

Muzillac, le 16 octobre 2019

Le Président
De la Communauté de Communes

à

Monsieur Denis LE RALLE
Mairie de Marzan
2 rue de la Mairie
56130 MARZAN

Objet : Révision du PLU - Avis
Contact : Lucile DEFOIS – Chargée de l'aménagement et de l'urbanisme
Mail : l.defois@arcsudbretagne.fr

RAR n°1A 157 180 2091 2

Ambon

Arzal

Billiers

Damgan

La Roche-Bernard

Le Guerno

Marzan

Muzillac

Nivillac

Noyal-Muzillac

Péaule

Saint-Dolay

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier de notification réceptionné le 22 juillet 2019 relatif à l'arrêt de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) par lequel vous sollicitiez mon avis.

Après analyse de votre dossier dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT par la Commission « Aménagement du territoire » réunie le 8 octobre dernier, j'ai l'honneur de vous informer que j'émet un **avis favorable sur le PLU de Marzan**.

Quelques remarques techniques relatives au SCoT et à des différences en matière de données chiffrées peuvent néanmoins être formulées.

Demandes d'ajustement, de complément ou de correction vis-à-vis du SCoT

Sauf erreur, le dossier ne présente pas d'indicateurs d'optimisation foncière, notamment des objectifs de répartition entre logements individuels et logements collectifs et la densité préconisée pour chaque type de logement. Je tiens à rappeler que le SCoT indique, en page 36 du DOO, que « pour limiter la consommation d'espace, les opérations et documents d'urbanisme ou de programmation s'appuient sur ces indicateurs pour évaluer leurs besoins fonciers en les adaptant si besoin à leurs ressources et capacités territoriales tout en respectant à l'échelle de leur périmètre d'intervention les ratios d'efficacité foncière et des capacités d'extension urbaine maximale » (20% de logements collectifs et 80% de logements individuels).

Sur le volet économique, le SCoT d'Arc Sud Bretagne préconise une implantation préférentielle du commerce dans les enveloppes urbaines en précisant néanmoins que les commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente ne sont accueillis que dans les deux ZACOM (zone d'aménagement commerciale) identifiées sur Muzillac/Ambon et sur La Roche-Bernard/Nivillac. Or, le règlement de la zone 1AU_i du projet de PLU de Marzan admet l'implantation de commerces de plus de 1 000 m² de plancher. Afin de ne pas créer de point d'incompatibilité, le règlement du PLU est à préciser afin que les commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente ne puissent pas s'installer en zone U ou 1AU.

Demandes relatives à la compétence Développement économique

L'objectif de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne est d'avoir une certaine cohérence d'urbanisme sur l'ensemble des parcs d'activités économiques de son territoire et par conséquent une concordance des zonages et règlements d'urbanisme (marges de recul et retraits, hauteur des constructions, stationnement, traitement des clôtures...).

Ainsi, et ce dans un souci d'harmonisation, je vous demande que le règlement écrit des zones Ui1 et AUi du PLU (portant sur Bel Air) reprenne les prescriptions suivantes :

- Ne pas autoriser les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (articles 1.1 des zones Ui1 et AUi) ;
- Autoriser, en zone Ui1, l'accueil des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle (article 1.1 de la zone Ui1) ;
- Ajouter, au sous-secteur Ui1, les nouvelles constructions admises dans le sous-secteur Ui2 concernant les « logements de fonction » en réduisant néanmoins la surface plancher maximale à 35 m² (article 2.1 de la zone Ui) ;
- Ne pas limiter la hauteur des constructions en zone Ui1 et AUi (article 3.1.2) en indiquant, à l'article 3.1.2 des zones Ui1 et AUi, que la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée ;
- Permettre les implantations en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement (article 3.2.1 de la zone Ui1 et les articles 3.2.1 et 3.2.2 de la zone AUi) afin de densifier la zone, comme le prescrit par ailleurs le SCoT ;
- Admettre une hauteur maximale des clôtures à 2.00 mètres, pour des raisons d'assurances. A ce titre, la rédaction pourrait être la suivante : « Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises. » (articles 4.1.4 des zones Ui1 et AUi) ;
- Reprendre les éléments de l'annexe ci-jointe concernant le stationnement en zone Ui1 et AUi (dispositions générales du règlement).

Observations spécifiques au règlement écrit et graphique de la zone Ui1

Ui – Article 2 – 2.2

Il est indiqué dans cet article que « dans tous les sous-secteurs : sont admis les types d'activités suivants : [...] Les extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale. ». Cette rédaction apparaît trop restrictive pour la zone Ui1 et limite le développement des activités existantes. Ainsi, je vous propose que cette rédaction ne s'applique qu'aux zones Ui2 et Ui3.

Ui – Article 3 – 3.2.2

[...]

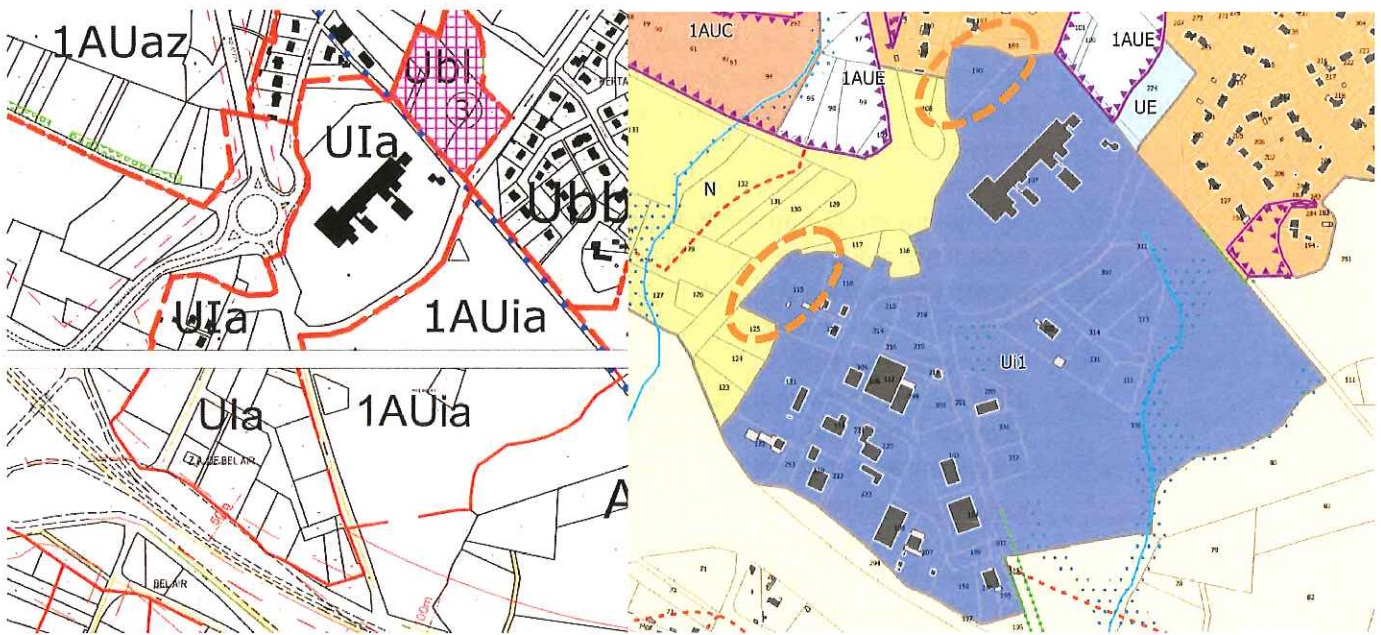
Les constructions à usage d'ICPE doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et des secteurs AU, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration
- 50 m pour les ICPE soumises à autorisation. Un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnements.

Le code de l'Environnement définissant et encadrant de manière précise les procédures relatives aux ICPE ainsi que la manière dont ces installations doivent être gérées, il n'est pas nécessaire d'indiquer des prescriptions spécifiques dans les règlements de PLU. A ce titre, je vous propose de remplacer le précédent paragraphe par la rédaction suivante : « Les constructions à usage d'ICPE doivent respecter les marges d'isolement conformément à la réglementation en vigueur au titre du code de l'Environnement. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usages administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que les aires de stationnements. »

Règlement graphique



Concernant le secteur du parc d'activités actuel de Bel Air, pouvez-vous m'indiquer ce qui justifie que l'ensemble de la parcelle ZI n°119 soit zonée en Ui1 dans la mesure où le périmètre du parc correspond au zonage Ula du PLU actuellement en vigueur ? Par ailleurs, est-il nécessaire de maintenir la parcelle ZR 190 en Ui1, eu égard aux parcelles au caractère résidentiel limitrophe ? Enfin, la trame de la zone humide n'apparaît pas suffisamment dense.

Observations spécifiques au règlement écrit de la zone 1AUi1

1AUi – Article 2 – 2.1

La zone de Bel Air n'étant pas identifiée en zone d'aménagement commerciale (ZACOM), cet article est à rectifier dans un souci de compatibilité avec le SCoT (cf. remarque précédente).

Proposition Arc Sud Bretagne - ANNEXE STATIONNEMENT
Fixation du nombre de places de stationnements pour tout projet de construction

1. COMMERCES				
surface plancher (p)	de 0 à 300m ²	de 300m ² à 1000m ²	supérieur à 1000m ²	
			commerces généralistes à fonction principale alimentaire	commerces principalement non alimentaires
nombre de places de stationnement exigées	0 places	1 place par tranche de 50m ² de surface plancher	1 place par tranche de 30m ² de surface plancher	20 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50m ² de surface de plancher de construction créée au-delà de 1000m ² de surface plancher

2. Services - Bureaux - Activité tertiaire - Activité médicale et para-médicale	1 place par tranche de 60m ² de surface plancher
--	---

3. Artisanat - Industrie - Entrepôt	au minimum 30% de la surface plancher (Il convient de compter 25 m ² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur).
--	---

4. Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre ou 1 place pour 2 chambres dans les cas d'emprise foncière restreinte
--------------------------------	--

1AUi – Article 2 – 2.2

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

La rédaction de cet article, apparaît très restrictive. Aussi, je vous propose de retirer ce paragraphe dans la mesure où les ICPE sont réglementés par le code de l'environnement.

Observations sur les OAP

Au sujet des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de Bel Air (zone 1AUi), je vous demande de bien vouloir faire figurer sur le plan une flèche rouge autorisant le percement de la haie située entre les parcelles ZT16 et ZT24, tout en le précisant également dans la légende au point « Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou créer (perçements pour accès aux parcelles autorisés) », et ce en complément de l'indication faite dans le texte de cette OAP.

Enfin, vous m'aviez informé que la commune avait en projet la réalisation d'un parcours de santé à proximité de la mairie, or votre projet de PLU ne semble rien prévoir à ce sujet, de type emplacement réservé par exemple. Néanmoins, la commune a encore la possibilité de solliciter un rectificatif auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Mes services restent à votre entière disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,
Bruno LE BORGNE

