



Rapport de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 22 juin 2009,

Le Maire,



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

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

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

CARTE COMMUNALE
Commune de Saint Congard, 56

Sommaire	2		
Avant propos	3		
Etat initial de l'environnement	8		
1.1. <i>Le milieu physique</i>	8		
1.1.1. <i>La géologie</i>	8	2.1.2. <i>Un solde migratoire largement positif</i>	20
1.1.2. <i>La topographie</i>	9	2.1.3. <i>Un rajeunissement de la population</i>	21
1.2. <i>L'environnement</i>	10	2.1.4. <i>Une diminution de la taille des ménages</i>	21
1.2.1. <i>Le patrimoine naturel</i>	10	2.2. <i>Le parc de logement</i>	22
1.2.2. <i>Les risques naturels</i>	10	2.3. <i>Activités économiques</i>	23
1.2.3. <i>Les entités paysagères</i>	11	2.3.1. <i>La population active</i>	23
1.2.4. <i>Les boisements et haies</i>	12	2.3.2. <i>Artisanat, commerces, services</i>	23
1.2.5. <i>Les zones humides et les cours d'eau</i>	13	2.3.3. <i>L'activité agricole</i>	24
1.3. <i>Le cadre bâti</i>	15	2.3.4. <i>Un potentiel touristique exploité</i>	24
1.3.1. <i>le bâti existant</i>	15	2.4. <i>Les équipements</i>	25
1.3.2. <i>Le patrimoine bâti</i>	19	Enjeux de la carte communale et les choix retenus	26
1.3.3. <i>le patrimoine archéologique</i>	19	3.1 <i>les enjeux de la révision de la carte communale</i>	26
Analyse socio-économique de la commune	20	3.2 <i>Les choix retenus et les dispositions de la carte communale</i>	27
2.1. <i>Analyse démographique</i>	20	3.2.1 <i>Les zones constructibles</i>	27
2.1.1. <i>Une croissance démographique soutenue</i>	20	3.2.2 <i>Dispositions de la carte communale</i>	31
		3.3 <i>Justification des choix retenus</i>	33



Préambule

La commune de Saint- Congard était dotée jusqu'en 2005 d'un GARNU.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi SRU, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'une carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2005.

Le zonage approuvé n'est pas ici remis en cause. Les secteurs constructibles définis lors de l'élaboration de la carte communale ont été repris et certains modifiés.

Afin d'intégrer une extension des zones constructibles autour du bourg et dans certains villages, la commune de Saint-Congard par délibération du 4 février 2008 a décidé de réviser sa carte communale.

Dispositions d'application

L'article L110 du Code de l'Urbanisme pose le principe général en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'Article L. 121-1. précise les grands objectifs

« Les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. 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 ;

2. 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 ;

3. 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.

L'exposé des choix de développement adoptés par la collectivité, en respectant les principes de base des lois SRU (Solidarités Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et UH (Urbanisme et Habitat) du 02 juillet 2003 va être énoncé ci après.



L'élaboration d'une carte communale permet :

- d'éviter l'application de la règle de « constructibilité limitée »
- de réfléchir à ses enjeux et de définir les principes d'aménagement et d'urbanisme qui lui sont nécessaires.

A cet effet, les articles L124-1 et L 124-2 du Code de l'Urbanisme disposent :

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1. »

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L110 et L 121-1 »

- Les extensions de zones d'habitat ou d'activités doivent se faire en conformité avec les dispositions résultant de l'étude de zonage d'assainissement.

- Pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de limiter l'habitat le long des routes les plus fréquentées.

Principes de bases

- Pour la mise en valeur des ressources naturelles et la pérennité des exploitations agricoles, il est nécessaire de ne pas empiéter sur le territoire agricole, de ne pas perturber le marché foncier, de permettre l'implantation ou le développement d'ateliers d'élevage.

- Pour conserver la qualité des sites et paysages naturels, il faut éviter les constructions sur les lignes de crête, dans les massifs boisés, le long des cours d'eau, dans les zones humides...

- Le regroupement de l'habitat dans le bourg et les villages permet de limiter les dépenses communales en matière de coût d'entretien et de fonctionnement des services collectifs (ramassage scolaire, entretien des routes et des réseaux routiers, transport, collecte des ordures ménagères, distribution du courrier...)

Cadre géographique

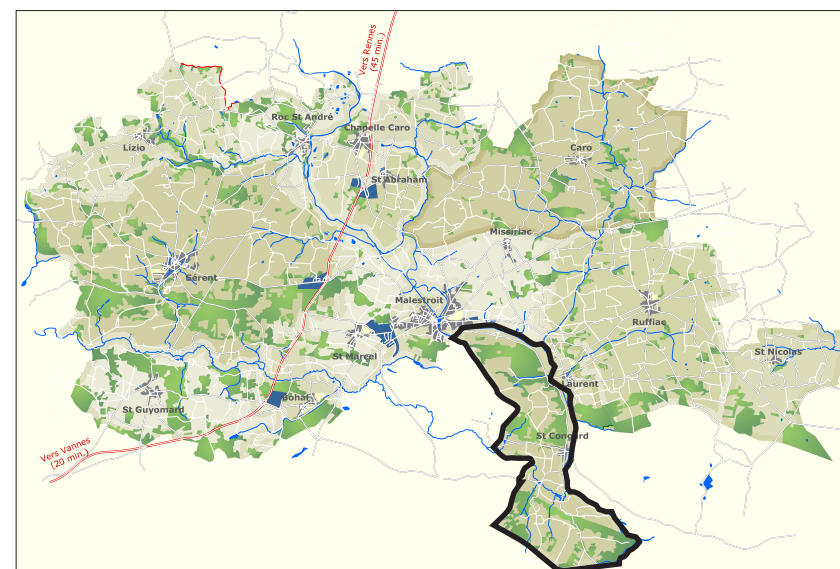
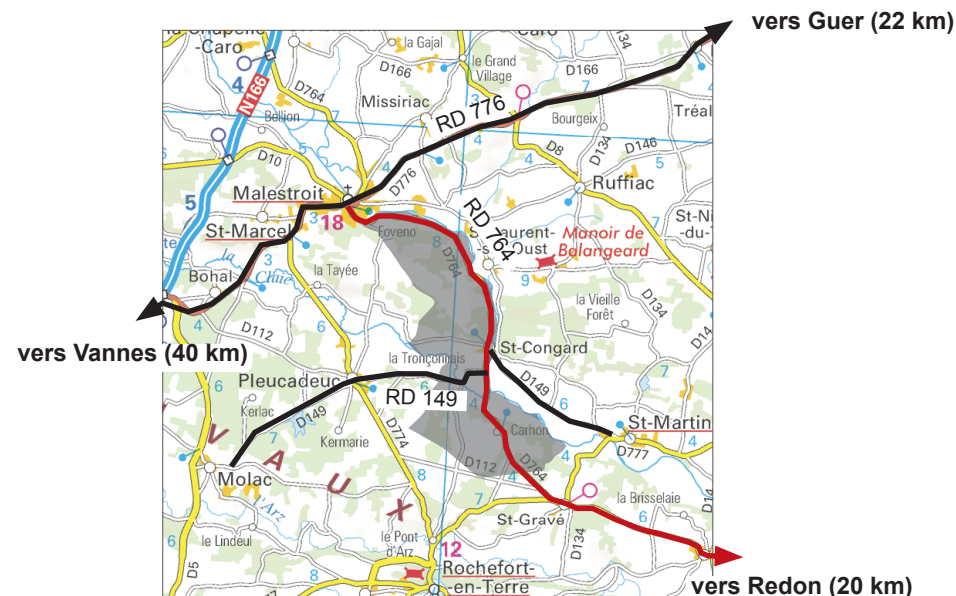
La commune de Saint-Congard se trouve à environ 40 km de Vannes et à une vingtaine de km de Redon. Elle est relativement éloignée des grandes agglomérations mais bénéficie de la proximité de Malestroit qui représente un pôle intermédiaire de commerces et de services. Elle est limitrophe de :

- Malestroit et Missiriac au Nord
- Saint Laurent et Saint Martin à l'Est
- Saint Gravé et Pluherlin au Sud
- Pleucadeuc à l'Ouest

La commune bénéficie d'une assez bonne desserte routière et est traversée par 2 routes départementales :

- RD 764, axe régional Malestroit-Redon,
- RD 149, axe Molac - Saint Martin

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux créée le 02 juillet 1992 (1ère communauté de communes de France) et regroupe aujourd'hui 15 communes. Elle a élargi ses compétences en allant du développement économique, créateur de richesses, aux services à la population en passant par l'organisation du tri sélectif, la desserte en gaz et le schéma éolien.



Cadre historique

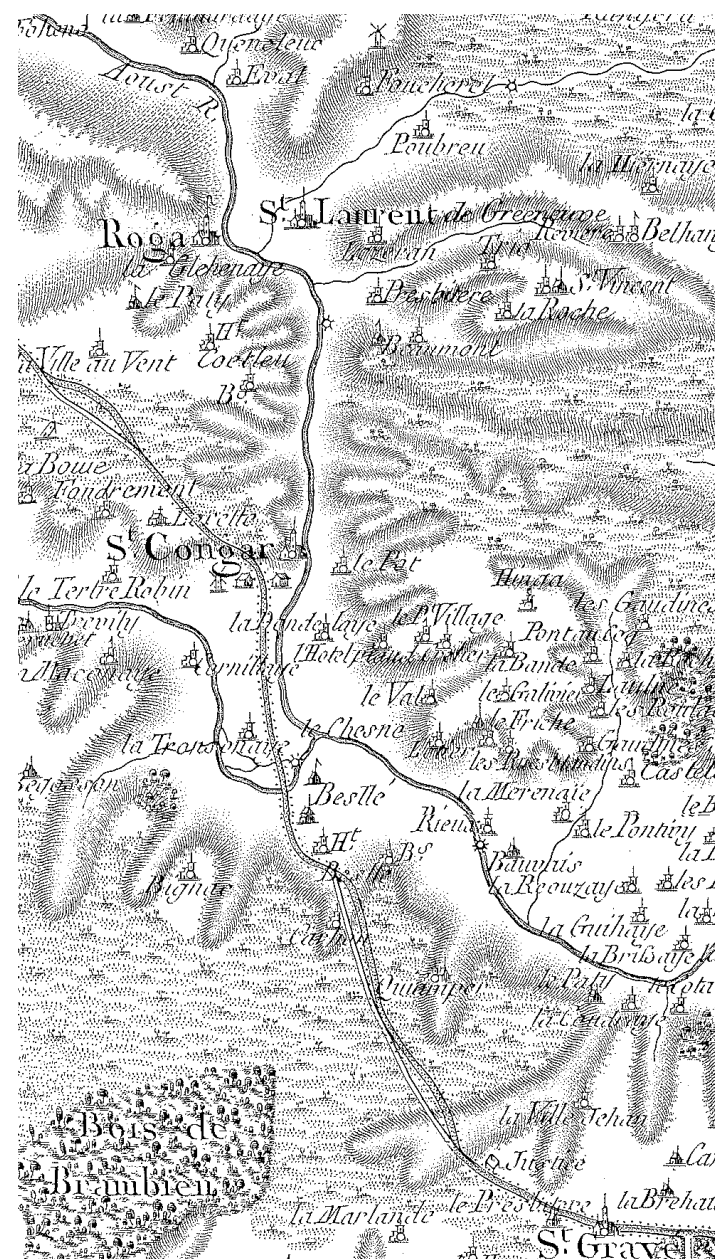
Cette ancienne trêve de Pleucadeuc porte le nom du patron de la chapelle médiévale devenue église paroissiale, Saint Congall, moine celt d'Irlande.

Le territoire de l'actuelle commune garde des traces de son lointain passé. Une allée couverte à Bignac, menhir de Misny et plusieurs menhirs mentionnés attestent d'une occupation au néolithique. La présence de minerai de fer amena une industrie métallurgique bien connue des archéologues. La fontaine ferrugineuse de Roga avec ses eaux « rouillées » en constitue un rappel.

Les moines de Redon prirent la succession et constituèrent à Roga un prieuré dépendant de leur jeune abbaye. C'est près de ce moustier qu'en 847, Nominoë, nouveau roi de Bretagne, réunit en synode les évêques bretons, en son château de Coëteu.

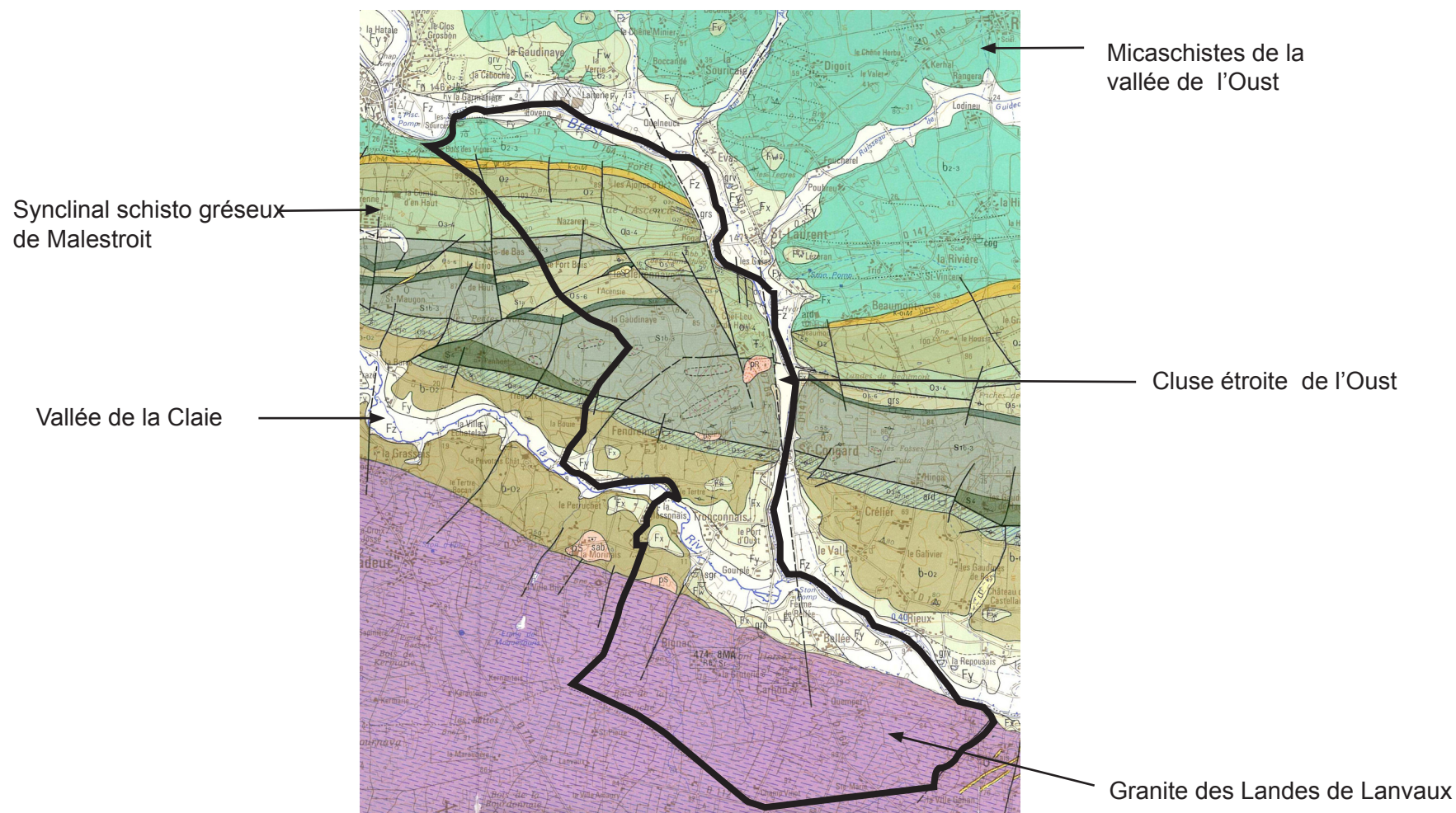
Au XIIème siècle, Saint Congard devient paroisse. Le prieuré de Roga est abandonné au XVIIème siècle par les moines de Redon et donné à l'ordre des Camadules. En 1786, il devient propriété de l'hôpital de Malestroit pour être finalement vendu comme bien national pendant la révolution. Il ne reste plus trace de cette implantation religieuse, élément important de l'histoire locale.

En 1790, Saint Congard est érigé en commune et passe en 1801 dans le canton de Rochefort-en-Terre.



1.1. Le milieu physique

1.1.1. La géologie



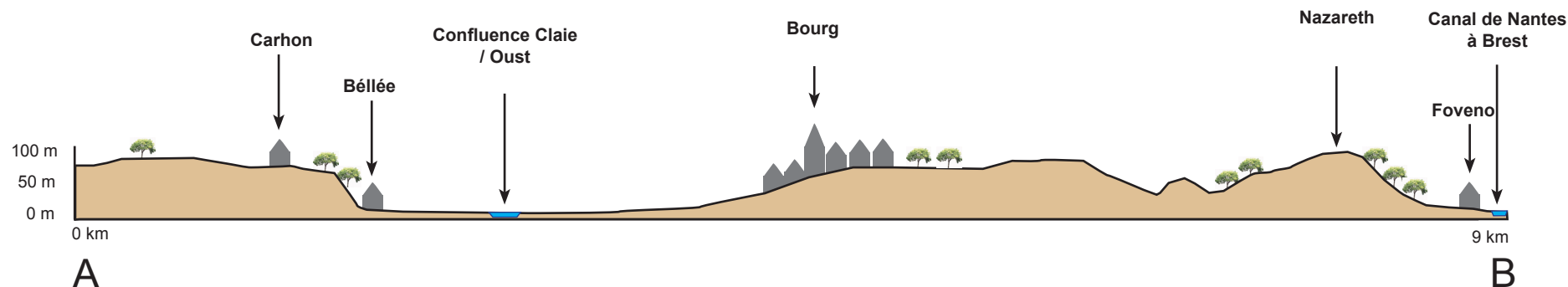
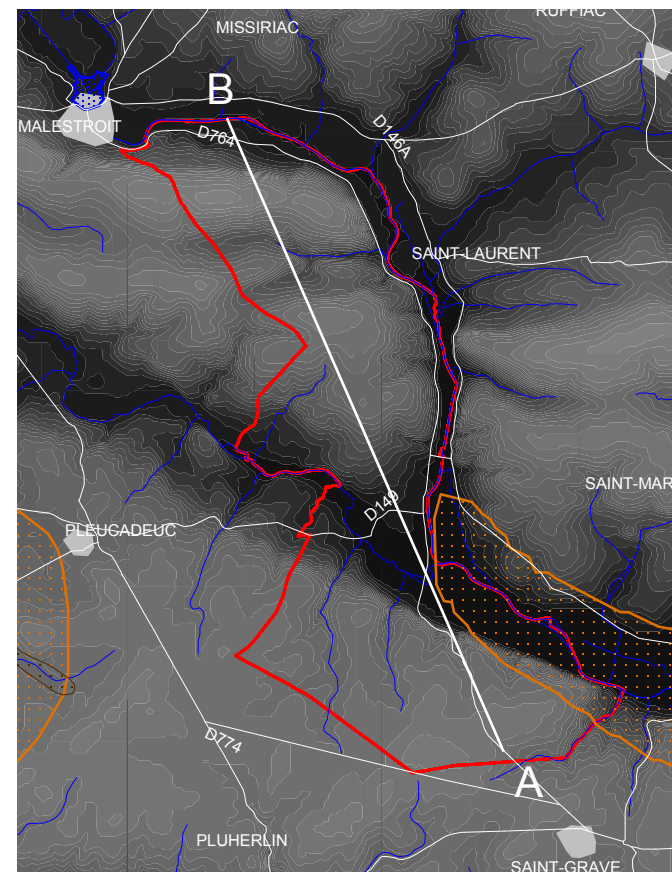
1.1.2. La topographie

La commune couvre 2 168 ha et se situe entièrement sur le bassin hydrographique de l'Oust; elle est également concernée par le sous-bassin versant de la Claie d'Ouest en Est, dans sa moitié Sud. Cette situation génère des fonds de vallées très présents et assez larges. La particularité remarquable de Saint-Congard réside dans les coteaux très abrupts qui longent ces fonds de vallées créant des effets parois très forts tandis que l'essentiel de la surface communale se présente sous forme de plateaux.

Ainsi, les vallées de l'Oust et de la Claie sont situées entre 8 et 15 m d'altitude, tandis que les plateaux présentent des altitudes variant de 103 m à 75 m au Nord et de 92 à 75 m au Sud.

Il résulte de cette topographie un paysage extrêmement contrasté.

Cette organisation topographique engendre de fortes sensibilités du paysage aux actions humaines sur les espaces ouverts : en particulier, de nombreuses co-visibilités existent entre les villages et le bourg et de vastes panoramas se laissent admirer à partir des routes situées à flanc de coteau.



1.2. L'environnement

1.2.1. Le patrimoine naturel

La commune de Saint Congard est concernée par la ZNIEFF de type 2 de la Basse vallée de l'Oust ayant un intérêt botanique (végétation caractéristique des zones humides intérieures), un intérêt zoologique (zone de frayère à Brochets et Cyprinidés ; zone d'hivernage et de nourrissage pour 9 espèces de chauves-souris et présence probable de la Loutre d'Europe.)

La commune est située en totalité à l'intérieur du périmètre du SAGE Vilaine approuvé en avril 2003 .

Elle est concernée par le périmètre de captage des eaux de Béllée.

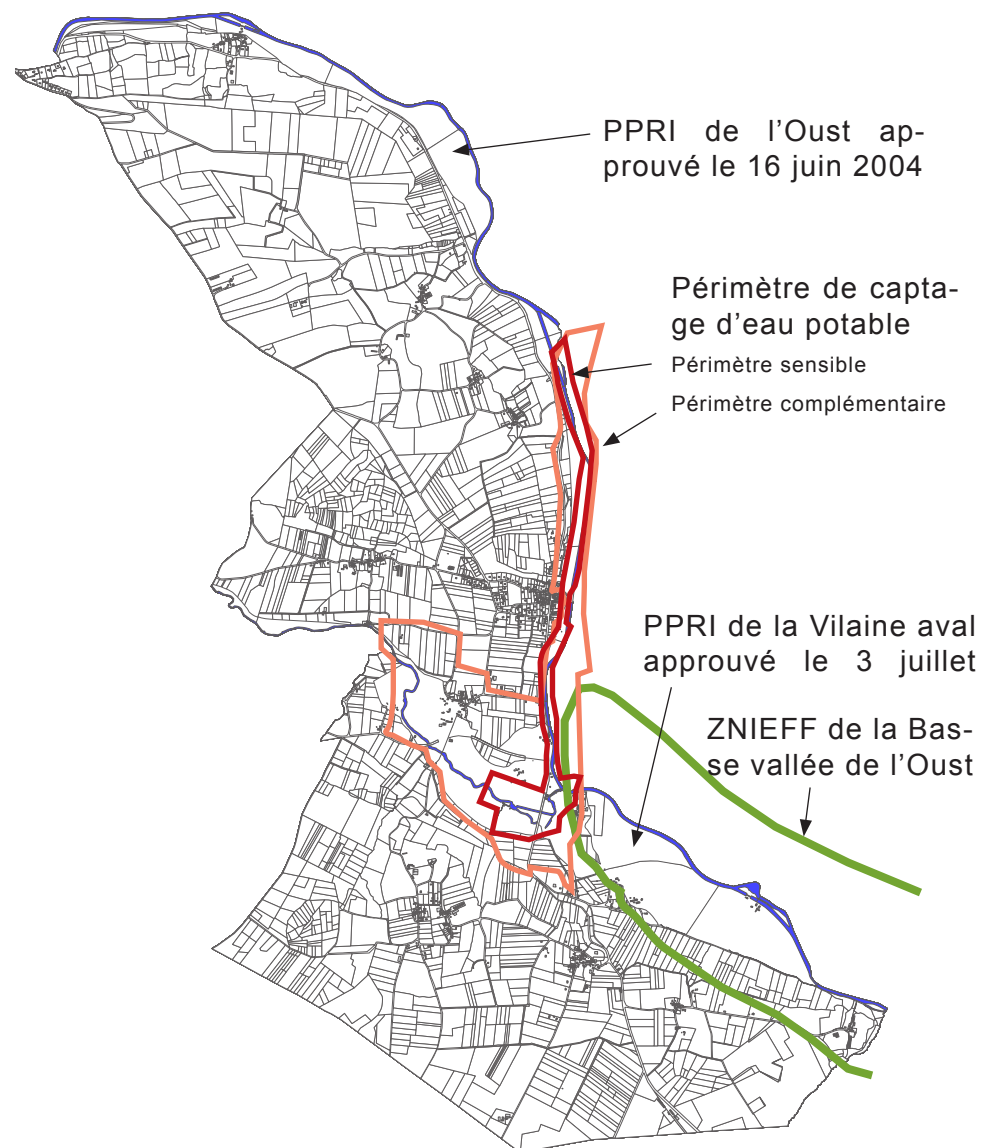
1.2.2. Les risques naturels

La commune de Saint Congard est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Ces risques concernent :

- le transport des matières dangereuses
- les inondations. La commune est incluse dans le périmètre de 2 Plans de Prévention des Risques Inondations :

le PPRI du bassin aval de la Vilaine approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 juillet 2002.

le PPRI du bassin de l'Oust approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2004.



1.2.3. Les entités paysagères

Les grandes entités paysagères se déclinent à partir de la conjugaison des différentes composantes suivantes : le relief, le boisement, l'eau et le bâti.

Les fonds de vallées

En grande partie inondable et peu boisé, la plaine est pourtant urbanisée et de nombreux hameaux sont concernés par des risques d'inondation à des degrés variables.

L'ensemble de ces fonds de vallées doit être préservé comme élément écologique, richesse paysagère, élément d'identité communale.

Les coteaux boisés

Ils constituent des parois abrupts d'encadrement des vallées particulièrement au Mont Hersé et entre les Ajoncs d'or et Coët Leu. Grâce à eux, les fonds de vallée trouvent des appuis très forts en fermant l'horizon. Leur diversité biologique constitue une richesse et ils doivent donc être préservés.

Les sommets de vallons boisés

Les plateaux offrent sur la majeure partie de leur surface une relative planéité ; ils sont pourtant animés par des vallonnements liés à des ruisseaux secondaires et ces sommets arrondis sont souvent boisés.

Le paysage agricole ouvert et semi-ouvert

Il occupe une très large partie du territoire, caractérisé par une vocation agricole du sol et par un maillage bocager peu présent. Ces paysages ouverts présentent une forte sensibilité aux interventions humaines.



1.2.4. Les boisements et haies

La dynamique paysagère est renforcée par d'importantes surfaces boisées situées pour l'essentiel sur les coteaux escarpés et sur les sommets des vallonnements.

La structure des boisements est diversifiée (bois de feuillus dans les parties les plus basses des coteaux, évoluant vers un statut de landes mixtes, voire de landes résineuses sur les parois schisteuses. Les bois occupent globalement 612 ha (soit 28.3 % du territoire communal).

La structure bocagère est quant à elle peu présente, et elle ne suffit nulle part à créer un bocage fermé. Il serait intéressant de veiller à son maintien notamment autour des villages. Les haies représentent 52 km (soit 24m linéaire par ha). Elles sont constituées principalement de chênes et de saules dans les sols hydromorphes.

La commune offre une alternance de paysages fermés et ouverts qui contribue à la richesse du cadre de vie de la commune.



1.2.5. Les zones humides et les cours d'eau

La commune de St Congard est située en totalité à l'intérieur du périmètre du SAGE Vilaine.

La phase de terrain de l'inventaire cartographique a permis de recenser 23,41 km de cours d'eau en plus des 33,87 Km figurant sur les cartes de l'IGN. En tout, la commune de SAINT CONGARD compte donc 57 Km de cours d'eau et 47 plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.) qui couvrent une surface de 6,38 ha.

Les zones humides présentent des qualités certaines pour la régulation des débits, leur fonction d'épuration et leur importance dans l'écosystème. Elles se caractérisent par la présence permanente ou temporaire d'eau disponible, en surface ou à faible profondeur. Elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués et/ou une végétation composée de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Afin d'éviter la disparition des zones humides, soit sous l'emprise de l'urbanisation, soit du fait de l'absence d'entretien, un inventaire cartographique a recensé 494 zones humides (291,93 ha soit 13 % de la commune). Les milieux humides les plus couramment rencontrés sont :

- les cultures : 26 ha
- les prairies humides : 194,24 ha
- les bois avec 57,88
- les mégaphorbiaies: 5,09 ha
- les Roselières : 3,69 ha
- les landes humides (d'intérêt communautaire) : 4,58 ha

L'ensemble des zones urbanisables de la carte communale se trouve hors du périmètre des zones humides. L'inventaire des zones humides est conforme à la méthodologie du SAGE Vilaine.

Méthodologie et concertation sur les zones humides

Le Grand bassin de l'Oust a été désigné pour mener à bien ces

investigations. Dans une démarche de concertation et d'animations locales, un groupe de travail et de pilotage a été mis en place dans le même temps. Celui-ci étant constitué de représentants du Conseil Municipal, un représentant de la société de chasse et de pêche, des agriculteurs. Ce recensement a été annoncé par voie de presse et d'affichage. D'autre part, la commission a également informé la population notamment les exploitants agricoles.

La méthodologie de cet inventaire a reposé sur 3 phases :

Phase n° 01 – Préparation de l'étude et prélocalisation

Présentation au groupe de travail, de la démarche d'investigations entreprise, des orthophotographies de l'IGN, prélocalisant les zones humides et les cours d'eau.

Phase n° 02 – Localisation

Elaboration effective de cette localisation sur site par le groupe de travail et avec le concours sectoriel de certains agriculteurs.

Phase n° 03 – Validation, cartographie

En septembre 2008: Réunion de restitution avec le groupe de travail, les agriculteurs, la Chambre d'agriculture.

Le conseil municipal a validé ce recensement.

Cet inventaire est traduit au plan de zonage où les zones humides sont tramées. Y sont interdits tout comblement, affouillement, exhaussement ou travaux de drainage.





1.3. Le cadre bâti

1.3.1. le bâti existant

L'organisation des espaces bâtis traduit la vocation agricole de la commune : un bourg initialement peu étendu, de nombreux hameaux traditionnels répartis sur tout le territoire.

Les matériaux d'extraction locale (essentiellement schiste) ont servi aux constructions ; la pierre n'est cependant pas toujours apparente (particulièrement dans les villages) et on trouve parfois des maisons de pierre recouvertes d'un enduit blanc.

Le Bourg : Une forte dichotomie entre le centre bourg et les extensions récentes

Le centre bourg se positionne au centre Est de la commune à la jonction entre la RD 762 et la route menant à Saint Laurent sur Oust. Il s'organise le long des voies de communication et présente une certaine homogénéité.

La partie ancienne du bourg organisée autour de l'église forme une entité urbaine marquée par l'utilisation du schiste, une densité bâtie, une orientation de l'habitat au sud ou liée à la topographie. Les maisons sont de taille importante et sont souvent élevées en niveaux R+1+combles. Elles bordent l'espace public et s'inscrivent dans des parcelles lanierées avec un jardin à l'arrière. Lorsque l'on s'éloigne un peu du centre bourg, les maisons sont un peu plus en recul par rapport à la route mais restent parallèles.

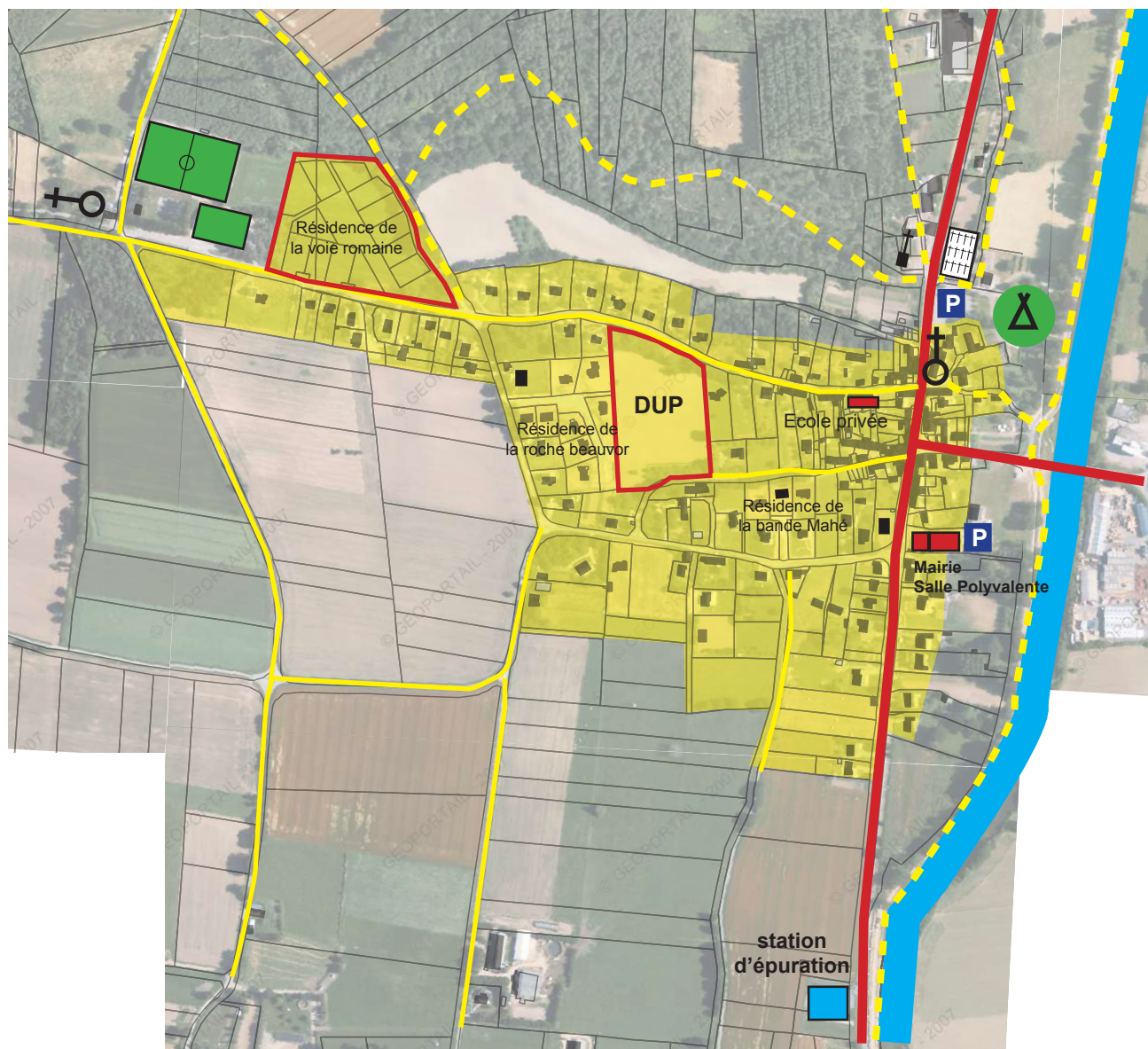
Les entrées de bourg sont pénalisées par la présence de hangars désaffectés ou par une urbanisation récente éparpillée.

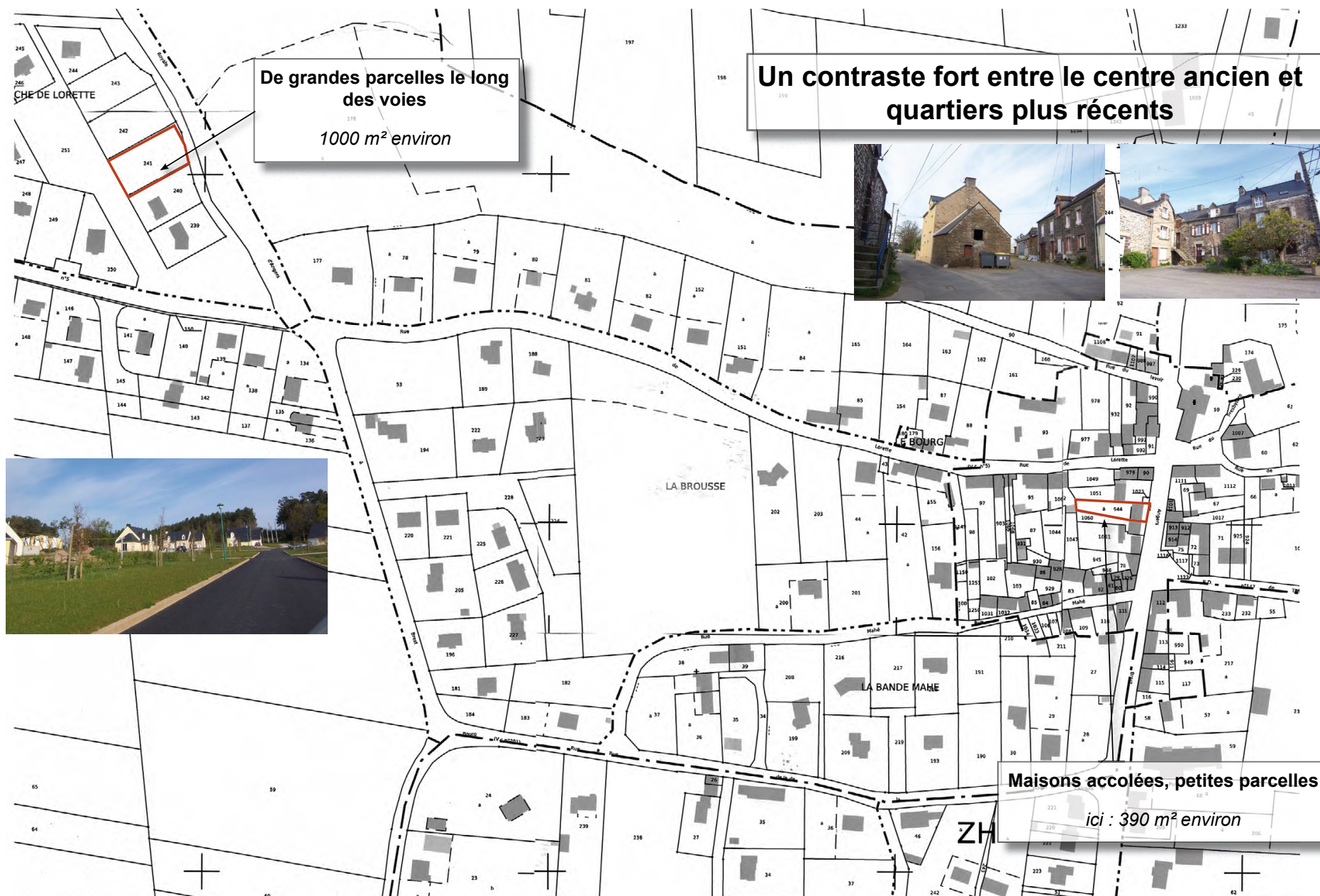
On passe sans transition d'un bourg ancien très dense à des espaces pavillonnaires extrêmement lâches ayant englobé des îlots

anciens correspondant à d'anciens hameaux.

Les constructions récentes se sont égrenées le long des routes avec une hauteur inférieure aux constructions du bourg. (R+combles et implantation au milieu de la parcelle). L'orientation des constructions est guidée par la position de la voie et non par l'orientation solaire.

L'enjeu va constituer à densifier les espaces à urbaniser de manière à donner une cohérence d'ensemble au bourg.





Les hameaux et villages

L'habitat est particulièrement dispersé sur le territoire, on compte pas moins de 50 écarts, en dehors du bourg.

Les villages et hameaux de Saint Congard ont globalement conservé leur structure originale d'habitat ancien groupé autour des principaux éléments de travail (hangars, granges) formant une cour de ferme.

Même si l'activité agricole reste très présente, la fonction résidentielle augmente progressivement dans le milieu rural.

Les principaux villages sont Carhon, Bignac, Béllée, La Tronçonnais, Fendrement, Coët Leu de Bas, Foveno.

À la limite communale, le noyau bâti de St Marc, composé uniquement de maison récente est rattaché à l'agglomération de Malestroit.

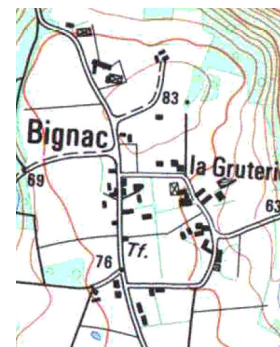
Carhon



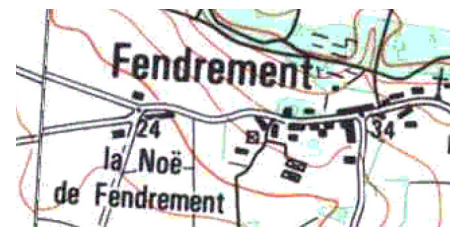
Foveno



Bignac



Fendrement



1.3.2. Le patrimoine bâti

Saint Congard ne possède pas de monument classé mais est tout de même soumis à 3 périmètres de protection concernant : la croix de Saint Marc (Pleucadeuc), la croix du cimetière de St Laurent sur Oust et la croix de St Martin. Elle compte également 6 sites archéologiques et un patrimoine non protégé qui ne manque d'intérêt.

1.3.3. le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 18 sites archéologiques sur le territoire communal.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive stipule que :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Les sites archéologiques sont reportés au plan des servitudes.



PATRIMOINE RELIGIEUX



QUELQUES ÉLÉMENTS DU «PETIT PATRIMOINE»



DANS LES HAMEAUX ET VILLAGES, UN PATRIMOINE BÂTI RÉHABILITÉ QUI FAIT LE CHARME DE LA COMMUNE

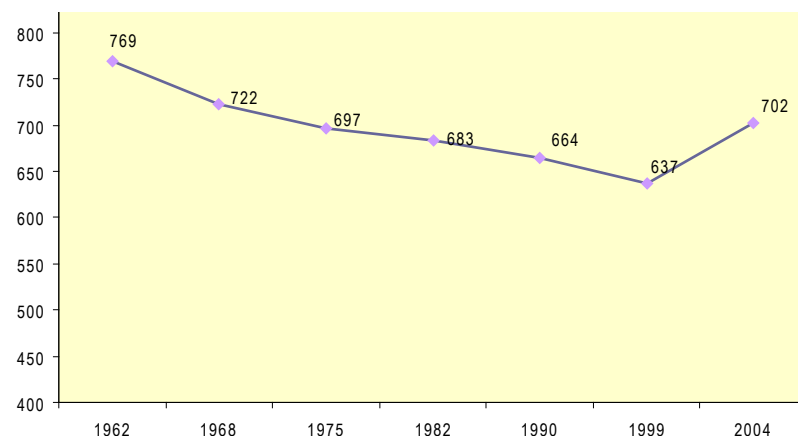
2.1. Analyse démographique

2.1.1. Une croissance démographique soutenue

Comme dans la plupart des communes du département du Morbihan, Saint-Congard a subi un exode rural, provoquant une baisse sensible de la population jusqu'en 1999. Elle connaît désormais une forte augmentation (2% de taux de croissance annuel depuis 1999).

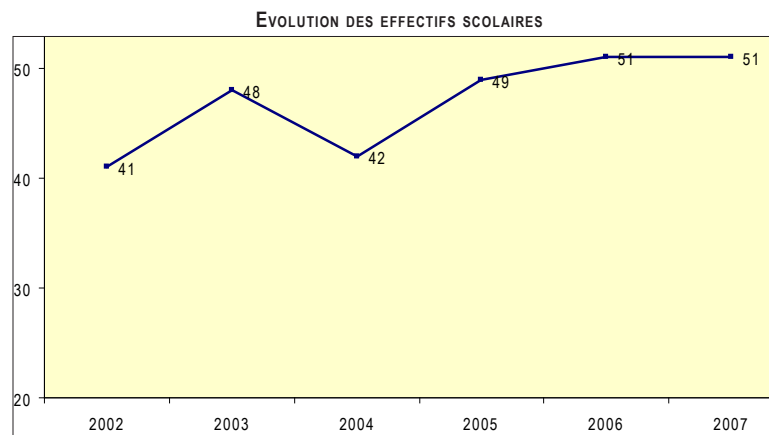
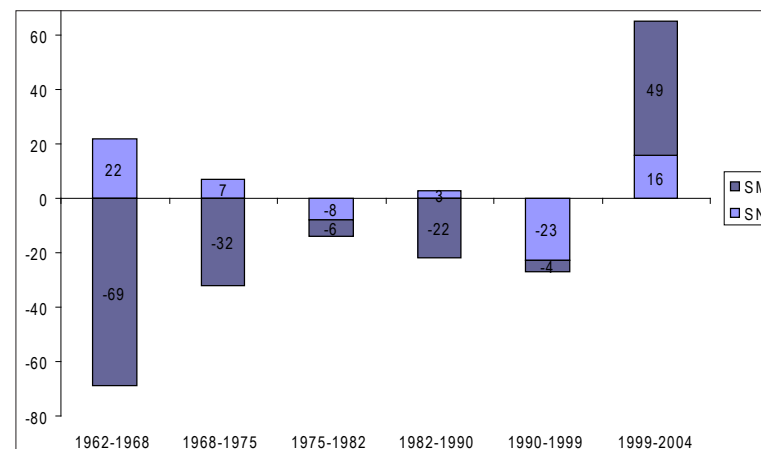
En 2004, la commune compte 702 habitants.

La construction des nouveaux lotissements ont, en effet, attirés une population jeune qui contribue à ce dynamisme démographique.



2.1.2. Un solde migratoire largement positif

Cette croissance de la population s'explique par un solde migratoire très positif et à un solde naturel positif depuis 1999. L'attractivité résidentielle retrouvée grâce aux jeunes ménages induit des besoins vers les services liés à l'enfance et la jeunesse.





2.1.3. Un rajeunissement de la population

La structure par âge de la population révèle un rajeunissement de la population. Les moins de 20 ans représentent 24 % de la population totale et cette proportion continue à augmenter.

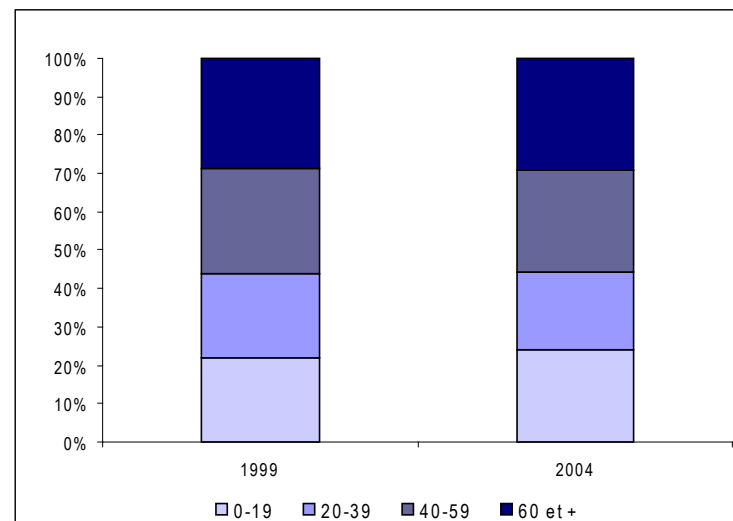
Les classes d'âge sont de même importance.

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Cet indice est de 0.85 contre 0.7 en 1999.

2.1.4. Une diminution de la taille des ménages

Il y a 293 ménages pour 702 habitants soit 2.4 personnes par ménage. La part des ménages d'une personne est de 28 %.

Ce phénomène de société est national et lié à plusieurs facteurs : vieillissement de la population, décohabitation, besoin d'espace et de confort.



2.2. Le parc de logement

Le parc de logement de Saint-Congard qui est composé de 422 logements est assez récent : seulement 15.2 % des habitations ont été construites avant 1949.

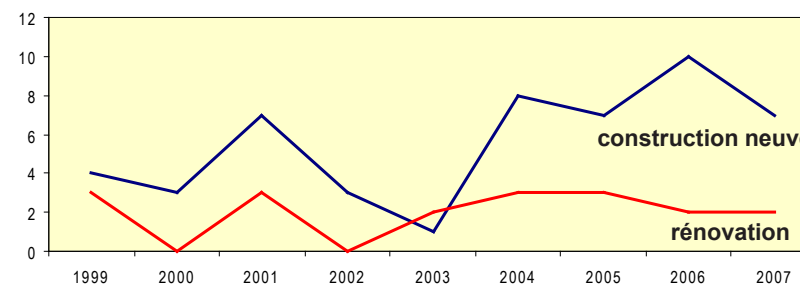
Le type de logements est majoritairement des résidences principales. L'augmentation du parc de logement est assez nette puisque l'on compte 125 logements de plus qu'en 1999.

La proportion de propriétaires occupants atteint 84.3 %.

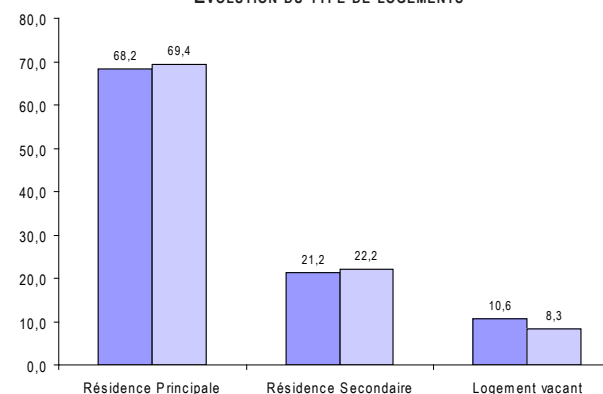
Le parc locatif représente une faible part du parc de logements. On compte 6 logements communaux.

La pression foncière peu marquée jusqu' alors a tendance à s'intensifier avec une augmentation notable depuis 1999. Le nombre de permis de construire pour des maisons individuelles neuves est passé à une dizaine par an. Cette augmentation est fortement conjoncturelle car elle est liée, entre autres, à la réalisation de lotissements communaux (résidence la voie romaine). Il est donc difficile de dégager une tendance stable (marché immobilier, prix de l'essence, réalisation de lotissements communaux...)

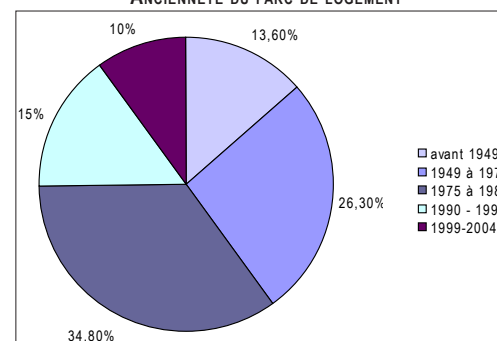
UNE HAUSSE DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



ÉVOLUTION DU TYPE DE LOGEMENTS



ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENT





2.3. Activités économiques

2.3.1. La population active

Depuis 1999, on constate une augmentation de la proportion du nombre d'actifs. La population active de Saint-Congard représente 38,5 % de la population totale de la commune.

La répartition de la population active selon l'activité économique et selon les catégories socio-professionnelles est caractéristique des communes rurales et agricoles. Les ouvriers sont mieux représentés par rapport aux autres catégories.

La part des actifs travaillant sur la commune est de 26%.

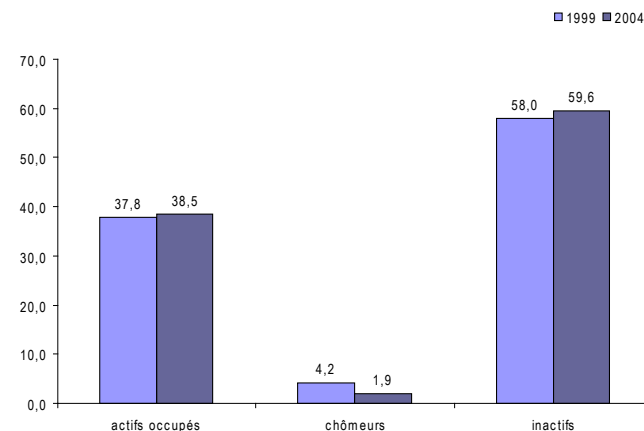
2.3.2. Artisanat, commerces, services

Quelques artisans sont implantés : deux peintres. L'entreprise la plus importante est l'exploitation de la carrière de Roga située au Nord du bourg avec une vingtaine de salariés. L'antiquaire au Nord du bourg compte un atelier et un magasin de vente.

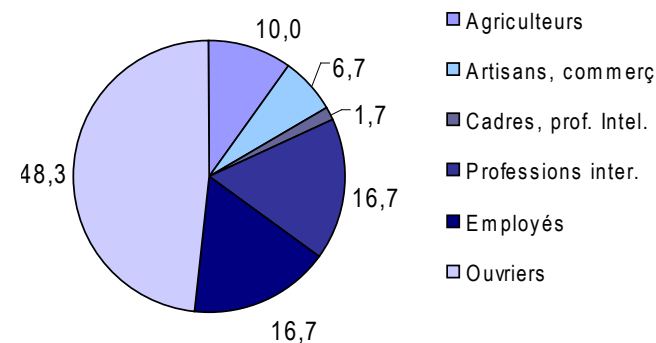
Quelques commerces subsistent : un bar-tabac ainsi qu'une boulangerie.

Malestroit représente un pôle d'influence majeur pour les commerces et services de la vie quotidienne.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE 1999-2004



RÉPARTITION PAR CSP



2.3.3. L'activité agricole

La commune compte 21 exploitations professionnelles en 2000 avec une SAU de 1076 ha.

Les productions sont traditionnelles, partagées entre bovin (viande et lait) et élevage hors sol.

Environ 20 périmètres sanitaires ont été recensés induisant :

- interdiction de toutes nouvelles constructions de tiers dans les 100 m des bâtiments d'élevage.
- possibilité sous condition de changement de destination de tiers dans les 100 m des bâtiments d'élevage.

2.3.4. Un potentiel touristique vert de proximité exploité

La commune compte un camping municipal de 35 emplacements, 5 chambres d'hôtes et un réseau de chemins de randonnées (GR347).





2.4. Les équipements

Les équipements publics

La commune possède une école privée (école Saint Joseph) qui compte une quarantaine d'élèves grâce au regroupement pédagogique réalisé avec Saint-Laurent-sur-Oust. Certains niveaux sont donc assurés à Saint-Congard et d'autres à Saint-Laurent-sur-Oust.

On trouve aussi une salle omnisport, un bureau de poste, une mairie et 6 logements communaux.

Les équipements d'infrastructures

Le réseau routier

Saint-Congard est desservi par la RD 764 (marge de recul de 35m en zone non constructible et 20m en zone constructible hors agglomération). La RD 149 dessert la commune d'Est en Ouest et induit une marge de 50 m de recul hors zone constructible. Le réseau communal permet de joindre les différents villages et hameaux de la commune sans passer par le bourg.

Les réseaux d'assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. La station utilise comme traitement le filtre à sable et dispose d'une capacité épuratoire existante : 400 EH.

En 2006, la charge organique s'élève à 41 % de la capacité nominale et la charge hydraulique à 51 % de la capacité nominale.

AEP

Le réseau d'eau potable est sous l'administration du syndicat d'eau du bassin de la vallée de l'Oust, situé à Saint Martin sur Oust. Le réseau est géré par la SAUR, les deux captages réalisés à Saint Congard (station de Béliée) sur la Claie et sur l'Oust per-

mettent de satisfaire les besoins des 10 communes du syndicat.

Il existe une protection du captage d'eau potable de Béliée. Ce périmètre constituera une servitude dès qu'il sera déclaré d'utilité publique.

Ordures ménagères

Les ordures ménagères sont gérées par la CCVOL qui assure le ramassage hebdomadaire des containers de tri.



3.1 les enjeux de la révision de la carte communale

La commune de St Congard faisant partie de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux regroupe les caractéristiques d'une commune rurale :

- une activité agricole encore bien présente.
- un cadre de vie naturel préservé avec un patrimoine bâti intéressant.
- une reprise de la croissance démographique soutenue par un solde migratoire positif.

► **Les enjeux environnementaux et paysagers**

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel riche qui caractérise fortement la commune (vallée de l'Oust et de la Claie, bois et lande de Lanvaux et zones humides).

Elle doit préserver au maximum ce patrimoine qui donne un cadre de vie agréable pour les habitants.

La commune doit par conséquent prévoir un zonage adapté et recenser les éléments paysagers les plus caractéristiques afin de les préserver.

► **Les enjeux d'urbanisation**

La commune de St Congard se caractérise par un habitat dispersé sur tout le territoire. Les villages et hameaux sont nombreux. En fonction des différentes contraintes, des ajustements des périmètres sanitaires sont à prévoir. Dans tous les cas, en respect avec la loi SRU, les extensions d'urbanisation sont principalement à développer dans le bourg, à proximité des équipements et services.

Le bourg, principal pôle d'urbanisation de la commune occupe

une position centre-Est sur le territoire. L'enjeu serait de densifier les espaces à urbaniser de manière à donner une cohérence d'ensemble au bourg en créant des espaces de transition entre le tissu urbain traditionnel et les extensions récentes d'urbanisation.

La commune doit faire face à des problèmes de rétention foncière dans le bourg, pénalisant la commune pour réaliser des opérations d'aménagement communales.

► **Objectifs de la commune**

En révisant sa carte communale, la commune souhaite :

- faire face aux problèmes de rétention foncière dans le bourg.
- répondre aux besoins en logement par la réalisation d'un lotissement communal.
- revoir le zonage dans certains hameaux et villages.



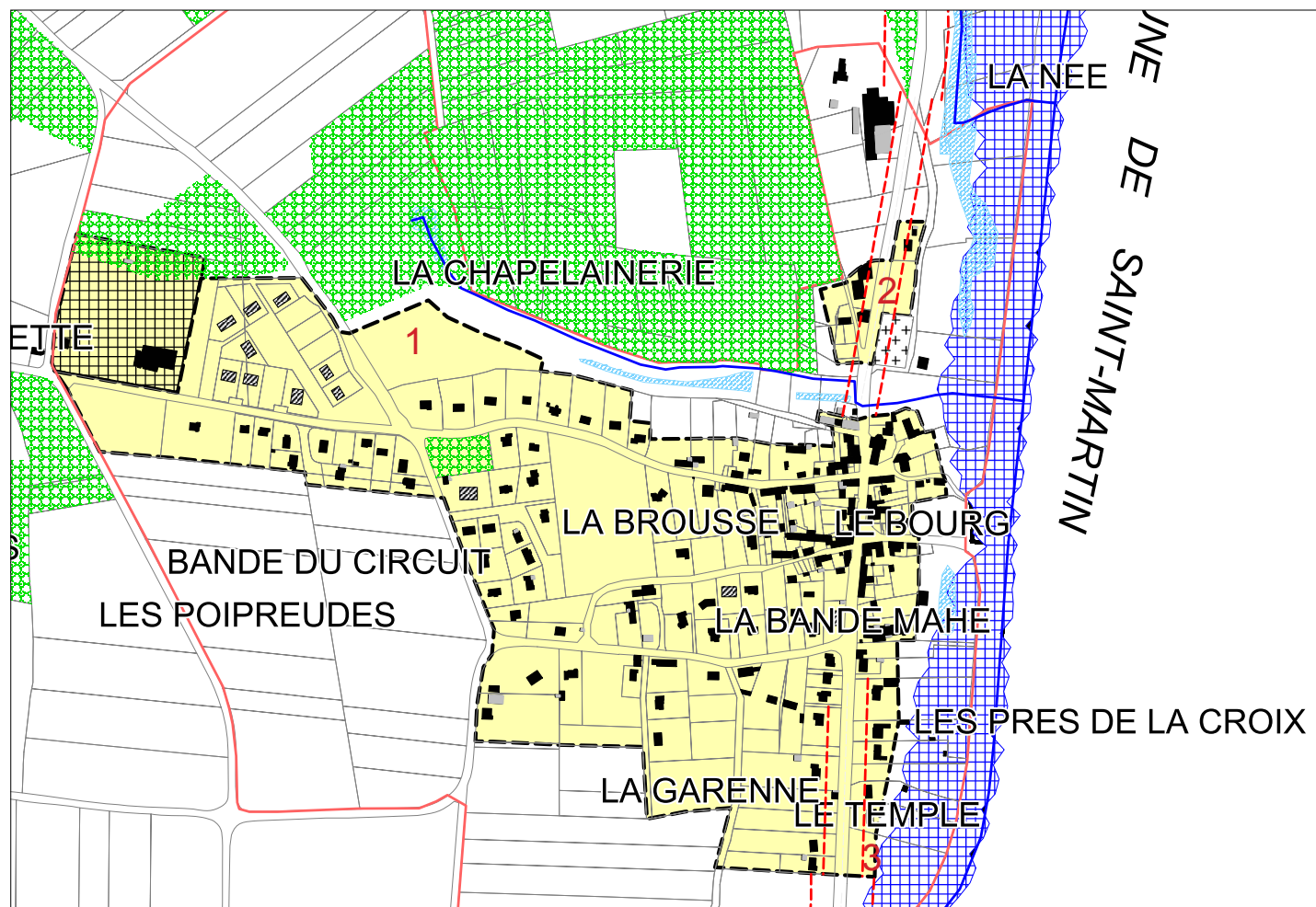
3.2 Les choix retenus et les dispositions de la carte communale

3.2.1 Les zones constructibles

La délimitation des secteurs constructibles a été guidée dans la perspective de reprendre le zonage actuel de la carte communale en y apportant des ajustements afin de :

- Supprimer les zones constructibles quand elles sont concernées par une zone humide ou un périmètre sanitaire.
- Permettre le développement du bourg en tenant compte des rétentions foncières.
- Permettre la densification de certains hameaux et villages quand les différentes contraintes le permettent :
 - contraintes agricoles (pas de périmètre sanitaire),
 - aptitude des sols à l'assainissement,
 - absence de zones humides,
 - impact paysager faible,
 - contraintes d'urbanisme (pas d'urbanisation linéaire ni de mitage...).

► Les extensions de zones constructibles dans le bourg



1) Nord du bourg

A l'est de la voie romaine et du nouveau lotissement portant le même nom, la commune a souhaité étendre la zone constructible (8000m² environ) afin de réaliser une nouvelle opération d'aménagement. Cette zone ne vient pas directement s'appuyer sur la zone boisée. Une marge de protection a été prévue, ainsi qu'une marge par rapport au ruisseau.



2) entrée Nord du bourg

Au Nord du cimetière, une zone constructible a été créée, englobant quelques maisons, un ancien garage automobile. Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone laisse la possibilité d'étendre les constructions existantes et de construire une à deux maisons supplémentaires.

Elle ne rejoint pas la zone du bourg afin de préserver le ruisseau qui coupe l'entrée nord.

3) entrée Sud du bourg

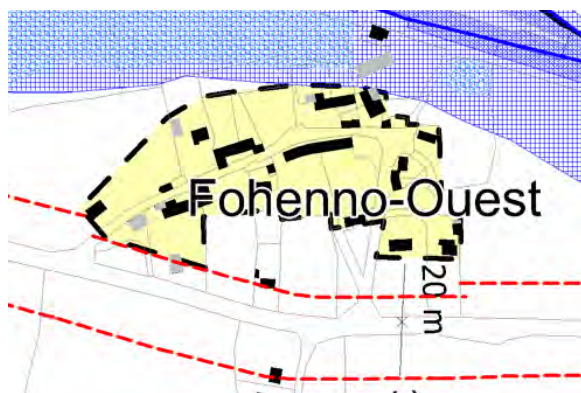
A l'entrée sud du bourg, à l'est de deux nouvelles maisons, la zone constructible a été légèrement étendue pour laisser la possibilité de construire une maison. Cette zone tient compte de la limite du PPRI.



► Les modifications des zones constructibles dans les villages et hameaux.

1) Fovenno

Le village est situé en limite du PPRI, l'assainissement est possible et le hameau n'est pas concerné par des périmètres sanitaires. L'actuelle zone constructible permettrait d'urbaniser les franges. Aujourd'hui, la municipalité souhaite que la zone constructible se calque sur l'enveloppe bâtie afin de permettre la restauration, l'extension du bâti existant et le comblement des dents creuses.



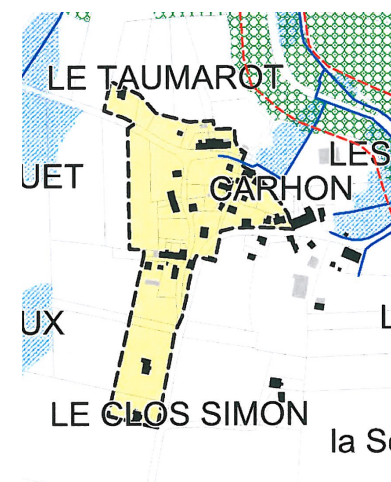
2) Carhon

Le village est composé de bâti ancien et récent entrecoupés de jardins arborés ouverts. L'actuelle zone permet de densifier l'ensemble et d'étoffer l'urbanisation au sud.

Pour des raisons de disponibilité foncière, la commune souhaite aujourd'hui privilégier l'urbanisation à l'Ouest du village en étendant la zone constructible jusqu'à la dernière maison. Cela permettra de densifier ce secteur en construisant de nouvelles maisons. L'extension proposée bénéficie de deux accès : un au

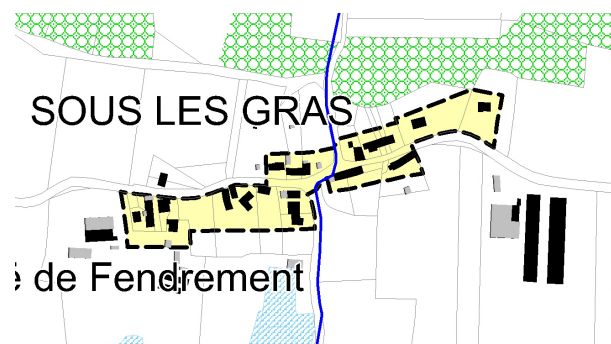
nord et un à l'Est.

La zone constructible ne vient pas englober tout le village, notamment à l'Est en raison de l'aptitude des sols inadaptée pour l'assainissement individuel.



3) Fendrement

Ce village à l'Ouest du bourg s'est traditionnellement développé de manière linéaire. Il est composé à la fois de bâti ancien et récent. En l'absence de contraintes d'assainissement et agricoles, il a été décidé de créer une zone constructible sur l'enceinte bâtie existante afin de laisser la possibilité de construire une ou deux maisons à l'Ouest et de densifier l'existant.





3.2.2 Dispositions de la carte communale

► Secteur urbanisé et constructible

Conformément à l'article R 124-3 du code de l'urbanisme, les secteurs constructibles indiqués au document graphique correspondent aux terrains où les constructions sont autorisées.

Les projets seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R 111-1 à 26).

Il est rappelé qu'un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de :

- Salubrité et sécurité publique (article R 111-2)
- Nuisances graves (article R 111-3)
- Protection de sites ou vestiges archéologiques (article R 111-4)
- Voirie (article R 111-5)
- Stationnement (article R 111-6)
- Espaces verts (article R 111-7)
- Réseaux (article R 111-8 à 12)
- Surcroît des dépenses publiques (article R 111-13)
- Protection de l'espace rural (article R 111-14)
- Protection de l'environnement (article R 111-15)

Les articles R 111-16 à 20 concernent l'implantation et le volume des constructions.

En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies doit généralement respecter certains reculs, de même que celles par rapport aux limites séparatives (mitoyenneté ou retrait

supérieur ou égal à 3 mètres), les bâtiments non accolés doivent respecter une certaine distance entre eux...

Les articles R 111-21 à 24 concernent l'aspect des constructions.

Ainsi, la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des avoisinants...

► Secteur naturel

Le secteur naturel est celui où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des bâtiments existants (article R 124-3)

L'extension admise doit rester mesurée pour des constructions existantes abritant des activités non nécessaires à la vocation générale du secteur naturel, celle-ci doit se faire en harmonie avec le bâtiment d'origine, en continuité et sans création de logements supplémentaires.

Les secteurs naturels peuvent accueillir, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'intérêt collectif (équipements communaux, centre de transit, de stockage ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunage ...).

Pour l'ensemble de la zone rurale de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R 111-2 et R 111-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées :

- Constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources éoliennes.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique



- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L 111-3 du Code Rural.

Les défrichements de terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, notamment dans les massifs de plus de 2.5 hectares et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En zone humide, est interdit tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit soumis ou non à déclaration préalable ou permis d'aménager.

► **Servitudes d'utilité publique**

- AC1 - protection des monuments historiques

La commune ne possède pas de monument protégé sur son territoire, mais est concernée par le débordement des périmètres de protection de :

- la croix St Marc sur la commune de Pleucadeuc
- la croix du cimetière de la commune de St Laurent/Oust
- la croix du carrefour des friches sur la commune de St Martin/Oust.

- EL3 - servitude de halage et de marchepied

Servitude de marchepied de 3.25m de largeur en bordure de l'Oust destinée à permettre l'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche.

- I3 - servitudes relatives aux canalisations de gaz

Canalisation de transport de gaz haute pression: Noyal-Muzillac/Ploërmel.

- I4 - servitudes relatives au transport et à la distribution d'énergie électrique

Ligne de transport de l'énergie électrique : ligne 63Kv Malesroit/StGravé , ligne 63Kv Questembert/StGravé

- PT2 - servitudes relatives aux transmissions radiolélectriques
- Protection contre les obstacles

Liaison hertzienne Vannes/StCongard et la station de StCongard.

- Servitude PMI relative au Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents.



3.3 Justification des choix retenus

► Les surfaces constructibles

Les périmètres constructibles de la carte communale se répartissent comme suit :

	Zones U du bourg	Zone U des hameaux et villages	Total
Surfaces actuelles	28.4 ha	14.3 ha	42.7 ha
Surfaces futures	31 ha	16.8 ha	47.8 ha
Différentiel	+2.6 ha	+2.5 ha	+5.1 ha

L'objectif de la révision est de passer en revue les différentes possibilités d'extension des zones constructibles afin de répondre à court terme (3-4 ans) à la demande en logements sur la commune sachant que la commune doit faire face à des problèmes de rétention foncière. En prenant en compte les opérations d'aménagement en cours, il s'agit de trouver pour cette révision 2 à 3 ha urbanisables à court terme. La présente révision correspond à cet objectif de départ. Les surfaces constructibles supplémentaires créées dans les hameaux et villages permettent uniquement de densifier les noyaux bâtis (Fendrement).

► Les critères retenus

La carte communale permet de protéger l'environnement, notamment en portant à la connaissance du public des informations telles que :

- les vallons, cours d'eau et zones humides
- les espaces boisés
- les haies
- les sites archéologiques...

La délimitation des périmètres constructibles s'appuie sur les parties actuellement urbanisées de la commune et privilégie :

- l'urbanisation en continuité des habitations existantes
- la possibilité pour la commune d'acquérir les terrains pour faire face à la rétention foncière
- l'absence de contraintes citées page 27

► Incidence par rapport à l'activité agricole

Dans le bourg, la délimitation du périmètre constructible n'a pas d'impact majeur sur l'activité agricole. Des terrains sont sous forme de prairie mais leur urbanisation prochaine ne mettra pas en difficulté l'exploitation de l'agriculteur. Ce terrain est déjà entouré de secteurs urbanisés.

Dans les hameaux ou villages, un périmètre sanitaire de 100 mètres a été appliqué strictement autour de chaque bâtiment d'élevage afin d'éviter l'implantation de tiers à proximité des exploitations. Aucune zone constructible n'est prévue dans les hameaux et villages principalement pour préserver l'activité agricole et respecter les périmètres sanitaires.

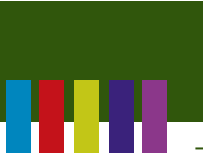
► Incidence par rapport à l'environnement

L'extension de l'urbanisation projetée par la carte communale ne remet pas en cause la protection de sites naturels protégés. En effet, il n'y a aucune zone constructible dans le périmètre de la ZNIEFF.

La carte communale respecte les objectifs du SAGE Vilaine et du SDAGE Bretagne. Les zones constructibles ne viennent pas compromettre les zones humides existantes, ni les espaces boisés.

Plusieurs dispositions ont été prises dans le projet de révision en vue de diminuer l'impact de l'urbanisation sur l'environnement :

- en ne créant pas de zones constructibles dans les zones humi-



des.

- en respectant les grands principes de l'urbanisation : pas d'urbanisation linéaire, pas de mitage... Des zones n'ont pas été créées pour cette raison alors que la municipalité l'envisageait au départ.

- en inscrivant sur le plan le mont Hersé et les haies qu'il faudrait protéger afin de préserver les corridors écologiques et de réduire les co-visibilités en créant des coupures vertes.

La commune a lancé récemment une zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Incidence par rapport à l'assainissement

Assainissement individuel

La commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 1997. La commune a lancé, parallèlement à la révision de la carte communale, un zonage d'assainissement complémentaire afin de s'assurer que les extensions d'urbanisation envisagées sont compatibles avec l'aptitude des sols à l'assainissement.

Des cartes d'aptitudes des sols à l'assainissement non collectif par épandage superficiel de chaque secteur ont été réalisées. En fonction des résultats, les zones constructibles envisagées ont été inscrites ou non.

Assainissement collectif

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. La station utilise comme traitement le filtre à sable et dispose d'une capacité épuratoire existante : 400 EH.

En 2006, la charge organique s'élève à 41 % de la capacité nominale et la charge hydraulique à 51 % de la capacité nominale. Les capacités de la station apparaissent suffisantes au regard des possibilités de construction de la carte communale.

Incidence par rapport aux documents de planification

Le porter à connaissance informe par ailleurs que le territoire communal n'est pas mentionné par un projet d'intérêt général. Il n'existe pas de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de plan de déplacements urbains, de programme local de l'habitat avec lequel la carte communale devrait respecter une cohérence.