

Département du Morbihan

Commune de Marzan

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE  
SIÈGE SOCIAL  
123 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE  
Tél. 02 99 30 12 12 .  
Fax 02 99 30 40 22

**Approuvé** par délibération du Conseil Municipal le : 12/03/2020 et  
09/07/2020

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
1 CONTEXTE	6
2 POSITIONNEMENT	6
2.1 Situation géographique	6
2.2 L'intercommunalité	7
2.3 Le SCoT	8
<b>PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE</b> .....	<b>11</b>
1 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE	12
1.1 Une croissance démographique soutenue au cours des dernières décennies	12
1.2 Une croissance démographique imputable aux soldes migratoire et naturel	13
2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE	13
2.1 Une population de jeunes ménages avec enfants	13
2.2 Un phénomène de décohabitation régulier sur le long terme	14
3 HABITAT	16
3.1 Le parc de logements	16
3.2 Une forte proportion de résidences principales	16
3.3 Une forte proportion de maisons	20
3.4 Le parc de résidences principales	20
3.5 La construction neuve depuis 10 ans	23
3.6 L'évolution du parc de logements	24
4 VIE ÉCONOMIQUE ET EMPLOI	27
4.1 Le contexte économique	27
4.2 La population active	29
4.3 Les emplois	31
4.4 Les activités économiques	33
4.5 Une baisse de l'activité agricole	36
5 ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	43

5.1 Les équipements administratifs et de services publics	44
5.2 Séniors	44
5.3 Les équipements liés à la petite enfance	44
5.4 Les équipements scolaires	45
5.5 Les équipements culturels	48
5.6 Les équipements sportifs et de loisir	48
5.7 Équipements touristiques	48
5.8 La vie associative	48

## CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

.....	<b>50</b>
1 HISTOIRE ET PATRIMOINE	51
1.1 Historique	51
1.2 Le patrimoine bâti	51
1.3 Le bâti remarquable	52
1.4 Les zones de protection demandées au plu au titre de l'archéologie	54
2 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	57
3 LE GRAND PAYSAGE	58
4 STRUCTURE URBAINE ET CADRE BATI	60
4.1 Le tissu ancien	60
4.2 Les constructions ponctuelles implantées au coup par coup	62
4.3 Les opérations groupées	64
4.4 Les grands équipements, les zones d'activités et les bâtiments agricoles : l'urbanisme de « plots »	65
5 TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX DIVERS	68
5.1 L'offre de transport routier	68
5.2 L'organisation de la trame viaire communale	69
5.3 Les sentes et chemins piétons	70
5.4 Les aires de stationnements	71
5.5 L'offre de transports en commun	72
5.6 Les réseaux divers	73
6 LES ESPACES PUBLICS	74
6.1 Les voiries	74
6.2 Les places	75
6.3 Les parcs et jardins	75

6.4	Les entrées de ville	76	5.5	Risques climatiques	125
<b>CHAPITRE III : ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ..... 79</b>			5.6	Risque remontées de nappes	126
1	LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'HABITAT	80	5.7	Exposition au radon	126
1.1	Définition de l'enveloppe urbaine	80	5.8	Transport de matières dangereuses	127
1.2	Analyse du potentiel de densification a l'intérieur de l'enveloppe urbaine	83	5.9	Risques industriels et technologiques	127
2	LES CAPACITES DE DENSIFICATION DEDIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE	88	6	CONCLUSION	128
<b>PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 89</b>			<b>PARTIE 3 : PRÉVISIONS ET BESOINS ..... 132</b>		
1	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	91	1.	ENJEUX	133
1.1	Climatologie	91	2	LE BILAN DU PLU	136
1.2	Géologie	92	3	LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	137
1.3	TOPOGRAPHIE	94	3.1	Estimation du poids de population 2018	137
2	TRAME VERTE ET BLEUE	95	3.2	Estimation du point mort projeté à l'horizon 2028	137
2.1	Hydrologie	95	3.3	Rappel des orientations des documents supra communaux	138
2.2	Alimentation en eau potable	101	3.4	Hypothèses de prévisions démographiques	139
2.3	Patrimoine naturel et biodiversité	102	3.5	Estimation des besoins en logements et en foncier	140
2.4	Bocages et Boisements	110	3.6	La consommation de l'espace depuis 2014	141
2.5	Analyse de la trame verte et bleue	113	4	LES PREVISIONS ECONOMIQUES	142
3	POTENTIEL ENERGETIQUE	121	<b>PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ..... 143</b>		
3.1	Énergie solaire	121	1	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	144
3.2	Énergie éolienne	122	1.1	La définition du padd de Marzan	144
3.3	Géothermie	122	1.2	Le respect des principes de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	145
3.4	La production d'énergies renouvelables	123	2	COHERENCE ENTRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE PADD	149
4	POLLUTIONS ET NUISANCES	123	2.1	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	149
4.1	Qualité de l'air	123	3	DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES OAP	178
4.2	Pollution sonore	123	3.1	La justification de la délimitation des zones	178
5	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	124	3.2	Le Règlement	180
5.1	Retraits et gonflements des argiles	124	3.3	Les emplacements reserves	230
5.2	Risque inondation	125	3.4	La protection du patrimoine naturel	231
5.3	Risque sismique	125	3.5	le patrimoine culturel et bâti	234
5.4	Risque incendie	125	3.6	les éléments sites et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou	

architectural	234
<b>PARTIE 5 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER .....</b>	<b>237</b>
1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE	238
1.1 Rappel des objectifs du PADD	238
1.2 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD	239
1.3 Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement	241
2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU	242
2.1 Zones d'influence du projet	242
2.2 Rappel des principaux secteurs d'aménagement identifiés dans le PLU	242
3 L'ELABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC	244
3.1 La notion d'impacts	245
3.2 Impacts directs	245
3.3 Impacts indirects	245
4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE	246
4.1 Eléments de méthodologie	246
4.2 Milieux naturels, agronaturels et biodiversité	246
4.3 Ressources naturelles	269
4.4 Paysage et Patrimoine	274
4.5 Nuisances et pollutions	276
4.6 Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances	278
4.7 Risques naturels et technologiques	279
5 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR SECTEUR DE PROJET	285
5.1 les projet de développement urbains	285
5.2 Zones de projet à vocation d'habitat et d'équipement	286
5.3 Zones de projet à vocation économique	297
5.4 Impacts socio-économiques	298
5.5 Impacts sur l'habitat et la mixité sociale	298

## **PARTIE 6 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS**

<b>POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>	<b>299</b>
1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL ET DES DISPOSITIFS ENVIRONNEMENTAUX	300
2 LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT	301
3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL	302
<b>PARTIE 7 : RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>303</b>
1 CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION	304
2 SYNTHESE ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	305
3 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	306
4 JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX	309
4.1 Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, paysager et culturel de Marzan	309
4.2 Maitriser la croissance démographique en lien avec la capacité d'accueil de la commune et conforter l'équilibre social de la population	309
4.3 Soutenir la vitalité du cœur de bourg et poursuivre son développement	309
4.4 Connecter les quartiers et le centre-bourg pour une cohabitation confortable et sécurisée des différents modes de déplacements	310
4.5 Assurer un développement économique pérenne	310
5 INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	312
5.1 Milieux naturels et biodiversité	312
5.2 Ressources naturelles	313
5.3 Paysages et Patrimoine	315
5.4 Risques naturels et technologiques	316
5.5 Nuisances et Pollutions	317



# INTRODUCTION

## 1 CONTEXTE

Par la délibération du 3 novembre 2016, le Conseil Municipal de Marzan a décidé d'engager une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 et ayant fait l'objet de trois modifications approuvées en 2010, 2012 et 2013, d'une révision simplifiée approuvée en 2012 et d'une modification simplifiée approuvée en 2015.

La révision générale permettra une refonte de ce document d'urbanisme et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis les différentes procédures approuvées.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 17 décembre 2013 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne.
- Réalisation d'un inventaire des zones humides de la Commune.
- Réalisation d'un document répertoriant les réseaux d'eaux pluviales
- Mise à jour du zonage d'assainissement

## 2 POSITIONNEMENT

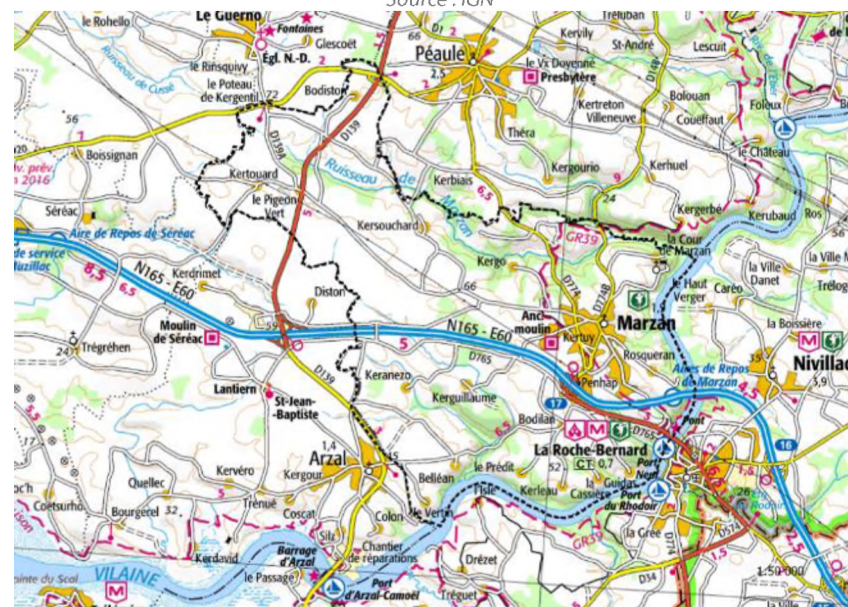
### 2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Marzan se situe au sud-est du département du Morbihan, à environ 30 km de Redon, 75 km de Nantes et environ une centaine de kilomètres de Rennes. Elle fait partie du canton de Muzillac. Dotée d'une superficie de 33,8 km<sup>2</sup>, elle est limitrophe des communes de Péaule au Nord, Le Guerno et Noyal-Muzillac au Nord-Ouest, Muzillac à l'Ouest, Arzal au Sud-Ouest, La Roche-Bernard au Sud et Nivillac à l'Est

Son territoire est traversé d'Est en Ouest par la Route Nationale 165. Cet axe relie les villes de Nantes à Quimper en passant par Vannes. Il est également traversé par la Route Départementale 765 qui relie la RN165 à La Roche-Bernard. Le territoire communal est bordé à l'Est et au Sud par la vallée de la Vilaine.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE MARZAN

Source : IGN



## 2.2 L'INTERCOMMUNALITE

La commune de Marzan fait partie intégrante de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a été créé en janvier 2011, suite à la fusion des deux intercommunalités antérieures, à savoir les communautés de communes du Pays de Muzillac et du Pays de La Roche-Bernard.

Il compte environ 26 709 habitants en 2014 et regroupe 12 communes :

Ambon	La Roche-Bernard	Noyal-Muzillac
Arzal	Le Guerno	Nivillac
Billiers	Marzan	Péaule
Damgan	Muzillac	Saint-Dolay

Les compétences obligatoires d'Arc Sud Bretagne sont :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique

Les compétences optionnelles d'Arc Sud Bretagne sont :

- Création ou aménagement et entretien de la voirie communautaire
- Elimination et valorisation des déchets ménagers assimilés
- Protection et mise en valeur de l'environnement

Les compétences facultatives d'Arc Sud Bretagne sont :

- Habitat/logement
- Compétences sociales/ emploi
- Culture et loisirs
- Jeunesse
- Sport
- Transports
- Affaires scolaires

Autres compétences : gestion des casernes des centres de secours de Muzillac, Péaule, et Nivillac, gestion de la caserne de gendarmerie à Nivillac, propriété et gestion de la maison funéraire de Muzillac, gestion des aires d'accueil des gens du voyage, définition des zones de développement éolien, compétence relative aux réseaux publics et services locaux de communications électroniques.

PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARC SUD BRETAGNE.

Source : site internet Arc Sud Bretagne





## 2.3 LE SCOT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Arc Sud Bretagne. Celui-ci comprend les 12 communes de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne. Il été approuvé, à l'unanimité, par le Conseil communautaire lors de sa séance du 17 décembre 2013.

Le SCoT met en avant les principes suivants :

- L'affirmation de 2 pôles d'équilibre du territoire : Muzillac et la Roche-Bernard/Nivillac
- Le renforcement du réseau de bourgs et de la complémentarité des équipements proposés
- La valorisation et le renforcement de l'attractivité du territoire et de l'ensemble des communes qui le composent
- Le maintien des dynamiques locales (économiques, sociales, associatives, culturelles, etc.)
- L'amélioration des mobilités et le développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle
- La préservation et la valorisation des patrimoines (naturel, bâti, portuaire, fluvial, etc.)
- La valorisation de l'identité du territoire et de toutes ses composantes
- Le développement des coopérations et partenariats

La densité résidentielle moyenne fixée par le SCoT est de 16 logements par hectare dans les secteurs en extension urbaine. Marzan n'étant pas identifié en tant que « pôle », la commune devra respecter cette densité résidentielle moyenne dans les secteurs placés en extension urbaine.

Le SCoT prescrit une enveloppe foncière maximale en extension urbaine à respecter de 269 ha à l'horizon 2034.

Le SCoT fixe également un objectif global de création de 6 300 logements à l'horizon 2034 dont 2 100 sur le secteur Vilaine (secteur dont fait partie Marzan).

La déclinaison des objectifs du SCOT ont fait l'objet d'une délibération communautaire en date du 5 juillet 2016. Les objectifs sur la commune de Marzan sont les suivants :

Période	Surface	Nombre de logements
2014 -2023	12.5 ha	270
2024 - 2033	9.8 ha	211
Total	22.3	481

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise que les objectifs de production de logements sont des indicateurs qui ne revêtent pas de caractère opposable et ne peuvent être interprétés comme des seuils minimaux et maximaux.

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**Nota :**

*Le diagnostic socio-démographique et économique a été réalisé en juillet 2017.  
L'analyse s'appuie sur les données INSEE du RGP de 2014.*

## CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

---

# 1 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE

## 1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE AU COURS DES DERNIERES DECENNIES

Lors du recensement de la population en 2014, la commune comptait 2241 habitants, soit une progression de 324 personnes par rapport à 2009.

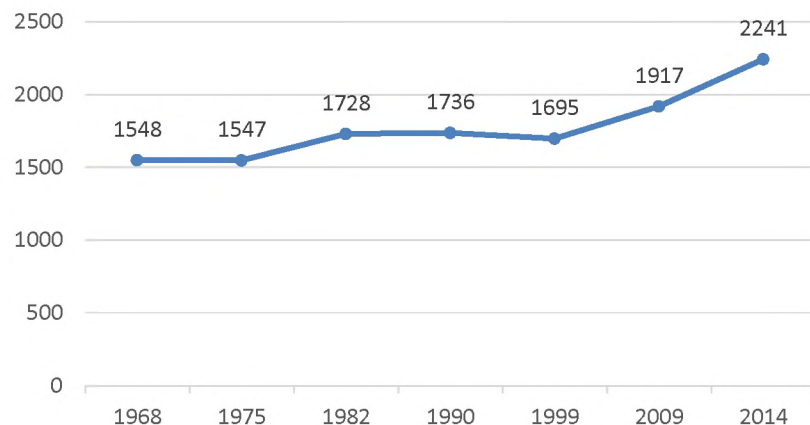
POPULATION ET DENSITE ENTRE 1968 ET 2014

Source : INSEE

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 548	1 547	1 728	1 736	1 695	1 917	2 241
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	45,7	45,7	51,1	51,3	50,1	56,6	66,2

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DE 1968 A 2014

Source : INSEE



VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION EN %

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Marzan	-0,01 %	+ 1,59%	0,06%	-0,27%	+1,24%	+3,17%
Arc Sud Bretagne	+0,35%	+0,87%	+0,41%	+0,46%	+2,02%	+1,43%
Morbihan	+0,60%	+0,68%	+0,60%	+0,42%	+1,07%	+0,69%
France	+0,8 %	+0,5%	+0,5%	+0,4%	+0,7%	+0,5%

Après avoir connu une croissance modérée, puis une légère diminution de sa population communale entre 1999 et 2009, la croissance démographique de Marzan a connu des rythmes élevés à partir de 1999, atteignant 3,2 % de croissance annuelle sur la période récente (2009-2014).

Comparativement, la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne connaît également une accélération de son rythme de croissance à partir de 1999, atteignant plus de 2 % de croissance entre 1999 et 2009. Cette croissance s’est ralentie entre 2009 et 2014 (1,43 %). La commune de Marzan connaît donc un rythme de croissance bien supérieur à celui des échelles de comparaison.

## 1.2 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPUTABLE AUX SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées de population sur la commune et le nombre de départs.

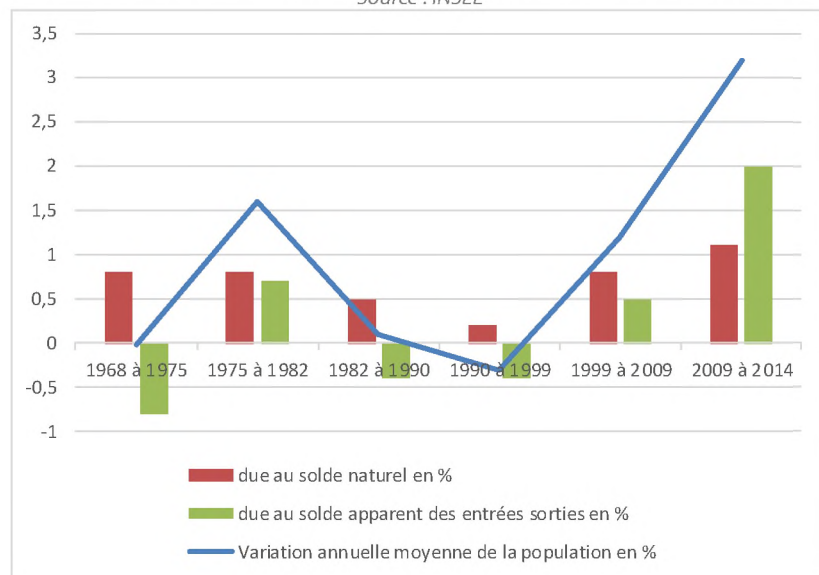
EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2014 A MARZAN

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,0	1,6	0,1	-0,3	1,2	3,2
Due au solde naturel en %	0,8	0,8	0,5	0,2	0,8	1,1
Due au solde migratoire en %	-0,8	0,7	-0,4	-0,4	0,5	2

PARTICIPATION DU SOLDE MIGRATOIRE DANS LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN

Source : INSEE



Au vu de l'analyse de l'évolution des soldes naturel et migratoire, la progression importante de la population est due à un solde migratoire important et en forte progression sur la période récente.

Celui-ci était en effet négatif durant les années 1980-1990. Parallèlement, le solde naturel est élevé et est également en hausse par rapport aux années précédentes.

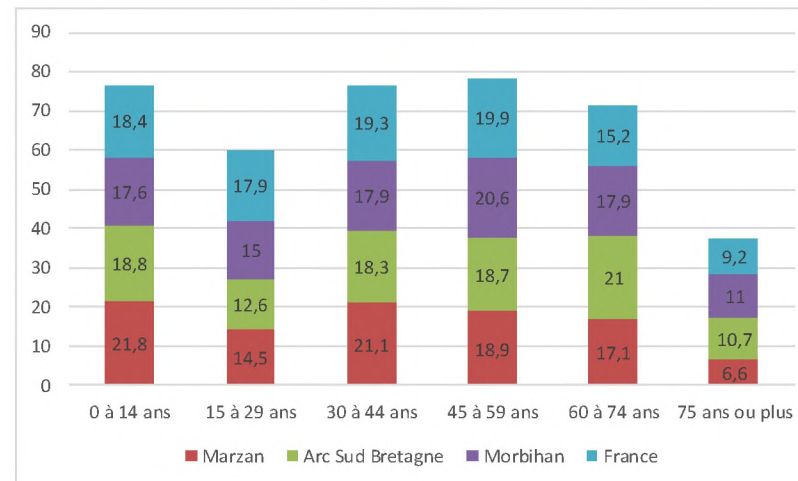
## 2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 2.1 UNE POPULATION DE JEUNES MENAGES AVEC ENFANTS

La commune accueille une population de type « familiale ». En effet, la part des 0-14 ans et des 30-44 ans est supérieure à ce qu'on observe au niveau de la France métropolitaine, du Département et de la Communauté de communes. C'est d'ailleurs la classe d'âge des 0-14 ans qui est la mieux représentée au sein de la commune.

REPARTITION DE LA POPULATION SELON CHAQUE TRANCHE D'AGES EN 2014 (EN %)

Source : INSEE



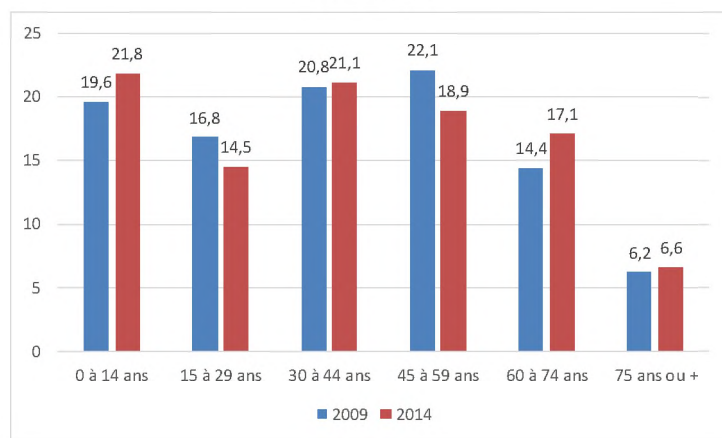
Le vieillissement de la population, observé à l'échelle nationale, est à relativiser sur la commune de Marzan.

Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent environ 24 % de la population ce qui est équivalent au niveau national et inférieur à la représentation de cette classe au niveau départemental et intercommunal.

Si la classe des 15 à 29 ans est faiblement représentée, elle est toutefois plus importante qu'au niveau de l'Intercommunalité.

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR GRANDE TRANCHE D'AGES ENTRE 2009 ET 2014 (EN %)

Source : INSEE



La commune affiche un renouvellement de sa population marqué par l'arrivée de ménages avec de jeunes enfants (hausse des 0-14 ans et 30-44 ans). En parallèle, la commune semble attirer les retraités (hausse des 60 ans et plus).

## 2.2 UN PHENOMENE DE DECOHABITATION REGULIER SUR LE LONG TERME

Le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution du nombre de personnes par logement, est dû à différents facteurs :

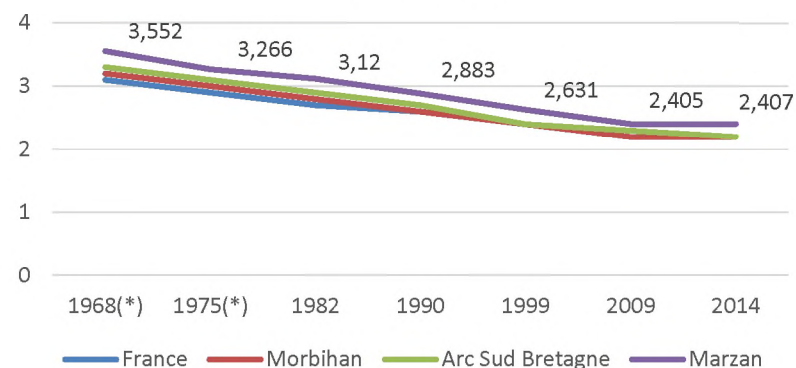
- Evolution de la cellule familiale (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces...)
- Allongement de la durée de vie.

Conformément à la tendance nationale, on observe une diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune de Marzan.

Le taux d'occupation moyen des résidences principales ne cesse de diminuer. En 1968, Marzan comptait environ 3,6 personnes par résidence principale, contre seulement 2,4 personnes en 2014. Cependant, entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages a très légèrement augmenté, en raison de l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. Cette tendance ne devrait pas se maintenir par la suite, avec le départ des enfants pour leur études. Le présent PLU devra donc anticiper la reprise de la baisse de la taille des ménages.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Source : INSEE-2014



EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Source : INSEE-2014

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
France	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,2
Morbihan	3,2	3	2,8	2,6	2,4	2,2	2,2
Arc Sud Bretagne	3,3	3,1	2,9	2,7	2,4	2,3	2,2
Marzan	3,552	3,266	3,120	2,883	2,631	2,405	2,407

La taille moyenne des ménages est légèrement supérieure à celle des échelles de comparaison, signe du caractère « familial » de la commune.

Bilan	Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
<p>Une croissance démographique forte depuis 1999 signe de l'attractivité de la commune ;</p> <p>Un solde migratoire important, entraînant un renouvellement de la population et un solde naturel assez élevé lié à la présence de jeunes ménages ;</p>	<p>Un impact sur les équipements liés à la croissance démographique ;</p>	<p>Maitriser la croissance démographique pour anticiper les impacts sur les équipements ;</p>
<p>Une baisse de la part des 15 -29 ans ;</p>		
<p>Une bonne représentation des jeunes ménages avec enfants ;</p>	<p>Des logements inadaptés aux besoins des anciens (accessibilité, entretien du jardin, proximité des commerces et services...);</p>	<p>Proposer des logements adaptés aux séniors Maintenir l'équilibre entre les jeunes ménages et les retraités ;</p>
<p>Une légère tendance au vieillissement ;</p>		



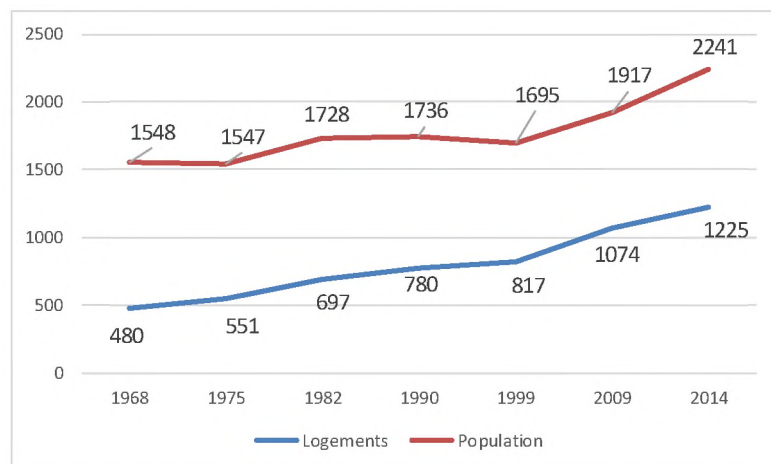
### 3 HABITAT

#### 3.1 LE PARC DE LOGEMENTS

##### 3.1.1 UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2014, le parc de logements de Marzan comptait 1 225 logements. Entre 1968 et 2014, il a augmenté de 745 logements.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE D'HABITANTS DE 1968 A 2014  
Source : INSEE 2014



EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE 2014

1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
+1,99 %	+ 3,41 %	+1,42%	+0,52%	+2,77%	+2,67%

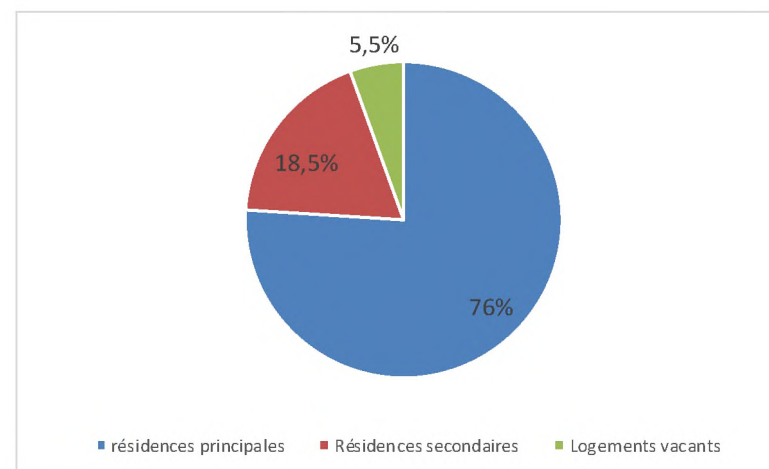
La croissance du parc de logements a accompagné la croissance de la population sur la commune depuis 1968. Tout comme la population, la variation du parc de logement est assez forte (supérieure à 2,5 % de croissance annuelle) depuis 1999.

#### 3.2 UNE FORTE PROPORTION DE RESIDENCES PRINCIPALES

Nota : L'INSEE répartit les logements en quatre catégories :

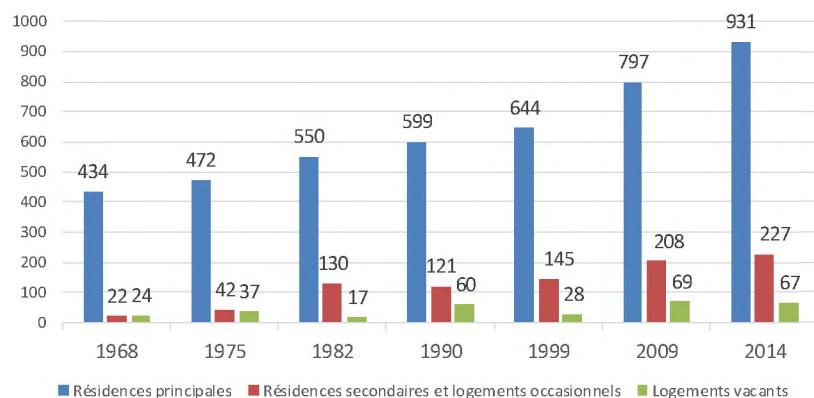
- *Les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ;*
- *Les logements occasionnels : logements ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;*
- *Les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;*
- *Les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)*

REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS  
Source : INSEE 2014



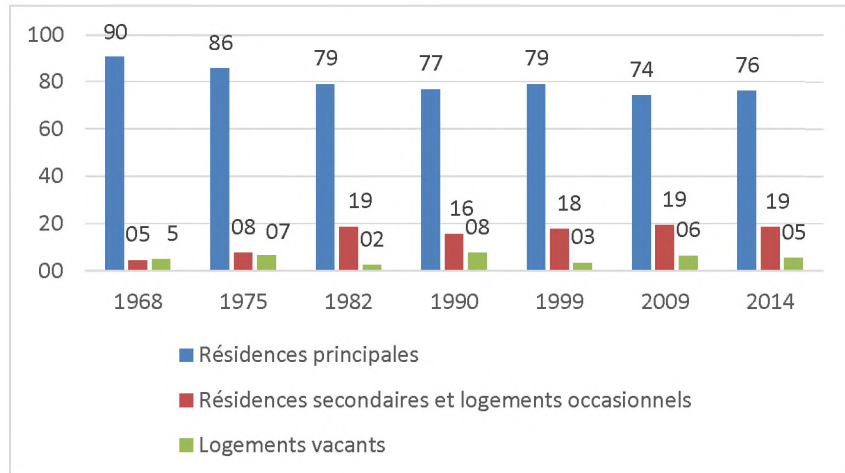
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE A MARZAN

Source : INSEE 2014



EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN %

Source : INSEE 2014



Les résidences principales représentent 76 % du parc de logement total en 2014. Leur part a diminué progressivement depuis 1968.

C'est sur la période 2009-2014 que la croissance annuelle la plus soutenue a été observée (+3,16%). La croissance la plus faible a été observée entre 1990 et 1999 (+0,81% soit 45 logements construits en 9 ans.)

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a été multiplié par 10 depuis 1968, passant de 22 à 227. La plus forte hausse s'est observée sur la période 1975 et 1982, durant laquelle 88 résidences secondaires ont été créées. Malgré une baisse entre 1982 et 1990, la croissance est repartie à la hausse à partir des années 1990. En 2014, on dénombrait 227 résidences secondaires, ce qui représente 18,5 % du parc de logement, chiffre quasiment identique à celui observé au niveau du département, mais bien en dessous de la moyenne de la Communauté de communes, où le taux de résidences secondaires atteint 30%.

La vacance est fluctuante sur la commune. Bien que globalement en augmentation depuis 1968 (43 logements sont devenus « vacants »), elle a connu une forte hausse entre 1975 et 1982 (10 % de croissance annuelle), laissant supposer une mutation de ces logements vacants en logements secondaires, sur cette période.

Cependant, on constate qu'entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a légèrement diminué, passant de 69 logements vacants à 67 logements. Le taux de vacance est plutôt bas en 2014, autour de 5,5 %.

On considère, en effet, qu'un marché immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux arrivants, il s'agit donc de pouvoir équilibrer ce parc en fonction des besoins. Une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre en logements. Au contraire, un marché détendu se caractérise par un taux de vacance incompressible « normal ».

L'analyse des fichiers MAJIC a permis d'affiner cette analyse en localisant notamment les logements vacants. Ainsi en 2016, 69 logements sont recensés comme vacants. Les logements vacants ne sont pas concentrés dans le centre historique mais éparpillés sur l'ensemble du territoire. La présence de vacance dans les écarts pourra donc à terme permettre de répondre à une demande de logements dans la campagne.

LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS  
Source : fichiers MAJIC



Légende :

■ Logements vacants

LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS EN CENTRE BOURG  
Source : fichiers MAJIC



### 3.3 UNE FORTE PROPORTION DE MAISONS

La maison individuelle représente la quasi-totalité du parc de logements de la commune de Marzan (96,5 %), ce qui est largement supérieur à la part des maisons individuelles observée aux échelles de comparaison. De 2009 à 2014, la part des maisons individuelles a augmenté passant de 94,7% à 96,5% du parc total de logements.

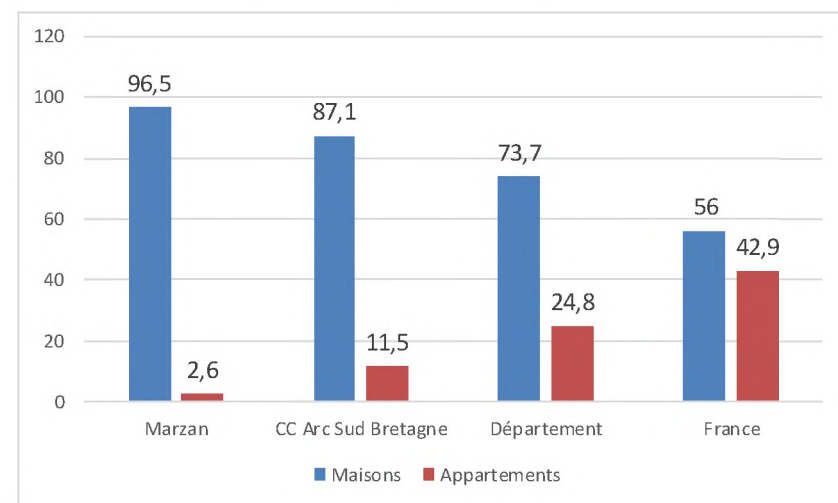
EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE

	2009	%	2014	%
<b>Maisons</b>	1 017	94,7 %	1 181	96,5 %
<b>Appartements</b>	37	3,4 %	32	2,6 %

TYPOLOGIE COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2014 (EN %)

Source : INSEE



### 3.4 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

#### 3.4.1 UNE PART IMPORTANTE DE PROPRIETAIRES

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2014

Source : INSEE, RP2014 exploitations principales et commune

	2014		2009	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	931	100,0	797	100,0
<b>Propriétaire</b>	716	76,9	600	75,4
<b>Locataire</b>	198	21,3	183	23
<b>dont d'un logement HLM loué vide</b>	10	1,1	7	0,9
<b>Logé gratuitement</b>	17	1,8	13	1,7

76,9 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Les locataires représentent 21,3 % du parc de logements (dont 1,1% sont locataires d'un logement HLM). Une légère hausse de la part des propriétaires occupants est observée. Leur part passe de 75,4% en 2009 à 76,9 % en 2014. En moyenne, les ménages propriétaires de leur logement sont arrivés sur la commune il y a 19 ans, alors que les locataires ont une ancienneté moyenne d'emménagement de 5,2 ans.

#### 3.4.2 LES LOGEMENTS SOCIAUX

En 2017, on dénombrait 18 logements locatifs sociaux sur la commune, dont 5 logements HLM. Ces logements locatifs sociaux sont implantés principalement en cœur de bourg. La résidence située rue de la Fontaine a été rénovée en 1997, les logements situés Place Saint-Pierre en 1988 et rue du Général de Gaulle en 1990. Ces logements rénovés comprennent des appartements de type T1/T2. Les logements réalisés le long de la RD774 sont de petits pavillons réalisés en 2003- 2004 par Bretagne Sud Habitat. Ainsi, la variété de ce parc de logements sociaux permet d'accueillir divers profils.

### LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Source : commune



### 3.4.3 DE GRANDS LOGEMENTS SOUS OCCUPES

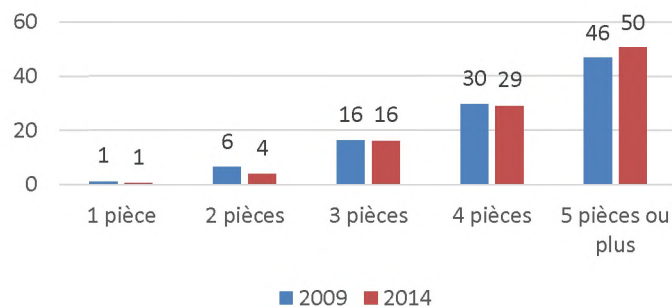
La taille moyenne des résidences principales à Marzan a augmenté sur la période 2009-2014, passant de 4,4 à 4,6 pièces, en raison de l'augmentation du nombre de 5 pièces et plus.

Cette taille moyenne des résidences principales est supérieure à celle observées aux autres échelles supra-communales. Cependant Marzan se distingue par un nombre moyen de pièces dans les maisons légèrement plus faible (4,6 contre 5 et 4,9 et 4,8 pour le Morbihan et la France). Le nombre moyen de pièces pour les appartements est quant à lui légèrement identique à la moyenne intercommunale et départementale (2,8).

NOMBRE MOYEN DE PIÈCES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES  
Source : INSEE, RP2009 et RP2014 exploitations principales

	Marzan		CC	Morbihan	France
	2009	2014	2014	2014	2014
Ensemble des résidences principales	4.4	4.6	4.5	4.4	4.0
Maison	4.5	4.6	4.7	4,9	4.8
Appartement	3.0	2.8	2.8	2.8	2.9

RÉSIDENTS PRINCIPAUX SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN 2014 (EN %)  
Source : INSEE, RP2009 et RP2014 exploitations principales



La plupart des résidences principales (50%) se compose de 5 pièces ou plus, part en hausse depuis 2009 (46%), en revanche la part des logements de 4 pièces diminue très légèrement passant de 30 % à 29 % en 2014. Les deux pièces ont légèrement diminué passant de 6 % à 4% et le nombre des 1 pièce et 3 pièces est resté stable.

Ainsi, il y a globalement une augmentation du nombre de grands logements alors que la taille des ménages diminue.

### 3.4.4 UNE FAIBLE ROTATION DES MÉNAGES

A Marzan, l'ancrage des habitants est marqué. En effet, 48 % des ménages habitent sur la commune depuis plus de 10 ans dont 22% depuis plus de 30 ans, part supérieure à l'ensemble des territoires de comparaison. On note cependant que 12,3 % des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans témoignant d'un renouvellement du parc.

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES COMPAREE (%)  
Source : INSEE, RP2014 exploitation principale

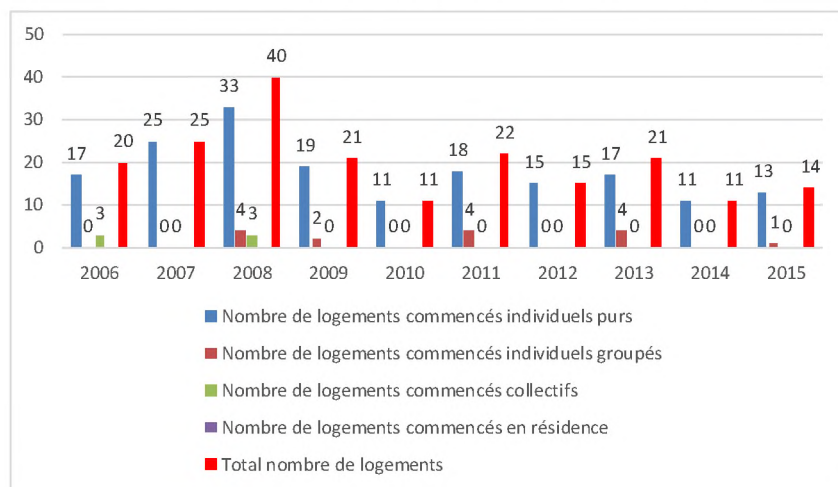
	Marzan	CC Arc Sud Bretagne	Morbihan	France
Depuis moins de 2 ans	12 %	12 %	13 %	13%
De 2 à 4 ans	23 %	18,5 %	11 %	20 %
De 5 à 9 ans	17 %	20 %	17 %	17 %
De 10 à 19 ans	13 %	20 %	20 %	20 %
De 20 à 29 ans	13 %	10,5 %	11 %	12 %
30 ans ou plus	22 %	19 %	20 %	18 %

### 3.5 LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

Au regard des données de la construction neuve, 200 logements ont été commencés de 2006 à 2015 soit un rythme moyen de construction de 22,2 logements par an. En considérant une durée de 2 ans depuis le début de la construction d'un logement jusqu'à sa livraison, ce chiffre correspond au nombre de logements livrés de 2008 à 2017.

Parmi ces 200 logements, 179 sont des maisons individuelles, 15 sont des logements individuels en opérations groupées, 6 des logements collectifs.

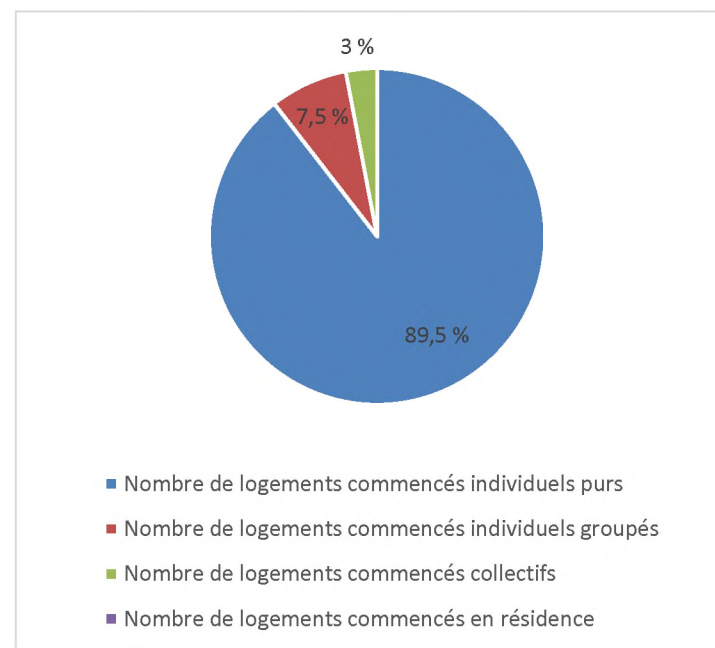
LOGEMENTS COMMENCEES DE 2006 A 2015 PAR TYPE  
 Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.



Ces nouvelles opérations permettent de compléter une offre de logements sur la commune mais ne permettent pas une diversification du parc.

Sur les 10 dernières années, sur les 200 logements construits, 97 % sont de type individuel et seulement 3% sont en collectifs. L'offre en logements présente sur la commune est peu diversifiée et s'est peu renouvelée depuis 2006, malgré la construction de 15 logements individuels groupés. Globalement, on observe un ralentissement de la construction depuis 2008, autour de 16 logements par an.

PART DES CONSTRUCTIONS COMMENCEES SUR LA COMMUNE DE 2005 A 2016 PAR TYPE  
 Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

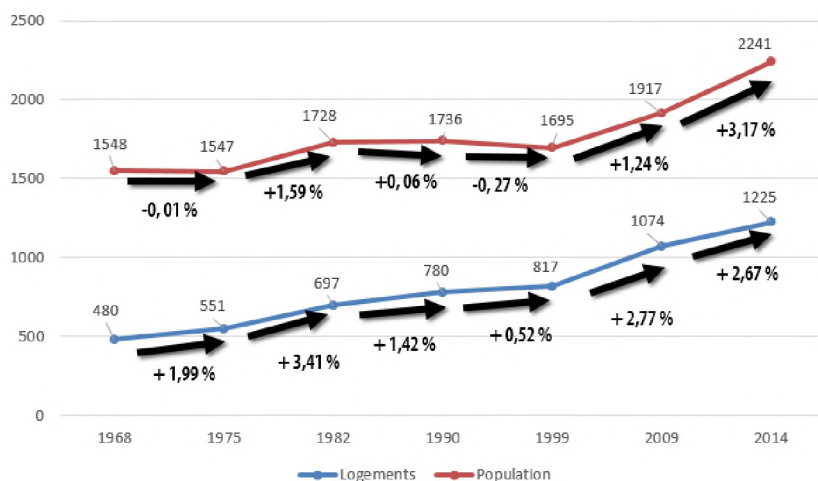




### 3.6 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de mesurer son impact sur la croissance démographique communale.

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION DU PARC DE LOGEMENTS  
Source : INSEE



De 1968 à 2009, la croissance du parc de logements est plus importante que la croissance démographique, phénomène qui s'inverse sur la période récente.

Ce sont ces phénomènes que le calcul de « point mort » vise à mettre en exergue. Il témoigne de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population. Le point mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le poids de la population. Son calcul permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc
- de la compensation du desserrement familial
- de l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants

#### ✓ Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au changement de vocation, division d'un logement en 2. Il se calcule comme suit :

Parc de logements total en 2014  
- Parc de logements total en 2009  
= Variation du parc

Soit :  $1225 - 1074 = 151$

Nombre de logements construits entre 2009 et 2014  
- Variation du parc de logements entre 2009 et 2014  
= Logements nouveaux créés en renouvellement du parc

Soit :  $134 - 151 = -17$

17 logements ont été créés en renouvellement entre 2009 et 2014, soit 3,4 logements disparus par an.

#### ✓ Le desserrement des ménages

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus). Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaire si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2014 avait été atteint dès 2009.

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 2009}}{\text{Taille des ménages en 2014}} - \text{Nombre de résidences principales en 2009} = \text{Logements nécessaires à la décohabitation}$$

A Marzan, la taille des ménages a très légèrement augmenté, passant de 2,045 à 2,407. Aucun logement n'a donc été nécessaire entre 2009 et 2014 pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages.

✓ **La variation des résidences secondaires et des logements vacants**

	2009	2014	Évolution 2009-2014
Résidences secondaires et occasionnels	208	227	+19
Logements vacants	69	67	-2
<b>TOTAL</b>	<b>277</b>	<b>294</b>	<b>17</b>

Entre 2009 et 2014, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté (+17 logements soit +3,4 logements par an) et le nombre de logements vacants a, quant à lui, diminué (-2 logements vacants soit -0,40 logements par an).

✓ **L'effet démographique**

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort.

Son calcul se fait par déduction :

Nombre de logements construits de 2009 à 2014  
 - Nombre de logements renouvelés  
 - Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages  
 - Evolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants  
 = Effet démographique

Soit :  $134 - (-17) - 0 - 17 = 135$

La construction de 135 logements a alimenté la croissance démographique de 2009 à 2014.

✓ **Le point mort**

LE CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE 2009-2014  
 Source : INSEE, RP2009 et RP2014 exploitations principales

Point mort	2009	2014	2009-2014
Population sans double compte	1917	2 241	324
Taille des ménages	2,405	2,407	0,002
Population des résidences principales	1917	2241	324
Résidences principales	797	931	134
Résidences secondaires et logements occasionnels	208	227	19
Logements vacants	69	67	-2
<b>Parc total</b>	<b>1074</b>	<b>1225</b>	<b>151</b>
<b>Logements construits (2009-2014)</b>			<b>134</b>
Renouvellement (parc total- logements construits)			-17
Desserrement			-0,60
Variation RS, LO et LV			17
<b>Point mort</b>			<b>-1</b>
<b>Point mort annuel</b>			<b>-0,1</b>
Effet démographique			135

Nombre de logements construits  
 - Effet démographique  
 = Point mort  
 Soit :  $134 - 135 = -1$

Le point mort est estimé à -1 logements sur la période 2009-2014 (soit -0,1 logements par an), c'est-à-dire que, au cours de cette période, 1 logement a été créé de façon endogène.

Bilan		Opportunités / menaces	Enjeux / besoins
Une forte croissance du parc de logements depuis 1999	En ralentissement sur la dernière période	Anticiper les évolutions structurelles telles que la reprise de la baisse de la taille des ménages.	Assurer une croissance du parc de logements suffisante pour poursuivre la croissance démographique
Une forte croissance du nombre de résidences secondaires depuis 1968.		Une part de la production neuve utilisée en résidences secondaires	Définir les typologies de logements en fonction du type de population attendue
Une vacance relativement faible (5,5 %) et en diminution sur la période récente, reflétant un marché tendu et une attractivité résidentielle	Une vacance répartie sur l'ensemble du territoire	La dégradation de ces logements anciens, altérant l'image du bourg	Permettre une adaptation du parc vacant
	Des logements de plus en plus grands en incohérence avec la baisse de la taille des ménages	Des logements peu adaptés aux besoins des personnes âgées	Poursuivre le développement d'une offre de logements alternative (T3) à proximité des commerces et services pour les personnes âgées et jeunes ménages
	Un parc de logements encore peu diversifié (grand logements, propriétaires)		Poursuivre la diversification du parc en cohérence avec la spécificité des logements
	Une faible part des logements sociaux		

## 4 VIE ÉCONOMIQUE ET EMPLOI

### 4.1 LE CONTEXTE ECONOMIQUE

La commune de Marzan s'intègre dans le développement économique de la Communauté de communes d'Arc Sud Bretagne.

En termes de consommation foncière, le SCOT prévoit 71 hectares destinés à l'augmentation des capacités foncières économiques et permettant des extensions de parcs d'activité existants.

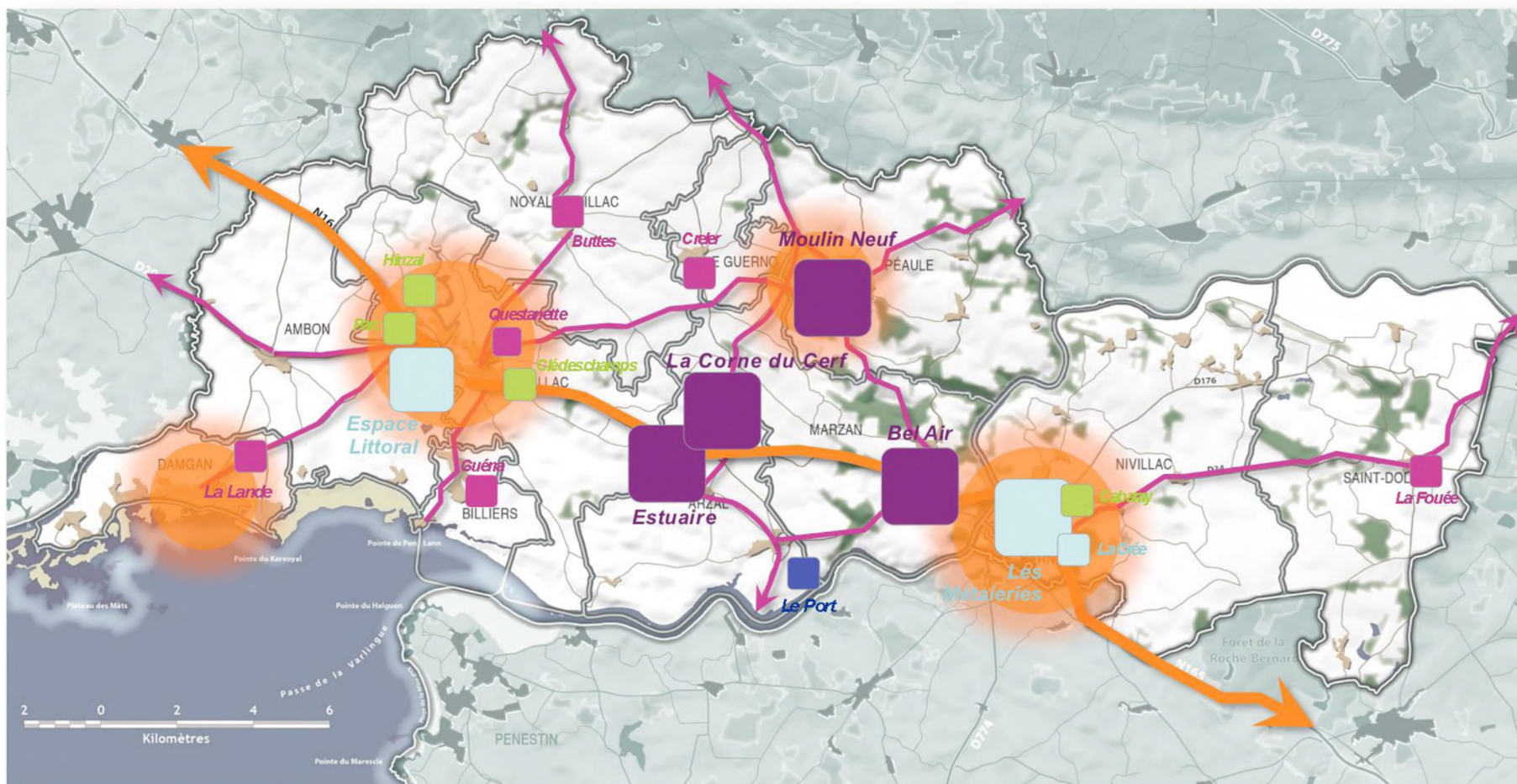
Plus précisément, ces capacités foncières économiques s'articulent autour de « parcs structurants » s'appuyant sur les pôles structurants (Muzillac et La Roche-Bernard/Nivillac) et de proximité (Damgan, Péaule) et sur des parcs intercommunaux existants (Arzal, Marzan). Ces parcs sont amenés à connaître un renforcement de leurs capacités d'accueil et à absorber la majeure partie de l'enveloppe foncière définie par le SCOT : près de 51 hectares d'extension sont affectés aux parcs structurants (DOO page 50).

A Marzan, le SCoT identifie le parc de Bel Air comme parc structurant ainsi que comme parc à vocation industrielle préférentielle.

OBJECTIFS D'ORGANISATION DE L'ARMATURE ECONOMIQUE

Source : DOO SCoT Arc Sud Bretagne

- Parc à vocation artisanale préférentielle
- Parc à vocation industrielle préférentielle
- Parc à vocation commerciale préférentielle
- Parc d'activité à vocation mixte
- Parc à vocation nautique préférentielle
- Parc d'activité structurant / parc de desserrement



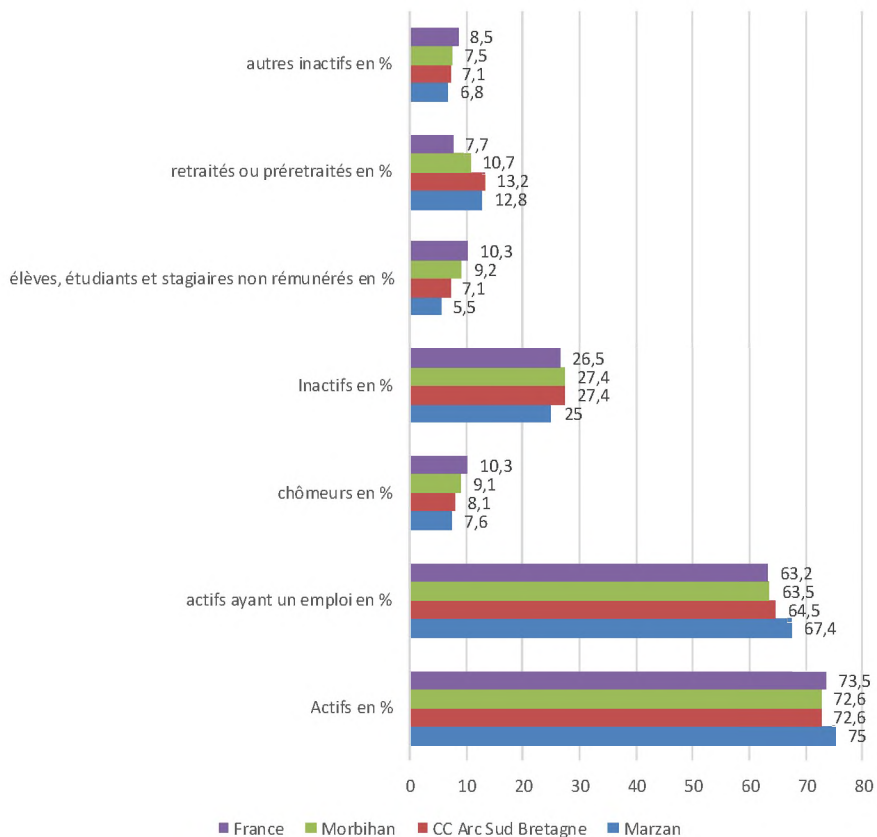
## 4.2 LA POPULATION ACTIVE

### 4.2.1 UN TAUX D'ACTIVITE EN BAISSSE DE 2009 A 2014

Les actifs regroupent 75 % de la population en 2014 et leur part ne cesse d'augmenter depuis 2009. La part des retraités dans la population totale augmente également de 1,4 point. Elle représente en 2014, 12,8 % de la population.

REPARTITION DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS ANS OU PLUS SELON LE STATUT (EN %)

Source : INSEE RP2007-RP2012



La commune de Marzan présente un taux d'activité supérieur à celui observé sur les autres territoires de comparaison.

Sur la période récente, le taux d'activité de Marzan a augmenté sur un même rythme que sur l'ensemble des territoires de comparaison (+ 2 points).

TAUX D'ACTIVITE SUR LES TERRITOIRES DE COMPARAISON DE 2009 A 2014

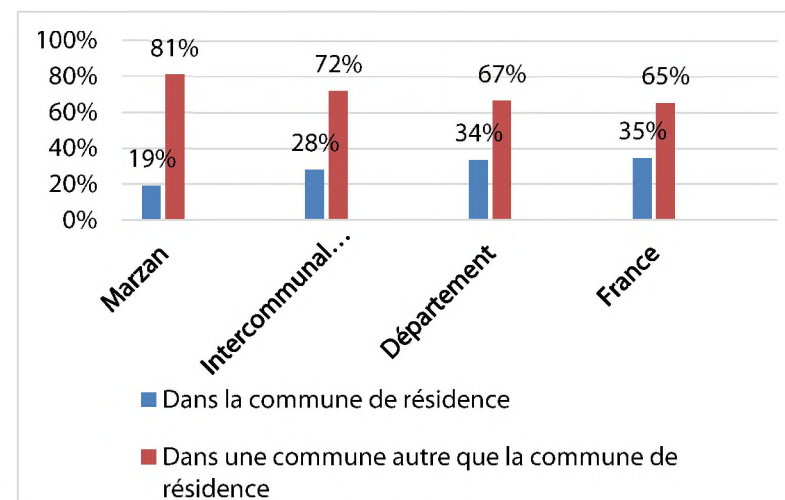
Source : INSEE

	2009	2014
<b>Marzan</b>	73,4 %	75%
<b>Arc Sud Bretagne</b>	NR	72,6%
<b>Département</b>	70,6 %	72,6 %
<b>France</b>	71,7 %	73,5 %

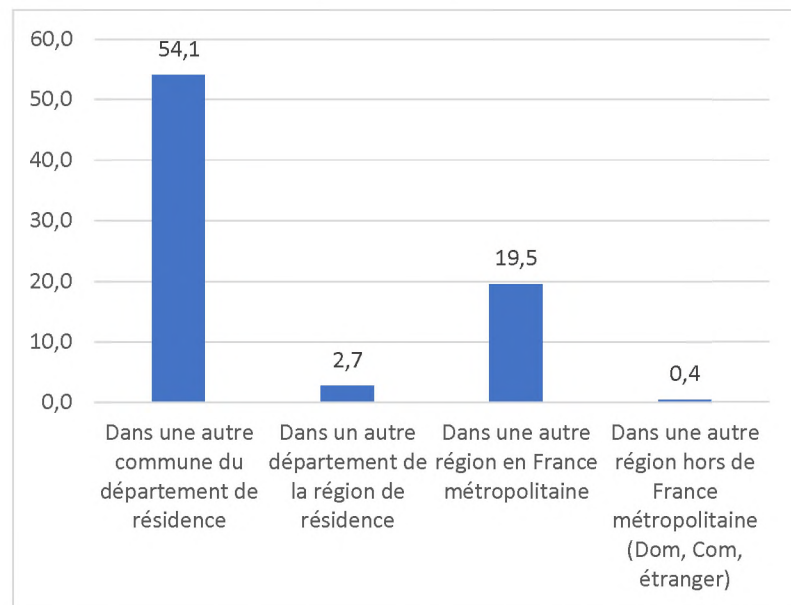
### 4.2.2 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

COMPARAISON DES LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

Source : INSEE 2014



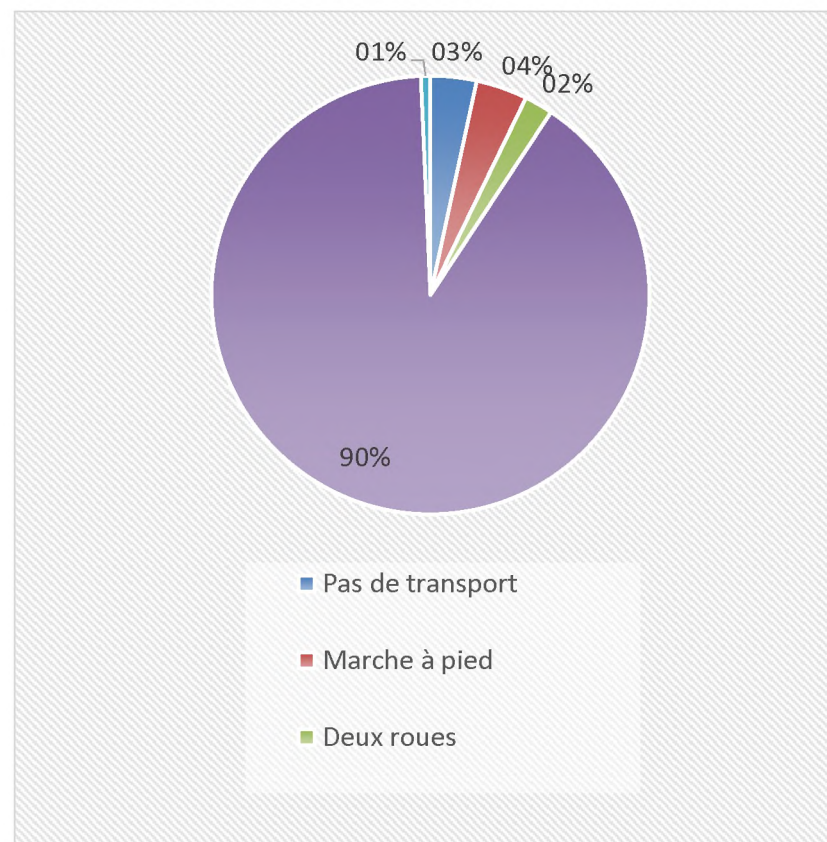
LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI ET NE TRAVAILLANT PAS SUR LEUR COMMUNE DE RESIDENCE (EN %)  
Source : INSEE 2014



Une grande majorité des actifs (81 %) travaille en dehors de la commune. Cette part est plus importante que celles des territoires de comparaison. Cependant, cette part d'actifs résidant et travaillant sur la commune a augmenté de 2009 à 2014.

Enfin, pour les autres habitants travaillant sur une autre commune, ils restent en grande majorité dans le département de résidence (54 %). Près de 20 % vont travailler sur une autre région, ce qui s'explique par la proximité de la Loire Atlantique.

PART DES MOYENS DE TRANSPORTS UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2014  
Source : INSEE 2014



Les marzanais utilisent principalement leur voiture pour se rendre au travail (90 %), toutefois, la marche à pied tend à se développer (4%) ainsi que l'emploi sur le lieu de résidence. Les transports en commun sont quant à eux très peu utilisés. Ce point sera développé dans le chapitre relatif aux déplacements.

### 4.3 LES EMPLOIS

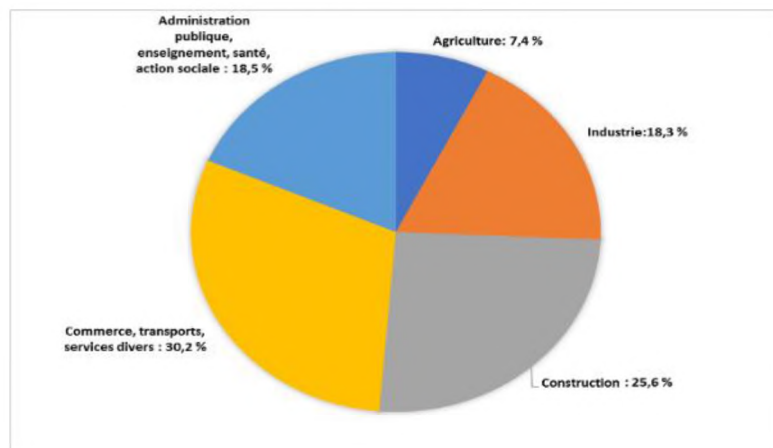
#### 4.3.1 UN DESEQUILIBRE ACTIFS/EMPLOI

La commune de Marzan offre, en 2014, 403 emplois sur son territoire. Ce chiffre est en légère diminution depuis 2009, 11 emplois ont été supprimés sur la commune. Il y a plus d'actifs ayant un emploi que d'emplois sur la commune. L'indicateur de la concentration d'emplois (nombre d'emplois offerts pour 100 actifs ayant un emploi) est de 42 emplois pour 100 actifs, signe du caractère résidentiel de la commune. Le taux de chômage en 2014 est de 10,1 % en hausse depuis 2009 (8,8 %), mais reste inférieur aux taux observés sur les territoires de comparaison (11,2 % sur l'Intercommunalité et 12,5 % sur le département du Morbihan).

La majorité des emplois sur la commune est issue du secteur du commerce, des transports et services divers (30% des emplois). Cette représentation est cependant inférieure aux territoires de comparaison. La part du secteur d'activités de la construction est également bien représentée contrairement aux territoires de comparaison. On note également que la part de l'agriculture est moins importante qu'au niveau de l'Intercommunalité (7,4 % à Marzan pour 8,7 % sur la CC).

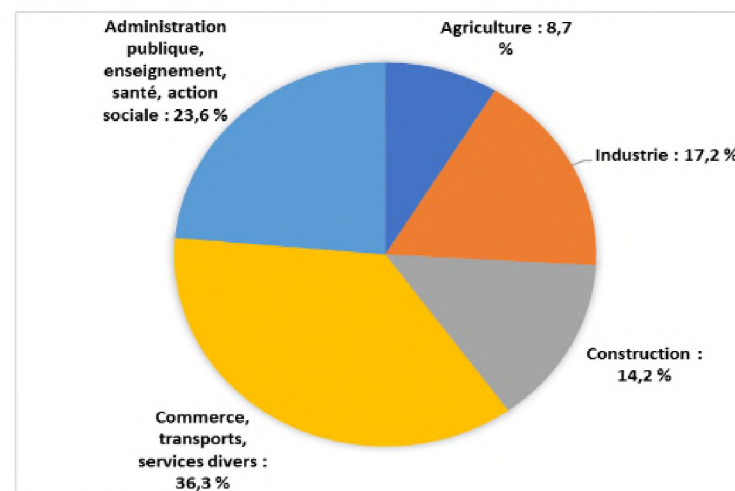
REPARTITION DES EMPLOIS A MARZAN SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES (EN %)

Source : INSEE 2014



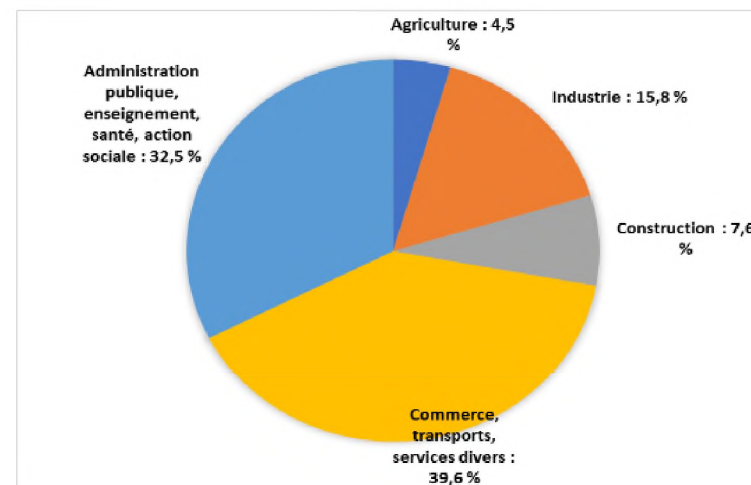
REPARTITION DES EMPLOIS A CC ARC SUD BRETAGNE SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES (EN %)

Source : INSEE 2014



REPARTITION DES EMPLOIS DANS LE DEPARTEMENT SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES (EN %)

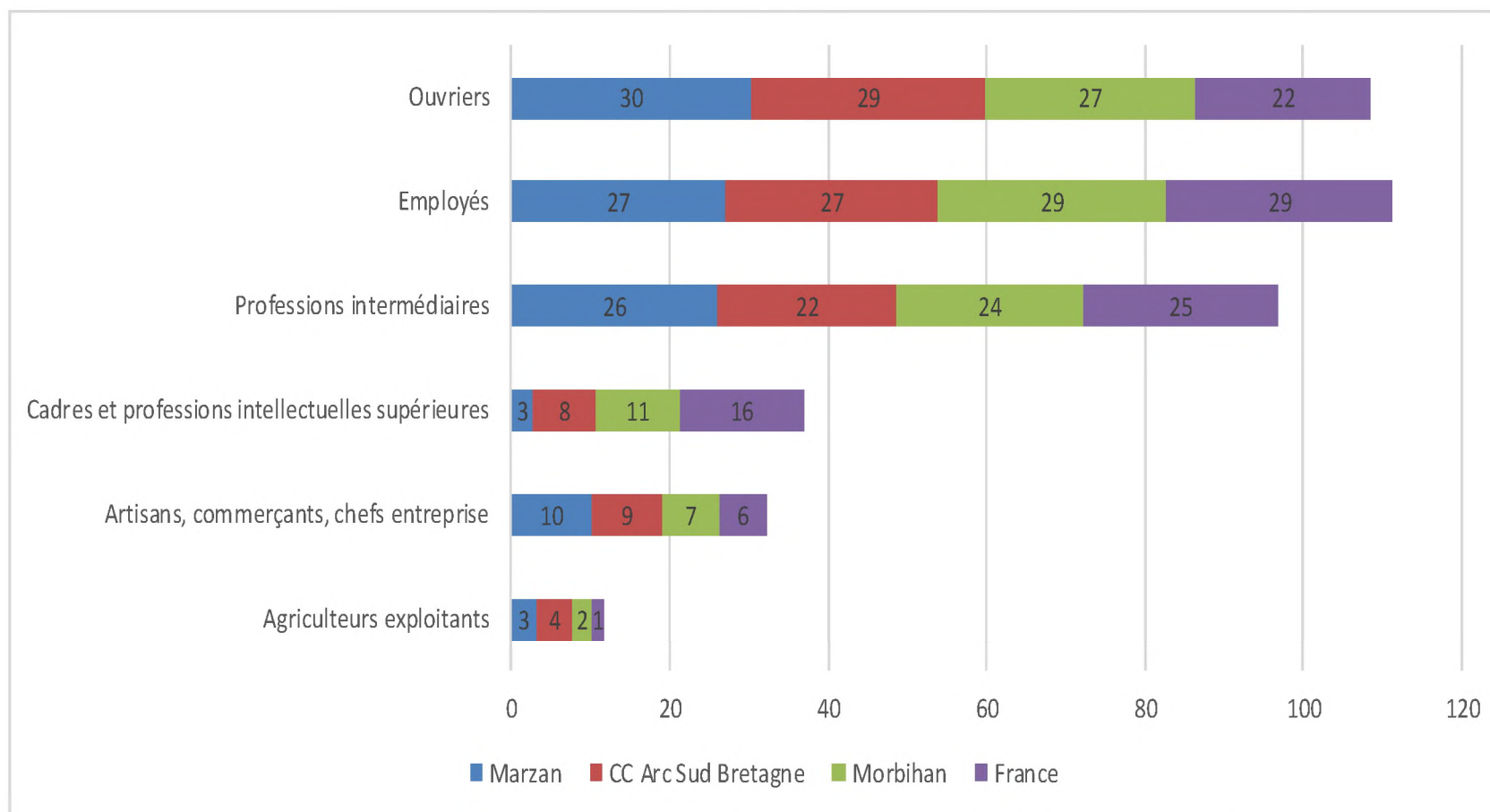
Source : INSEE 2014





## REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE (EN %)

Source : INSEE 2014



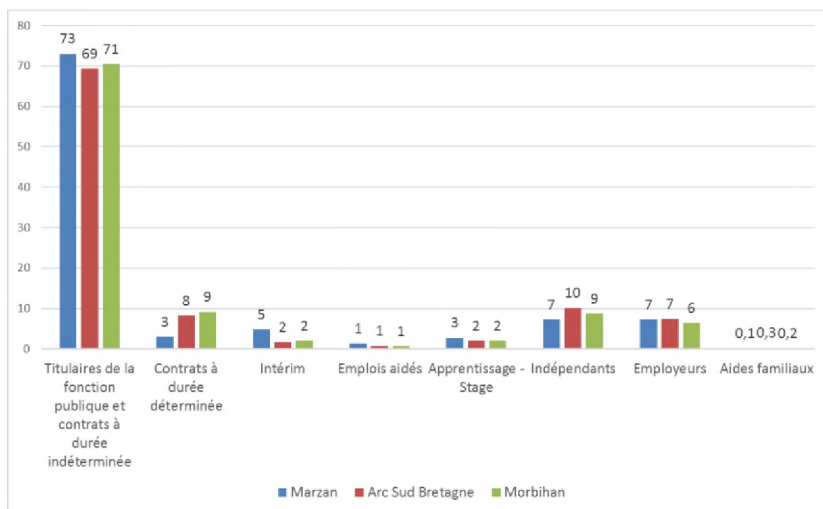
On observe une forte représentation des emplois des catégories « ouvriers » et « employés » sur la commune (respectivement 30 % et 27 % des actifs).

Comme sur de nombreuses communes rurales, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu représentés (3 % des actifs), et ont une part bien inférieure aux territoires de comparaison.

Les emplois « Artisans, commerçants, chefs d'entreprises », sont mieux représentés que sur les autres territoires.

### 4.3.2 REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE STATUT

REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE STATUT  
Source : INSEE 2014



Une grande majorité des employés sont salariés en CDI, ce qui traduit une certaine stabilité de l'emploi sur la commune.

La commune accueille 85 % de salariés, part supérieure aux territoires de comparaison. En effet, le département et la communauté de communes accueillent respectivement 82 % et 84 % de salariés.

Les indépendants sont plus faiblement représentés sur la commune que sur les autres territoires de comparaison, alors que la part des employeurs est à peu près égale.

### 4.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### 4.4.1 LES EMPLOYEURS SUR LA COMMUNE

ETABLISSEMENTS SELON LE NOMBRE DE SALARIES ET LE SECTEUR D'ACTIVITE  
Source : INSEE 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	160	100	114	38	5	3	0
Agriculture, sylviculture et pêche	25	15,6	20	4	1	0	0
Industrie	10	6,3	5	3	1	1	0
Construction	27	16,9	14	11	1	1	0
Commerce, transports, services divers	85	53,1	66	17	1	1	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	23	14,4	17	5	0	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13	8,1	9	3	1	0	0

160 établissements sont recensés sur la commune au 1er janvier 2015.

Selon l'Insee, le commerce est l'activité la plus représentée : elle dénombre, au 1er janvier 2015, 85 établissements employant 79 salariés, soit plus de la moitié des établissements implantés sur la commune.

Les données communales précisent que près de 35 commerces et près de 30 artisans sont présents sur la commune.

**NOMBRE DE SALARIES SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE**

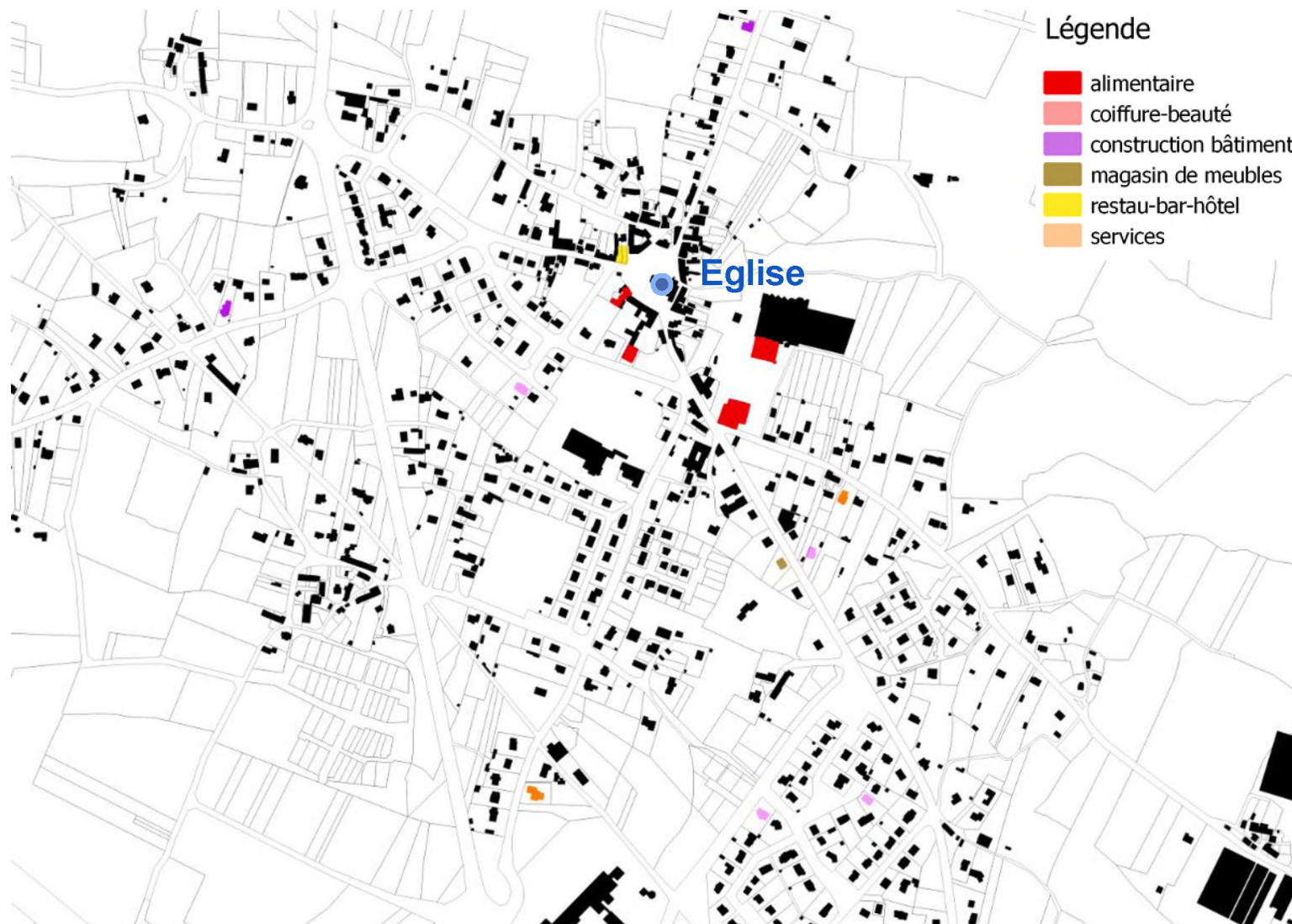
Source : INSEE 2015

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	315	100	136	78	101	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	29	9,2	10	19	0	0	0
Industrie	79	25,1	14	16	49	0	0
Construction	91	28,9	44	15	32	0	0
Commerce, transports, services divers	79	25,1	49	10	20	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	38	12,1	18	0	20	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	37	11,7	19	18	0	0	0

La construction est le second pôle économique le plus représenté avec 27 établissements employant 91 personnes. C'est donc ce secteur de la construction qui emploie le plus de personnes sur la commune. Le secteur de l'industrie emploie également un nombre de salariés important (79 personnes).

#### 4.4.2 L'ORGANISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

LES COMMERCES A L'EHELLE DU CENTRE-BOURG  
Source : Mairie

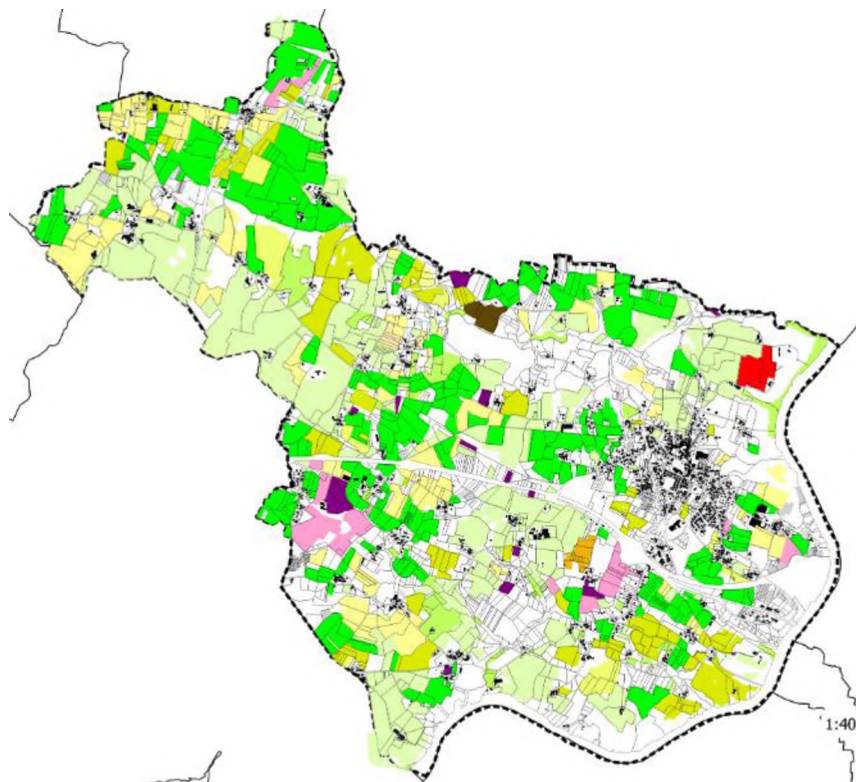


## 4.5 UNE BAISSE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

### 4.5.1 LE REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RPG)

PARCELLES AGRICOLES DECLAREES A LA PAC

Source : Registre Parcellaire Graphique 2014

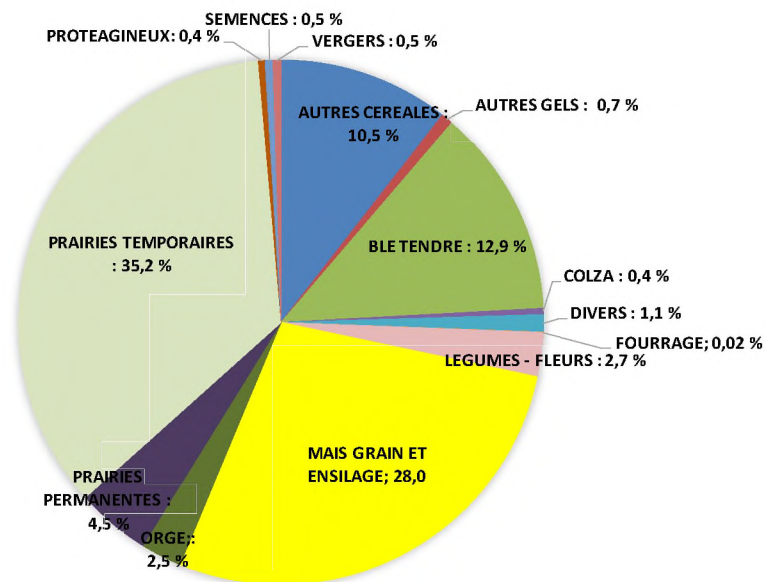


#### Légende

- PAS D'INFORMATION
- BLE TENDRE
- MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- ORGE
- AUTRES CEREALES
- COLZA
- TOURNESOL
- AUTRES OLEAGINEUX
- PROTEAGINEUX
- PLANTES A FIBRES
- SEMENCES
- GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)
- GEL INDUSTRIEL
- AUTRES GELS
- RIZ
- LEGUMINEUSES A GRAINS
- FOURRAGE
- ESTIVES LANDES
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- VERGERS
- VIGNES
- FRUITS A COQUE
- OLIVIERS
- AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
- LEGUMES-FLEURS
- CANNE A SUCRE
- ARBORICULTURE
- DIVERS

## REPARTITION DES SURFACES AGRICOLES EN 2014

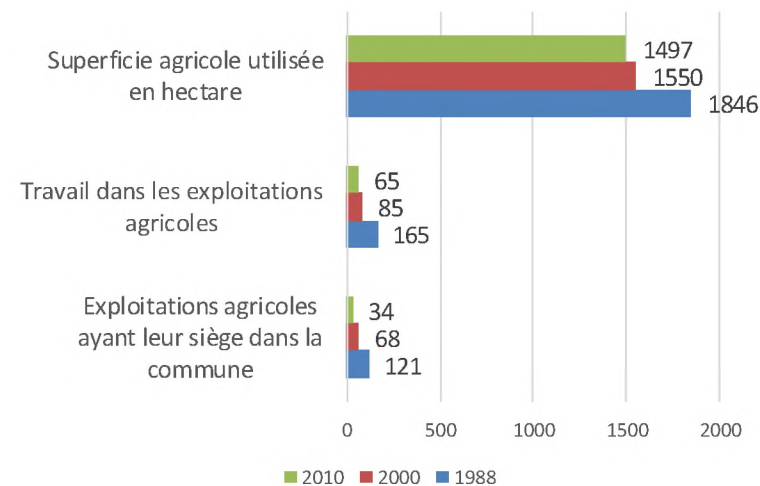
Source : RPG2014



L'agriculture marzannaise est principalement caractérisée par ses cultures céréalières (production de maïs, de grain et ensilage) et l'élevage (prairies). Certaines parcelles sont laissées en prairies permanentes ou en jachère pour permettre de préparer la terre aux futures cultures.

## EVOLUTION DES EXPLOITATIONS

Source : Recensement agricole de 2010



En 2014, la surface agricole représente 40 % du territoire communal, soit 1358 hectares d'après le recensement parcellaire graphique.

En outre, le recensement agricole réalisé en 2010 nous apprend que le nombre d'exploitations agricoles sur la commune et le nombre d'unités de travail dans ces exploitations a diminué. La modernisation de l'agriculture a engendré, en parallèle, une hausse des SAU moyenne par exploitation : 44 hectares par exploitation en moyenne en 2010 contre 15 hectares en 1988.

La commune est concernée par 3 indications géographiques protégées (IGP) : les volailles de Bretagne, la farine de blé noir de Bretagne, et le cidre breton. Ces IGP sont liées à un savoir-faire et confèrent une protection à l'échelle nationale.

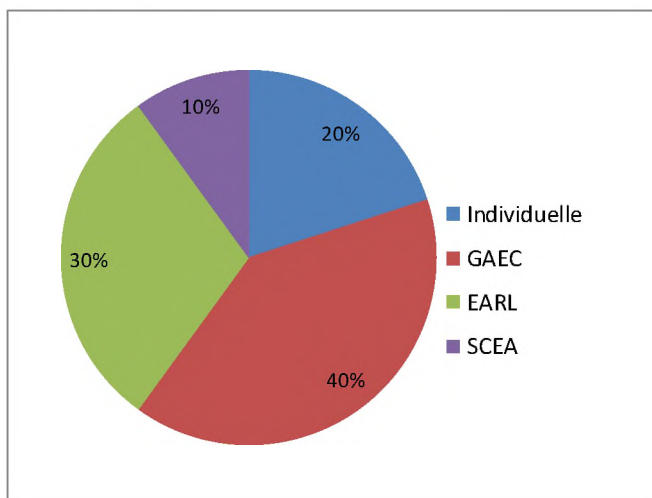
#### 4.5.2 L'ENQUETE AUPRES DES AGRICULTEURS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Marzan, la concertation avec les agriculteurs permet d'affiner le diagnostic. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs exploitant sur le territoire communal.

Parmi les questionnaires diffusés, 10 ont été traités et ont été retournés correspondant à 9 exploitations agricoles, soit un taux de réponse de 62 % si l'on s'appuie sur le nombre d'exploitations agricoles identifiées

Les répondants exploitants des terres sur Marzan viennent de la commune même.

##### *Le profil des exploitations*

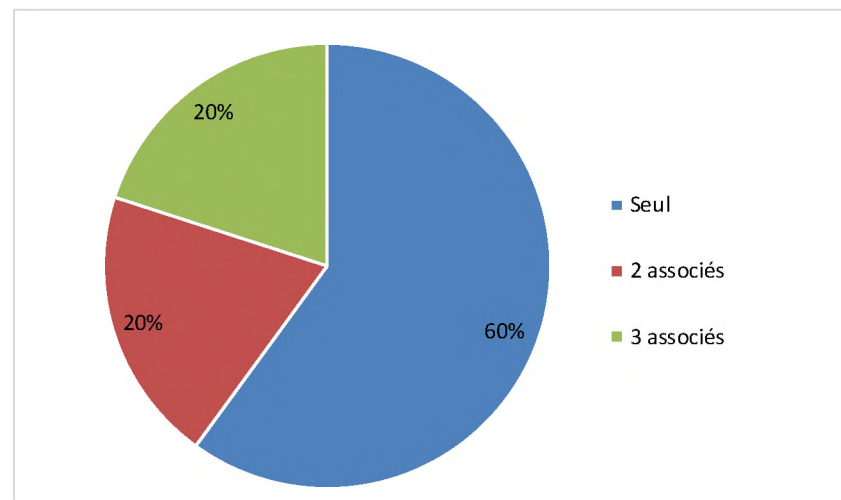


GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

EARL : Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée

SCEA : société civile d'exploitation agricole

Les Groupement agricole d'exploitation en commun sont majoritaires face aux différentes formes sociétales.



Les exploitations avec un seul chef d'exploitation représentent plus de la moitié des effectifs. Sur le territoire, seules deux exploitations sont composées de deux associés, et deux exploitations de 4 associés.

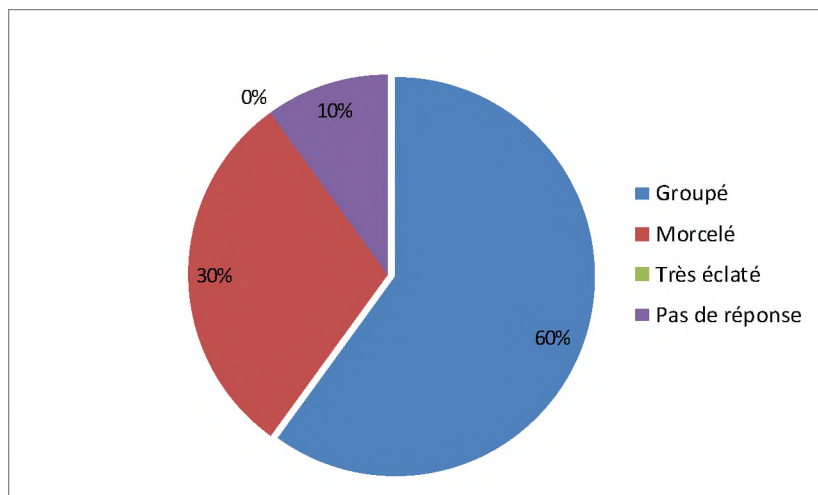
20 % des exploitations ont des salariés, soit un total de 9 salariés sur le territoire dont 5 en temps plein et 4 en temps partiel (y compris les saisonniers).

##### *L'activité agricole du territoire*

La Surface Agricole utile :

Les exploitations qui ont participé à cette enquête représentent 830 ha de Surface Agricole Utile soit moins que la SAU totale de 1358 ha définie par le recensement parcellaire graphique de 2014. Chaque exploitation dispose donc en moyenne 83 ha de SAU.

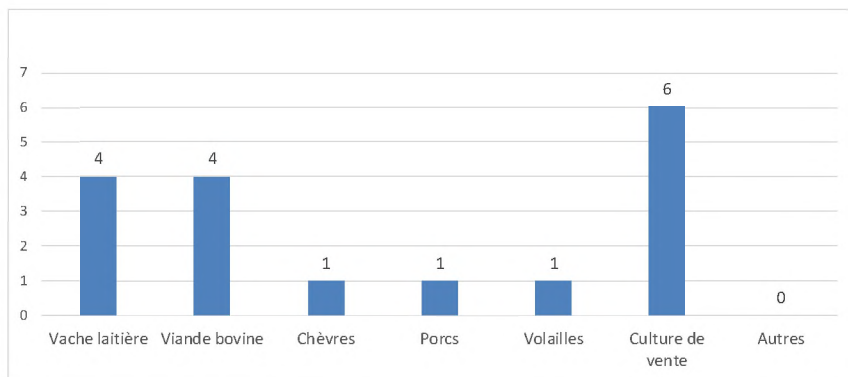
**Morcellement des parcelles :**



Les terres exploitées sont groupées à 60 %, morcelées à 30%. Aucun agriculteur n'estime avoir de terres très éclatées.

**Les activités agricoles**

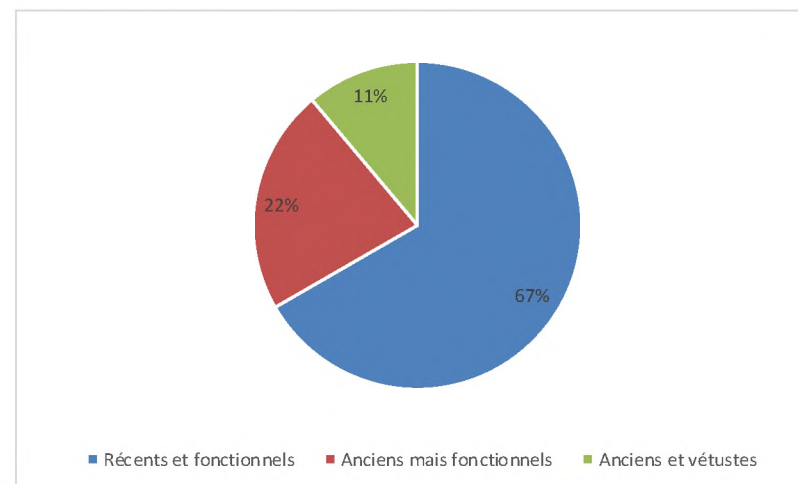
REPARTITION ET IMPORTANCE DES TYPES DE PRODUCTIONS



Pour 10 exploitations, la production laitière concerne 4 exploitations, soit 40%. La production de viande bovine concerne également 40 % des exploitations. Enfin 6 exploitations font de la culture de vente, notamment des céréales, une exploitation de l'élevage de chèvre, une exploitation de l'élevage de porc, et une exploitation de l'élevage de volailles.

L'ordre d'importance des types de productions n'a pas été complété par les interrogés.

**Les projets et besoins des exploitations**



Plus de la moitié des exploitants interrogés ont des bâtiments récents et fonctionnels, 22 % ont des bâtiments anciens mais fonctionnels et un bâtiment a été identifié comme ancien et vétuste. 60 % des mises aux normes ont été réalisées ou sont en cours et 30 % ne sont pas nécessaires (y compris pour le bâti ancien et vétuste qui n'accueille pas d'animaux).

2 exploitants envisagent tout de même des projets d'amélioration de leurs bâtiments pour permettre :

- Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques,
- Mise en place de capteurs solaires,



FIGURE 1 CARTE DES BATIMENTS DES EXPLOITANTS AGRICOLES



La carte ci-dessus permet de visualiser la localisation des bâtiments agricoles selon leurs catégories, ainsi que les périmètres de protection sanitaires.

### Les sièges d'exploitations et les tiers

Au total, 7 exploitations agricoles sont concernées par des tiers implantés dans le périmètre des 100 m, cela correspond à 17 tiers.

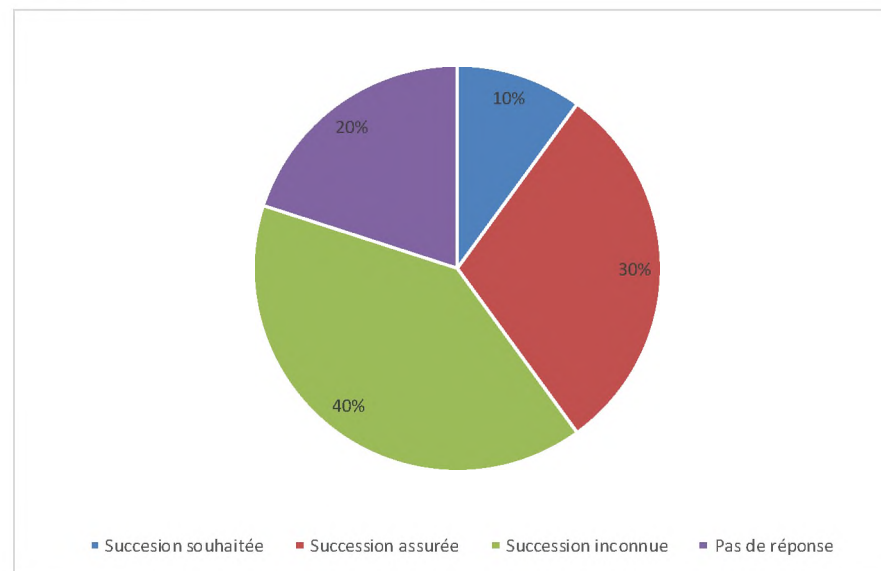
Il n'existe pas de distances réglementaires à respecter pour l'implantation d'une maison à proximité d'une exploitation à orientation de productions végétales. Cependant, celle-ci, en tant qu'activité économique, est susceptible de générer des nuisances (ou pourra être amenée à en générer si elle se développe) : Silos échalotes, trieuses, frigos, tracteurs en action tôt le matin ou tard le soir, camions d'approvisionnement. Il s'agit donc d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à ces contraintes et d'éviter les conflits de voisinage.

Dans le cas des bâtiments d'une exploitation d'élevage, que ces bâtiments abritent ou non des animaux, les distances réglementaires de construction par rapport aux tiers s'imposent : 50 mètres si l'exploitation est soumise au Règlement sanitaire Départemental (RSD), 100 mètres si l'exploitation est soumise à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Quelle que soit la nature du régime des élevages rencontrés, afin de permettre leur évolution, la Chambre d'agriculture de Bretagne demande la protection d'un périmètre de 100 mètres autour de chaque bâtiment en activité.

Une seule exploitation agricole a des activités complémentaires à celle de l'exploitation (transformation de produits, vente directe, et cueillette à la ferme).

Enfin 2 exploitants ont des projets de productions d'énergies renouvelables avec l'installation de panneaux photovoltaïques et de capteurs solaires.

### La succession



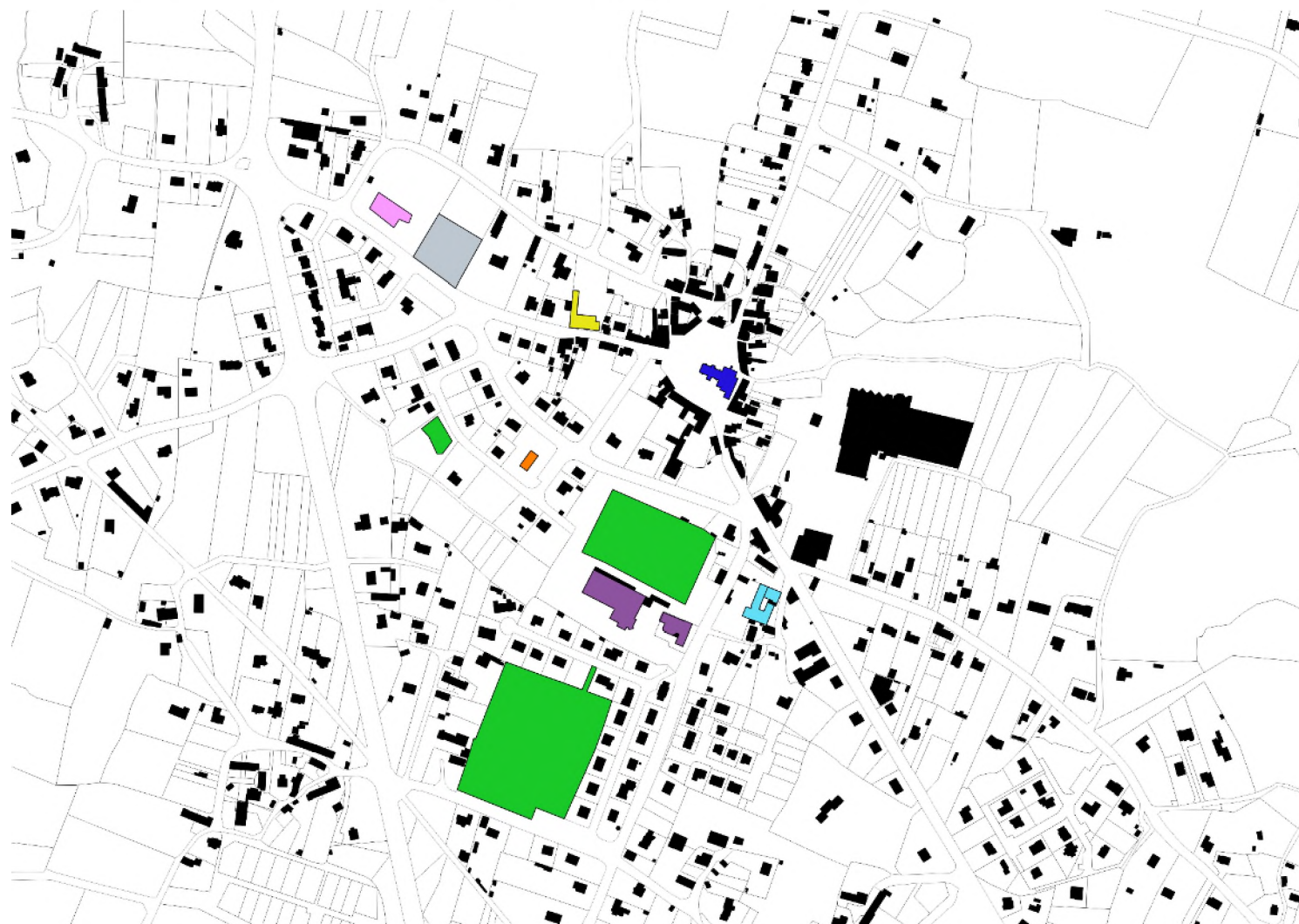
L'avenir des exploitations est encore vague pour 40 % des exploitants, qui n'ont pas de visibilité sur la succession de leur exploitation. 30 % des répondants ont néanmoins une succession assurée.

Deux exploitants n'ont pas répondu à la question sur la succession et l'avenir de l'exploitation.

Bilan		Opportunités / menaces	Enjeux / opportunités
Un nombre d'actifs ayant un emploi supérieur aux échelles de comparaison			Attirer des actifs sur le territoire
Caractère « résidentiel » de la commune, à nuancer en raison de la présence de nombreux artisans			Maintenir ce tissu d'artisans et de commerces
Un taux de chômage inférieur à celui de la CC et du Département	Un faible équilibre habitat / emploi	Des déplacements domicile/travail importants	Accompagner la croissance démographique avec le développement économique
Une agriculture encore bien présente, malgré la baisse du nombre d'exploitations et d'emplois dans le secteur		La consommation des terres agricoles Le développement du tourisme vert	Maintenir l'activité agricole et accompagner son évolution

## 5 ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

Les équipements sont concentrés au sein du centre-bourg, exceptée l'école publique du Pigeon-Vert.



## 5.1 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

### 5.1.1 LA MAIRIE DE MARZAN



La mairie de Marzan fait actuellement l'objet d'un projet d'agrandissement et de mise aux normes.

### 5.1.2 LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Le centre communal d'action sociale est également situé au 2 rue de la Mairie.

### 5.1.3 LE BUREAU DE POSTE

Marzan dispose d'une agence postale située au 3 rue du Général de Gaulle, dont les locaux et le personnel sont gérés par la commune. Cette agence permet d'effectuer tous les services d'un bureau postal classique.

### 5.1.4 LES SERVICES TECHNIQUES

Les services techniques de Marzan, sont localisés sur la Zone Artisanale de Bel-Air.

### 5.1.5 LE CIMETIERE

Un seul cimetière existe sur la commune, rue du général de Gaulle.

### 5.1.6 OFFICE DU TOURISME

L'Office de Tourisme Intercommunal (Tourisme Arc Sud Bretagne) comprend 12 communes associées : Ambon, Arzal, Billiers, Damgan, La Roche-Bernard, Le Guerno, Marzan, Muzillac, Noyal-Muzillac, Nivillac, Péaule et Saint-Dolay. Il vise à promouvoir l'information touristique, patrimoniale et événementielle sur le territoire. Celui-ci comprend trois bureaux d'accueil à l'année (à Damgan, Muzillac, et La Roche-Bernard).

## 5.2 SENIORS

La commune ne compte pas d'équipement propre pour les personnes âgées.

A une vingtaine de minutes de Marzan, un « Espace autonomie seniors », situé à Muzillac informe et conseille sur le maintien à domicile, les structures d'accueil pour personnes âgées, l'accès aux différentes aides. Des antennes sont également ouvertes à Nivillac, Questembert et Redon.

La résidence de la Marinière, située, au cœur du bourg de Muzillac, propose des logements adaptés pour les séniors.

Enfin, la commune de Nivillac offre une Résidence Autonomie (« Les Métairies ») pour les personnes âgées de 60 ans.

## 5.3 LES EQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE

La commune ne dispose pas de crèche sur son territoire communale.

Cependant, un équipement liés à la petite enfance d'une capacité de 20 places à Muzillac et de 22 places à Nivillac, a été mis en place. Celui-ci accueille les enfants avant la scolarisation.

De plus, un Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP) a ouvert ses portes à Nivillac en septembre 2016, avec pour mission de :

- Participer à l'éveil et à la socialisation de l'enfant (- 6 ans)
- Apporter un appui aux parents dans l'exercice de leur rôle par un échange avec d'autres parents ou avec des professionnels

## 5.4 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

### 5.4.1 L'ACCUEIL PERISCOLAIRE ET DE LOISIR

Marzan compte une structure ALSH (accueil de loisirs sans hébergement), située 24 rue du général de Gaulle, accueillant à l'année les enfants des communes de Marzan, Arzal, Le Guerno et les enfants de Péaule sur les périodes mutualisées. L'ALSH fonctionne en "autonomie" sur les petites vacances scolaires et le mois de juillet. Son fonctionnement est mutualisé avec le "centre sourire" de Péaule durant le mois d'août.

### 5.4.2 L'ENSEIGNEMENT MATERNEL ET PRIMAIRE PUBLIC

La commune compte deux écoles sur son territoire : l'école privée de Saint-Gildas dans le centre-bourg et l'école publique intercommunale du Pigeon vert à Pigeon vert, ouverte en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) en 2004. Cette dernière accueille des élèves de la commune d'Arzal, de Le Guerno et de Marzan (65 % des effectifs).

Les effectifs augmentent progressivement depuis 1968.

On compte ainsi 341 élèves en 2017 sur les 2 écoles, contre 220 en 1968.

Les effectifs de l'école publique ont connu leur effectif le plus élevé à la rentrée 2015 avec 145 élèves.

En 2017, les écoles maternelles accueillent 133 élèves à la rentrée. L'école maternelle de Saint-Gildas a une capacité d'accueil de 3 classes, et celle du Pigeon Vert de 2 classes.

Les deux écoles primaires accueillent, quant à elle, 208 élèves à la rentrée 2017. L'école de Saint-Gildas compte 5 classes et celle du Pigeon vert en compte 4.

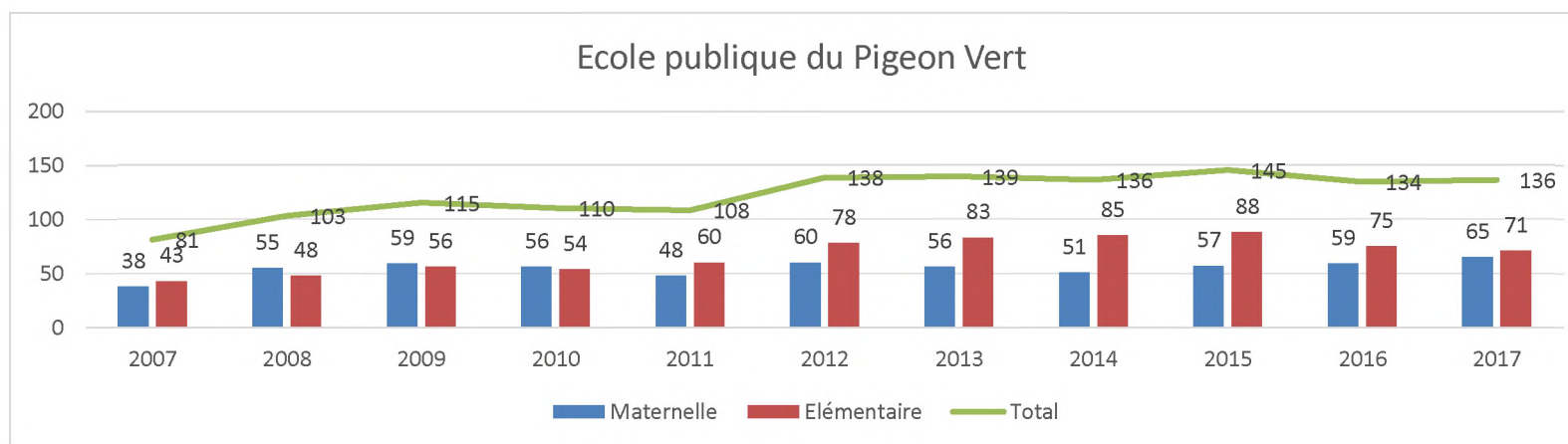
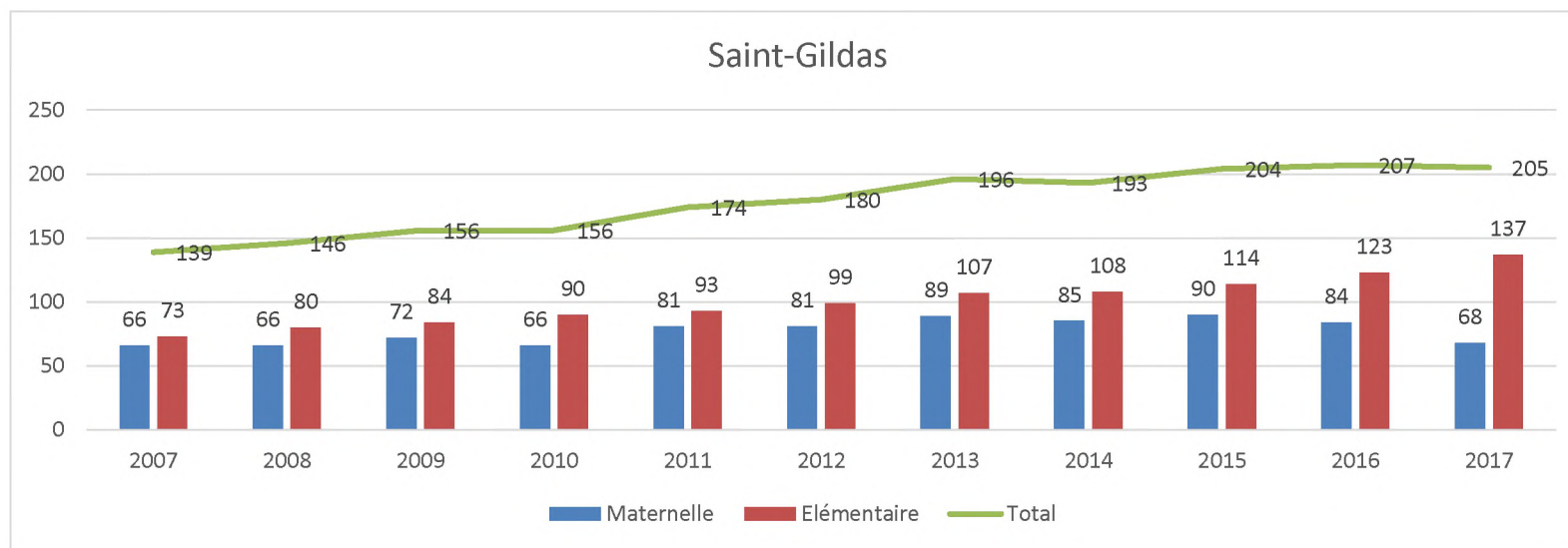
L'école privée du centre-bourg n'offre pas de capacités supplémentaires, ni de possibilités d'extension. En revanche, l'école publique peut offrir 2 classes supplémentaires.

## EVOLUTION DES EFFECTIFS DES 2 ECOLES PAR NIVEAU (MATERNELLE ET PRIMAIRE) SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE

Source communale, 2017

		Année de rentrée scolaire	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ecole maternelle	Ecole St Gildas	Nb de classes	2,5	2,5	2,5	2	3	3	3	3	3	3	3
		effectif	66	66	72	66	81	81	89	85	90	84	68
	Ecole Pigeon vert	Nb de classes	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		effectif	38	55	59	56	48	60	56	51	57	59	65
	Ecole St Gildas	Nb de classes	2,5	2,5	2,5	4	4	4	4	4	5	5	5
		effectif	73	80	84	90	93	99	107	108	114	123	137
Ecole élémentaire	Ecole Pigeon vert	Nb de classes	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4
		effectif	43	48	56	54	60	78	83	85	88	75	71

EVOLUTION DES EFFECTIFS DES ECOLES PAR NIVEAU (MATERNELLE ET PRIMAIRE) SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE  
Source communale, 2017





## 5.5 LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Depuis son ouverture en 2012, l'espace culturel Jean le bot abrite la médiathèque municipale, au 6, rue de la Gare.



## 5.6 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIR

La commune dispose d'une offre intéressante d'équipements sportifs à son échelle principalement concentrée dans le centre-bourg en cohérence avec la concentration de la population.

### 5.6.1 LA SALLE POLYVALENTE

La capacité d'accueil maximale autorisée dans la salle est de 216 personnes assises dans la grande salle et 50 personnes assises dans la cantine (si repas) ; 287 personnes debout dans la grande salle et 98 personnes debout dans la cantine (si vin d'honneur)

### 5.6.2 LA SALLE DES AJONCS

La capacité d'accueil maximale autorisée dans la salle des Ajoncs est de 80 personnes assises (si repas) et 100 personnes debout (si vin d'honneur).

### 5.6.3 LA SALLE DE SPORT

Les sports suivants sont pratiqués à la salle de sport de Marzan :

- basket
- badminton
- boxe française et full contact
- baby foot

### 5.6.4 LES TERRAINS DE SPORT

La commune dispose d'importants équipements sportifs, par rapport à sa taille, à savoir de deux terrains de football, à proximité du centre bourg, un court de tennis et un mini stadium.

## 5.7 ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

### 5.7.1 CENTRE EQUESTRE

Un centre équestre est implanté sur la commune, à Kerlarno.

### 5.7.2 AIRE DE CAMPING CARS

Une aire de services camping-car gratuite ouverte à l'année est située dans le bourg de Marzan.

### 5.7.3 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

En 2017, 16 gîtes existent sur la commune.

1 établissement faisant chambres d'hôtes (potentiel de 4 chambres).

## 5.8 LA VIE ASSOCIATIVE

En 2017, 28 associations diverses sont présentes sur la commune (handicap, organisation de concerts, ateliers théâtres etc.).

Bilan	Opportunités / menaces	Enjeux / opportunités
Une offre d'équipements localisée dans le centre-bourg	Une diminution des effectifs scolaires de l'école publique	Assurer une croissance démographique suffisante pour maintenir les effectifs scolaires
D'importants équipements sportifs		
Utilisation des bâtiments anciens, notamment pour les équipements culturels		
Une dynamique associative		