



PREFET DU MORBIHAN

Vannes, le **17 OCT. 2019**

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le Maire  
2 rue de la mairie  
56130 Marzan

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité urbanisme Aménagement

Affaire suivie par : Jean-Luc Clair  
Tél. : 02 97 64 85 80  
Mél : jean-luc.clair@morbihan.gouv.fr

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Marzan

Réf : SUH/UA/SV

PJ : Annexes :

- Arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre les plantes invasives ;
- Carte et liste des zones de protection demandées au titre de l'archéologie ;
- Arrêté préfectoral I1 (28/04/17) ;
- Plan de la SUP I3 ;
- Note de la servitude I4 ;
- Plan de la SUP PT3 ;
- Arrêté et circulaire de la servitude T7.

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 04 juillet 2019, reçu par les services de la préfecture le 23 juillet 2019.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

### **I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document**

*Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation, afin qu'il respecte la réglementation en vigueur sans toutefois modifier les orientations définies dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD).*

#### **A - STECAL - Protection des espaces agricoles et consommation de l'espace**

Les articles L.151-11, 12 et 13 du code de l'urbanisme définissent sous quelles conditions les constructions sont possibles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

L'article L.151-13 modifié par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 - art. 40, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prefecture@morbihan.gouv.fr](mailto:prefecture@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

Or, en autorisant des constructions pouvant atteindre 20 % des superficies des unités foncières, les 2 STECAL «Nt» permettent d'autoriser plus de 5 000m<sup>2</sup> pour l'un, et plus de 12 000 m<sup>2</sup> pour l'autre.

**Les périmètres des STECAL doivent correspondre aux besoins strictement nécessaires d'extension de construction et, dans le respect des critères « limités » de l'art L.151-13 pré-cité, ne pas être dans ce cas délimités aux unités foncières.**

La hauteur maximale des constructions en zone « Nt » peut atteindre 10m, alors que le zonage « N » ne permet que 7m.

**Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sont à préciser dans les deux STECAL « Nt ».**

En outre, la justification présentée pour l'ensemble des 11 STECAL (7 Ae « économie », 1 Np « portuaire », 2 Nt « tourisme », et 1 NI « loisirs ») apparaît fragile en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, voire absente pour les STECAL « Np », « Nt », et « NI ».

**Le caractère exceptionnel est à démontrer, notamment en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.**

## **B – Préservation des milieux**

- **Natura 2000 et espèces protégées.**

le projet de PLU prévoit un zonage « NI » afin de permettre la mise en place d'une structure accueillant du public dans l'objectif de développer une activité de saut à l'élastique au niveau de l'ancienne pile de pont de Marzan.

Le PADD prévoit, en page 7, la protection et la valorisation des espaces remarquables ; or ce zonage « NI » couvre environ 75 % du site classé Natura 2000 « Chiroptères du Morbihan » au niveau de la pile de pont et d'une ancienne cavité.

Ce projet pouvant avoir des incidences sur le site Natura 2000 « Chiroptères du Morbihan », la création d'une zone « NI » n'est envisageable qu'à condition que soient croisés les enjeux naturalistes avec les caractéristiques du projet d'aménagement et la fréquentation induite par l'activité de saut à l'élastique envisagée. La problématique de traitement des eaux usées est par ailleurs soulevée en partie 2 du présent avis.

Plus globalement, bien que le territoire communal héberge plusieurs espèces protégées faunistiques et floristiques au titre des articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement, aucun élément n'est mentionné dans le dossier permettant d'évaluer les effets des choix d'urbanisme sur leur conservation.

En l'absence d'état initial dans le projet de PLU, ce dernier fait donc apparaître, page 304 du rapport de présentation, un indicateur de suivi inopérant, notamment à l'égard des espèces protégées au titre des articles du code de l'environnement pré-cités.

**La commune étant située dans un périmètre Natura 2000 d'un part, et d'autre part, la conservation des espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 nécessitent l'évaluation des incidences du projet et donc la réalisation de l'évaluation environnementale exigée par l'article R.122-17 du code de l'environnement ainsi que par les articles R.104-8 et 9 du code de l'urbanisme.**

- **Traitement des eaux pluviales**

Les communes doivent limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;



Elles doivent aussi délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement au milieu aquatique.

**Le plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales n'est pas présent dans le projet de PLU. Il doit lui être annexé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.**

- **La prise en compte des zones humides**

L'inventaire des zones humides (réalisé en 2017) est annexé au PLU. Il apparaît toutefois différent de celui du SAGE Vilaine. Le PLU indique davantage de surfaces en zone humide et des contours différents pour certaines zones humides.

Cf. inventaire du SAGE Vilaine visualisable sur :

<https://geobretagne.fr/mapfishapp/map/b71003ecbf800292ebf0de403c9d42eb>

Par ailleurs, le rapport de présentation indique en p 109 que l'inventaire est en cours de validation.

**L'inventaire validé sera intégré au PLU et non une version provisoire.**

**Une mise en cohérence entre inventaires des zones humides du SAGE et du PLU sera réalisée.**

Les zones humides sont figurées par une trame pointillée bleue sur le règlement graphique, mais sans zonage dédié. Dans le règlement écrit, leur protection est prévue en pages 23-24, avec l'interdiction de construction, installation, travaux...

**La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » est à rappeler.**

- **La prise en compte des cours d'eau**

L'inventaire des cours d'eau du PLU correspond à l'inventaire du SAGE Vilaine (cf. p 99 du rapport de présentation).

Toutefois, un tronçon de cours d'eau a récemment été expertisé et sera prochainement ajouté à la cartographie des cours d'eau du Morbihan, visualisable et téléchargeable sur : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/359/jf\\_internet\\_consult\\_hydro\\_pref.map?extent=176253,6755883,346635,6755903](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/359/jf_internet_consult_hydro_pref.map?extent=176253,6755883,346635,6755903)

Ce tronçon est situé au lieu-dit "le Cosquer", prenant sa source à ARZAL puis parcourant les parcelles cadastrées YD131, voirie, YD129 et YD132.

**Il sera à ajouter à la cartographie des cours d'eau du PLU avant son approbation.**

## **C – Constructibilité en zone Agricoles et Naturelles**

### **Changement de destination**

Le règlement écrit précise page 98, en méconnaissance de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, sous quelles réserves les projets d'hébergements touristiques liés à la diversification des activités agricoles sont possibles.

**Le règlement précisera les possibilités de changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du code pré-cité.**

### **Extension et annexe**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes en zones agricoles et naturelles dans le respect néanmoins des règles de réciprocité exprimées à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime.

**Le règlement de la zone A sera complété, comme pour la zone N, par les obligations liées à l'article L111-3 pré-cité.**

**Le règlement écrit devra limiter les possibilités d'extension en introduisant notamment la mention « à la date d'approbation du présent PLU ».**

#### **D – Prise en compte des servitudes d'utilité publiques (SUP)**

Le territoire communal est impacté par des servitudes de type I1, I3, I4, PT3, T7.

- servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz

Dans le plan actuel, les anciennes zones d'effets sont apparentes, ainsi que la servitude I3.

Les OAP de Keristin et de Ti Nevez sont impactées par cette SUP concernant « la maîtrise de l'urbanisation ».

**Il est nécessaire de remplacer ces zones par la bande SUP1 en reprenant le plan joint à l'arrêté préfectoral du 28 avril 2017 (joint en annexe).**

**La SUP I1 doit être ajoutée à la liste des SUP en plus de la servitude d'implantation et de passage.**

- servitude I3 relative au transport de gaz naturel

Le plan des SUP fait apparaître la SUP I3 (servitude d'implantation et de passage).

**Le détail de la servitude I3 doit être rappelé, en précisant la largeur générale de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.**

**La présence de la SUP I3 n'est pas compatible avec un espace boisé classé.**

- servitude I4 relative au transport d'énergie électrique

**La SUP I4 sera intégrée au plan des servitudes en application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme, ainsi que la note d'information relative à la servitude I4.**

- servitude PT3 attachée aux réseaux de télécommunications

**Le tracé des servitudes de type PT3, joint en annexe, sera pris en compte dans le projet de PLU et intégré au plan des servitudes en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.**

- Servitude T7 instituée pour la protection de la circulation aérienne

**L'arrêté et la circulaire du 25 juillet 1990, joints en annexe, instituant la servitude T7 seront à intégrer au PLU.**

## **II Conseils et recommandations**

*Ces observations doivent vous conduire à compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.*

#### **A – Préservation des milieux**

- **Gestion de l'eau potable :**

La commune de Marzan est concernée par les périmètres de protection de la prise d'eau du Drézet dans la Vilaine, utilisée pour l'alimentation en eau potable. L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique cette prise d'eau fait actuellement l'objet d'une révision.

**L'avis de l'hydrogéologue agréé en santé publique, en date de septembre 2017, formulé dans le cadre de la révision pré-citée et portant sur la délimitation des périmètres de protection et les servitudes associées,**



**ne semble pas être pris en compte dans l'élaboration du PLU.** Il conviendra de se rapprocher du maître d'ouvrage de la prise d'eau (EPTB Vilaine).

- **Assainissement non collectif (ANC) :**

La commune dispose de 735 installations de traitement individuel des eaux usées, au bénéfice de 1838 habitants. **Il n'est pas fourni d'éléments sur l'état de conformité de ces dispositifs dont le nombre est important.**

Cas particulier de l'activité de « saut à l'élastique » sur le site du pilier Ouest de l'Ancien Pont de la Roche Bernard :

L'alimentation en eau potable des installations envisagées est réalisable mais **le choix technique de traitement des eaux usées devra être compatible avec la sensibilité des lieux et devra être validée par le SPANC.**

- **La trame verte et bleue (TVB)**

Le règlement (p 24) prévoit la protection des continuités écologiques identifiées au plan de zonage. Celles-ci n'apparaissent pas sur la cartographie du PLU (cartes du règlement graphique), mais uniquement dans la couche SIG (libellé « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » dans les données de la couche 56126\_PRESCRIPTION\_LIN\_20190704 pour les cours d'eau et le bocage).

Ainsi la TVB ne semble inclure que les corridors et non les réservoirs de biodiversité, alors que le rapport de présentation (p 118-122) inclut des zones humides, boisements, prairies... et signale l'importance des réservoirs biologiques.

**La carte en p 119 du rapport de présentation pourrait légitimement être complétée.**

- **Qualité de l'air**

Essences allergènes :

Dans les recommandations paysagères, formulées en annexe du règlement, l'utilisation de certaines essences locales est conseillée pour la réalisation des plantations et la création des haies.

**Le fondement de cette préconisation n'est pas explicité. Elle se justifie par le potentiel pas ou peu allergisant de certaines espèces et donc un souci de prévention des maladies respiratoires.**

Plantes invasives :

**Les annexes du règlement écrit n'intègrent pas l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre les plantes invasives (ambrosies et berce du Caucase) et prescrivant leur destruction sur le Morbihan (cf. pièce jointe).**

Sources d'émissions de polluants atmosphériques :

Le rapport de présentation ne fournit aucune donnée représentative de la qualité de l'air sur la commune. Il souligne uniquement que :

- le projet de développement urbain de MARZAN peut impacter la qualité de l'air,
- l'accroissement démographique et donc l'augmentation des déplacements induite vont générer une dégradation de la qualité de l'air, notamment en secteur urbain et en période estivale,
- le trafic routier est la première cause de pollution de l'air sur le territoire.

En mesure compensatoire, il est essentiellement proposé de favoriser le recours aux modes de déplacements doux, conformément aux orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

**Les orientations du PADD pourraient utilement être confortées par un document offrant une vision complète des réseaux piétonniers et cyclables alternatifs aux déplacements motorisés.**

- **Gestion du risque radon**

La commune de MARZAN est classée en catégorie 3 pour le radon par l'IRSN (la catégorie 3 caractérise une commune où le potentiel radon est élevé).

En conséquence, les dispositions constructives des immeubles doivent tenir compte de ce risque sanitaire (étanchéification de l'interface sol-cellule habitée, mise en place de vide-sanitaires ventilés ...). **Le règlement pourrait être complété par les préconisations visant à maîtriser les risques d'exposition au radon.**

- **Qualité des sols :**

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa nature, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement.

La base de données Basias répertorie cinq sites sur le territoire communal, dont quatre ne sont plus en activité.

**Ces sites ne figurent pas sur les documents graphiques. Il convient qu'ils y soient portés.**

Dans le cas où les terrains concernés seraient intégrés à une opération d'aménagement, il conviendra de s'assurer que la qualité des sols est compatible avec l'usage envisagé.

## **B – Prise en compte des déplacements**

Il est annoncé que le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives (vélo, marche) par la création de nouveaux cheminements au sein de la zone agglomérée.

Dans certaines OAP, la création d'accès piétons est effectivement prévue.

**Le PLU pourrait utilement être complété par une carte faisant apparaître, de façon synthétique mais complète, le réseau de chemins piétons et espaces cyclables existants et en projet sur le territoire communal (cf. paragraphe sur les polluants atmosphériques).**

Ces circulations alternatives, non seulement participent à réduire le recours aux modes de déplacement polluants mais favorisent également des comportements de vie sains en incitant à des déplacements et à des modes de vie actifs.

## **C – Prise en compte de la politique de la ville**

La volonté de la commune de favoriser la mixité sociale afin de respecter les objectifs du SCoT en matière d'habitat se traduit par :

- L'objectif de production de "logements à prix maîtrisés" (L.P.M.) au sein de 2 des 12 futures zones à urbaniser du bourg, identifiés dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) permettra la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou primo-accession afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages).

Cependant, la notion de "logements à prix maîtrisés" est large et imprécise. Elle ne permet pas de cerner la véritable volonté de la commune en matière de logement locatif social, même si la commune n'a pas d'obligation en matière de logement locatif social (L.L.S.)

Ainsi, les projections de population et de constructions nouvelles envisagées, devraient conduire la commune à favoriser l'émergence d'une offre nouvelle en matière de L.L.S.

**Le PLU devra donc clarifier cet objectif de production de « logements à prix maîtrisés ».**

## **D- Protection des sites archéologiques**

En application du livre V du code du patrimoine, les documents du service régional d'archéologie de Bretagne (DRAC) ci-joints seront intégrés dans les documents du PLU.

La carte et le tableau fournis par la DRAC n'ont pas été intégrés fidèlement au rapport de présentation. Le tableau a été intitulé « liste des entités archéologiques » alors qu'il s'agit de la « liste des zones de protection » demandées au PLU au titre de l'archéologie. Il a de plus été amputé d'une colonne, celle de la nature des zones demandées.

Il aurait été préférable d'intégrer dans le règlement écrit le texte ci-dessous conformément au "Porter à connaissance" :

Je vous rappelle que la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.



**Le rapport de présentation, ainsi que les règlements écrit et graphique seront modifiés conformément à la demande de la DRAC.**

#### **E – Numérisation des documents d’urbanisme**

L’ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l’amélioration des conditions d’accès aux documents d’urbanisme et aux servitudes d’utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d’urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportail de l’urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

#### **CONCLUSION**

J’é mets un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve que soient prises en compte avant approbation, les remarques et justifications figurant au **I « Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document »** du présent avis.

Par ailleurs, je vous invite à analyser les éléments présentés au II « Conseils et recommandations », qui permettront, si vous les retenez, de compléter ou justifier les éléments de votre projet.

Le projet de PLU, accompagné de cet avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet

Pour le préfet, par délégation,  
Le Secrétaire Général,

Guillaume QUENET