

Dossier suivi par :

Tél : 02 97 46 32 03

Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC

urbanismemorbihan@bretagne.chambagri.fr

Objet : MARZAN

Projet de PLU

Monsieur le Maire
Mairie de Marzan
56130 MARZAN

Vannes le 17 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 22 juillet 2019, conformément aux termes du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 4 juillet 2019.

Nous notons que ce nouveau projet de PLU se fixe comme objectif de maintenir et développer les activités agricoles.

Le projet de PLU nous amène à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole:**

- Le rapport de présentation intègre un diagnostic agricole complet faisant apparaître les sites des exploitations agricoles et les périmètres sanitaires.
- Le plan de zonage intègre en zone A les terres agricoles exploitées et les sièges d'exploitation, auxquelles ont été soustraits les secteurs sensibles sur le plan environnemental. Le zonage retenu n'intègre donc pas l'ensemble des parcelles agricoles effectives ou potentielles. En effet, ont été placées en zone N les parcelles agricoles comprises dans des corridors écologiques. Il est important de rappeler que les constructions et installations agricoles ne sont sources de discontinuités écologiques. La différenciation de l'espace agricole par un zonage dédié est importante pour conforter les activités en place et permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles. Nous vous demandons de placer les parcelles agricoles effectives ou potentielles de la commune en zone Aa.
- Le règlement littéral des zones A et N est à faire évoluer afin de respecter notamment les articles R 151-23 et 25 du code de l'urbanisme. Cela repose essentiellement sur les notions d'exploitations agricoles et de nécessité d'un projet pour l'exploitation agricole, mais aussi de protection de l'espace agricole dans la durée. L'objectif de pérenniser l'agriculture. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe.



❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La prévision de consommation d'espace à vocation habitat, activité et équipement comprend les zones AU pour un total de 28.65 ha, les 8.40 ha de zone Ui encore disponibles et les dents creuses pour une surface non déterminée. Le total est donc supérieur à 37 ha.

La consommation de foncier de la dernière décennie est présentée dans le rapport de présentation à hauteur de 15.9 ha pour l'habitat et 1.4 ha pour les activités, soit un total de 17.3 ha.

Ces éléments nous amènent à relever une prévision du doublement de la consommation de foncier sur ce territoire. Ce point est à rapprocher toutefois d'un important resserrement des formes urbaines de 112 à 85 ha pour les zones U et de 31 à 24 ha pour les zones Ui.

❖ **Gestion économe de l'espace :**

Pour l'habitat :

Le projet de PLU prévoit une évolution de population de 421 habitants supplémentaires à échéance 2028 soit une évolution de 1.7 % par an. Il s'accompagne de la réalisation de 295 logements en 10 ans. Le projet vise à renforcer le bourg et à permettre la densification des formes urbaines existantes.

La réalisation des logements est donc prévue en renouvellement urbain ou en densification à hauteur de :

- 112 logements en densification,
- 12 logements sur 27 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Pour pourvoir aux logements supplémentaires à produire pour atteindre l'objectif fixé, il est prévu 14.62 ha de zone AU pour 172 logements à une densité allant de 13 à 16 logements/ha.

Pour les zones d'activités et STECAL :

Il est prévu le maintien avec recalibrage de la zone de Bel air afin de prendre en compte au mieux les potentialités agricoles.

Le projet ne prévoit des STECAL que sur des sites déjà aménagés et bâtis. Il permet une extension de la zone de loisirs de Parc Mahon vers le nord-ouest.

Les zones AU, AUi et Nt doivent intégrer en périphérie à l'interface avec des parcelles agricoles des éléments de paysage de type haies bocagères à réaliser afin d'en assurer une meilleure intégration paysagère et limiter les gênes réciproques. Nous demandons de modifier le règlement graphique et les OAP en ce sens.

Le projet de PLU prévoit une mobilisation importante de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine qu'il a préalablement réduit. Le zonage agricole reprend les espaces identifiés dans le diagnostic agricole comme effectifs ou potentiels en laissant en zone N ce qui a été considéré comme « corridor écologique » laissant ainsi penser que les constructions et installations agricoles étaient sources de ruptures écologiques.

Considérant l'évolution globale du document d'urbanisme, j'émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve toutefois de la prise en compte des quelques remarques importantes formulées.

J'émet un avis favorable au nouveau projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR



Annexe 1

Remarques et propositions sur le projet de PLU de MARZAN

Document : Projet Règlement littéral

articles	Extrait de règlement proposé	Commentaire, analyse	
A2.1 page 96	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	<p>Cet alinéa permettrait de réaliser des installations de production d'énergie durables au sol.</p> <p>Pour protéger les espaces sensibles, il conviendrait d'exclure toute possibilité de champs photovoltaïques au sol dans le présent règlement</p>	Préciser : à l'exception de toute installation photovoltaïque au sol.
A2.1 page 97 Sont également autorisés en zone Aa	Exploitation agricoles et forestière et Habitation (logement de fonction)	Le mot « liée » ouvre la porte du possible et s'écarte de l'art. R151-23 du code de l'Urbanisme qui ne fait référence qu'à ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole.	Supprimer « liée »
A2.1 page 98	Habitation (logement de fonction)	L'avis favorable de la Chambre d'agriculture ne constitue pas une obligation légale mais plutôt un moyen supplémentaire prévu par le code rural d'apporter un avis ou une expertise dans le cadre de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme. En l'absence de justification sur le lien entre le demandeur et une exploitation agricole et sur les éléments qui permettent d'apprécier d'une nécessité de surveillance permanente et rapprochée, il conviendrait de préciser ce qu'il adviendrait de la demande.	Préciser qu'en l'absence de justification la demande sera considérée comme de droit commun.
A2.1 page 98	Sont également admis...	<p>Cet alinéa permet le changement de destination de bâtiments existants avec une liste de conditions à satisfaire.</p> <p>Ce dispositif contrevient en partie aux dispositions de l'art.L151-11-2 du code de l'Urbanisme.</p> <p>En effet il convient de s'assurer que l'opération ne compromet l'activité agricole d'une part et respecte l'art L111-3 du code rural par ailleurs.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan précise que les bâtiments de qualité architectural peuvent être répertoriés comme pouvant changer de destination, y compris à proximité d'un site d'exploitation.</p>	Les bâtiments concernés par cet alinéa sont à répertorier au titre du L151-11-2 du CU. Et cet alinéa à retirer.
N2.2 page 108		Le règlement de la zone N permettrait des aménagements nécessaires aux activités agricoles dans la limite de 50m² de plancher. Cela ne reprend pas l'art. R151-23 du CU qui permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sans limite de surface d'emprise au sol ou de plancher	Reprendre l'article R151-25 du CU., ou retirer cet alinéa et revoir le limites de zone N sur les espaces valorisés par l'agriculture assimilés à des corridors écologiques.



