacements pour les stationnements et les cheminements doux.

Enfin, pour protéger les secteurs d'habitat des nuisances des zones d'activités, il a été retenu le principe de « zones tampons ».

### **4.1.2 Le développement de l'activité touristique**

Il s'oriente principalement sur le « tourisme vert » et s'organise autour de la « Voie Verte » et de la présence de plans d'eau.

L'aménagement de l'espace touristique et de loisirs située au Sud du bourg servira à la valorisation de l'entrée du centre-ville.

Enfin, des cheminements et des continuités piétonnes sont proposés entre le centre culturel et le centre-bourg et depuis la Voie Verte vers le centre.

### **4.1.3 L'ouverture à l'urbanisation et incidences sur le milieu naturel**

Dans un souci de gestion économe de l'espace, la commune de Mauron souhaite maîtriser la construction, conforter le centre bourg pour relancer son activité commerciale et aussi inverser la tendance démographique.

Pour atteindre cet objectif, il a été retenu le principe de classer en zone à urbaniser plusieurs terrains dans et à proximité immédiate du centre-ville.

L'ouverture des zones à l'urbanisation à court et moyen terme (1AU), dont certaines étaient prévues dans le POS, permettront de couvrir les besoins en construction générés à l'horizon 2015 grâce à une politique communale volontariste qui se traduira par le lancement d'opérations groupées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté ou de lotissement.

Certaines zones futures d'urbanisation sont situées au contact de zones humides et/ou de cours d'eau. Leur aménagement sera conditionné par la prise en compte de ces éléments naturels (mesures de préservation et/ou compensatoires) dans l'élaboration des programmes. La prise en compte de l'environnement (et notamment des zones humides et des cours d'eau) figure parmi les prescriptions édictées dans les orientations d'aménagement des zones 1AU, pour celles qui sont situées au contact de zones humides et/ou de cours d'eau (pièce 3 du dossier de PLU).

L'aménagement de ces secteurs devra par ailleurs se faire en fonction de la réalisation des équipements de superstructures et d'infrastructures envisagés tels que les équipements sociaux (emplacement réservé n°12).

A court et moyen terme, ce sont une vingtaine d'hectares qui seront affectés à de l'habitat. Des orientations générales de ces secteurs sont jointes au document du PLU. Pour ce qui concerne le long terme, la commune souhaite s'engager dans une politique volontariste de réserve foncière, en vue d'acquérir au fur et à mesure les terrains susceptibles d'être urbanisés.

Le périmètre du Droit de Préemption Urbain porte sur l'ensemble des zones constructibles et à urbaniser.

#### **Assainissement**

L'hypothèse de développement retenue dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Mauron prévoit d'atteindre une population de 4000 habitants en 2015 et 5000 habitants en 2025. La station d'épuration du bourg de la commune était dimensionnée pour 3000 Equivalent-Habitant en 1999, et recevait une charge d'environ 2200 EH, pour 3196 habitants au total.

Avec l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AUa, la population du bourg devrait atteindre environ 3000 habitants sur le long terme, ce qui fait que la capacité de la station d'épuration atteindra sa limite. Dès lors, la mise à jour du zonage d'assainissement qui va être effectuée courant 2008 devra prévoir une augmentation de la capacité de la station.

## 4.1.4 La protection des ressources naturelles

### 4.1.4.1 La protection du paysage

Le PLU de la commune de Mauron prévoit de nombreuses dispositions en faveur de la protection du paysage. Parmi les plus significatives, nous citerons :

- **les zones de protection architecturale**

Edictées sur certains secteurs Nh, Nr et Uab pour le village du Bois de la Roche, ces mesures de protection ont pour objectif d'assurer la préservation des caractéristiques de ces secteurs.

- **Les dispositions liées à l'insertion paysagère des constructions**

Dans la grande majorité des zones du PLU, le règlement précise que les constructions et installations autorisées doivent bien s'intégrer dans le site. Ces dispositions sont notamment renforcées dans les zones Nh et Nr, où il est précisé que les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, etc.

- **La protection des haies**

Certaines haies sont protégées par le PLU. Ces dernières jouent un rôle important, tant paysager qu'écologique.

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés dans le PLU participent de manière importante à la préservation des caractéristiques paysagères de la commune.

### 4.1.4.2 Les ZNIEFF et les massifs boisés homogènes de taille importante

L'ensemble des ZNIEFF et des massifs boisés homogènes de taille importante (et notamment le bois de Ferron) ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle, qui assure leur protection.

### 4.1.4.3 La protection des zones humides

Conformément aux dispositions de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004<sup>17</sup>, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauron doit être compatible avec une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE Loire Bretagne ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. La commune de Mauron est située en totalité en zone sensible et à l'intérieur du périmètre de SAGE Vilaine approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Un **inventaire des zones humides**<sup>18</sup> a été réalisé et validé en 2006, dans le cadre de la révision du PLU. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a donc été l'occasion d'intégrer les conclusions de cette étude dans le zonage et le règlement du PLU. Les zones humides

---

<sup>17</sup> Loi portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire, dans le domaine de l'eau.

<sup>18</sup> Voir l'inventaire en annexe (pièce 8.2 du dossier de PLU)

inventoriées sont classées en zones Np dans le PLU, ce qui les différencie des zones naturelles « classiques », classées Na. Dans les zones Np, sont interdits tous les travaux, publics ou privés, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, et notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau,
- Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la révision du PLU, la Chambre d'Agriculture du Morbihan a fait savoir que des zones classées humides dans le PLU ne présentaient pas de caractère hydromorphe, et que par ailleurs, des zones humides avaient été omises. Dès lors, les représentants du comité de pilotage agricole, la Chambre d'Agriculture et la Commune de Mauron ont procédé à une rectification de l'inventaire des zones humides. Une demande de modification du zonage des zones humides dans le PLU en fonction des rectifications apportées a été déposée par la Commune dans le cadre de l'enquête publique<sup>19</sup>. Cette demande de rectification a reçu un avis favorable du Groupe de Travail, et a donc été apportée au dossier de PLU pour approbation.

#### **4.1.4.4 La protection des abords des cours d'eau**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 interdit toute construction et affouillement dans le lit majeur des cours d'eau. En l'absence d'une étude spécifique permettant de définir ce dernier, une protection de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été mise en place dans le cadre du PLU, par le classement en zone naturelle (Na).

En ce qui concerne le ruisseau qui traverse le projet de ZAC situé à l'Ouest du centre-bourg (zoné 1AUa dans le PLU), la protection ne sera que de 20 mètres, puisqu'une étude spécifique a permis de montrer que cette largeur était suffisante pour assurer la préservation du cours d'eau.

---

<sup>19</sup> Voir le détail des rectifications apportées présenté en annexe de l'inventaire des zones humides.