

Département du Morbihan

Commune de Marzan

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

Rappels législatifs : le cadre de la définition du PADD

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

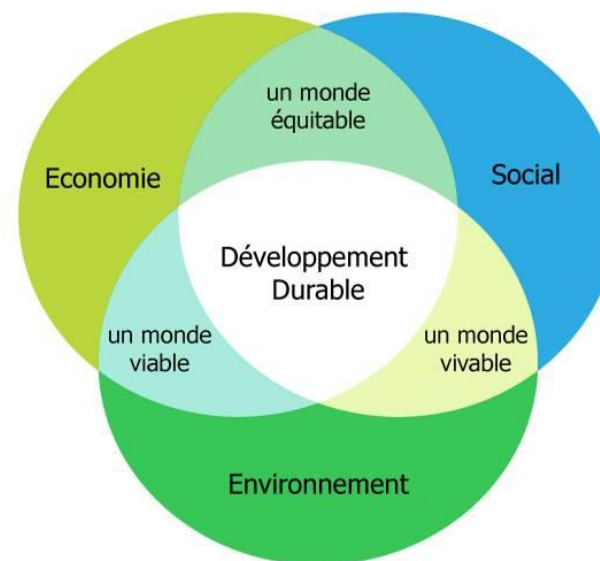
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le rôle du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet communal de la commune. Il définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document lisible, simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures. Il englobe les dimensions économiques, sociale et environnementale.



1	Poursuivre les développements économiques et développer les activités touristiques.....	5
1.1	Soutenir le développement économique s'appuyant sur le parc à vocation industrielle préférentielle identifié au SCoT.....	5
1.2	Maintenir et développer les activités agricoles.....	5
1.3	Favoriser les activités touristiques et de loisirs.....	5
2	Conforter la centralité du cœur de bourg et garantir un cadre de vie de qualité.....	6
2.1	Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population.....	6
2.2	Favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements.....	6
2.3	Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs.....	6
2.4	Renforcer la centralité et encourager le développement commercial.....	6
3	Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement.....	7
3.1	Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels.....	7
3.2	Protéger la population des risques et nuisances et encourager les énergies renouvelables.....	7
3.3	Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux.....	7
3.4	Maintenir le patrimoine architectural et urbain.....	7
3.5	Soutenir la vitalité du village de Pigeon Vert et la vie dans l'espace rural.....	8

1 Poursuivre les développements économiques et développer les activités touristiques

1.1 Soutenir le développement économique s'appuyant sur le parc à vocation industrielle préférentielle identifié au SCoT

Bénéficiant de la Route Nationale 165, la commune de Marzan a su tirer profit de cet axe routier en développant des parcs d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier. Le SCoT a intégré le rôle de pôle économique de la commune en identifiant un parc à vocation industrielle préférentielle. Des développements économiques sont notamment prévus au sud de la RN 165. Aussi, le projet communal vise à :

- > Intégrer la finalisation du Parc d'Activités de Bel-Air en compatibilité avec le SCOT Arc Sud Bretagne
- > Permettre aux entreprises implantées au sein des espaces ruraux de se maintenir, à condition de pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter sur la préservation des espaces naturels
- > Favoriser le raccordement à la fibre optique pour répondre aux besoins des entreprises locales et ainsi permettre le développement du télétravail

1.2 Maintenir et développer les activités agricoles

De par son importance sur le plan économique et paysager, l'activité agricole participe de l'identité communale. Représentant 7,4 % des emplois (contre 4,5% dans le département), l'agriculture représente une activité essentielle pour la commune.

Par ailleurs, le PLU précédent définissait des enveloppes foncières importantes pour le développement urbain (81.3 hectares), tant pour l'habitat (37 ha) que pour le développement économique (44 ha). Ainsi, dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier, le PLU vise à réduire ces enveloppes foncières.

Aussi, il s'agira de :

- > Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation afin d'assurer la pérennité des exploitations
 - Réduire l'enveloppe foncière destinée à l'habitat d'environ 50% par rapport à l'enveloppe que prévoyait l'ancien PLU.

- > Prévoir une enveloppe foncière destinée aux activités économiques adaptée aux exigences supra-communales, soit une enveloppe près de quatre fois inférieure à celle que prévoyait l'ancien PLU.
- > Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole
- > Encourager la diversification des activités agricoles (ventes directes, agrotourisme, gîtes...)
- > Clarifier l'implantation des logements de fonction des agriculteurs exploitants

1.3 Favoriser les activités touristiques et de loisirs

La commune de Marzan, de par sa situation rétro-littorale, sa proximité avec La Roche Bernard et Arzal, est attractive pour les développements touristiques. Plusieurs activités touristiques et de loisirs y compris des activités d'hébergement sont présentes sur le territoire communal. Ainsi, le projet communal vise à :

- > Valoriser les attraits du territoire en assurant toutes les conditions favorables au développement d'un « tourisme vert » de qualité
- > Valoriser l'aire de mise à terre des bateaux en améliorant les conditions de stationnement
- > Tirer parti de la RN 165 et la RD 765 comme porte d'entrée du territoire : aire de repos, activités de restauration, ...
- > Permettre et encadrer le projet de saut à l'élastique sur le site Natura 2000 en assurant toutes les conditions visant à la préservation des espèces présentes (chiroptères) sur le site.

2 Conforter la centralité du cœur de bourg et garantir un cadre de vie de qualité

2.1 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population

Après avoir connu une légère diminution de sa population communale entre 1990 à 1999, la croissance démographique de Marzan s'est accélérée à partir de 1999, atteignant 1.88% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2014 et 3,2 % de croissance annuelle sur la période récente (2009-2014).

Pour assurer une progression régulière de la population en cohérence avec les objectifs définis à l'échelle supra-communale et notamment au SCoT Arc Sud Bretagne, le projet vise à :

- > Permettre un rythme de croissance démographique d'environ 1,7 % par an en moyenne pour les 10 années à venir en compatibilité avec les objectifs du SCOT Arc Sud Bretagne
- > Répondre au besoin de 300 logements pour maintenir la population et assurer la croissance démographique

2.2 Favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements

En cohérence avec la volonté de soutenir les services, commerces et équipements, le projet communal vise à :

- > Offrir des logements adaptés aux personnes âgées en perte de mobilité dans le centre-bourg, à proximité des commerces, services et équipements, et « libérer » des logements familiaux pour les ménages avec enfants
- > Assurer une diversification du parc de logements pour permettre aux ménages, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location
- > Définir une densité cohérente dans les « dents creuses », en fonction de la situation par rapport aux pôles de centralité et à la configuration du terrain et du site naturel sans être en deçà de 10 logements par hectare

2.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs

Dans une démarche de développement durable de qualité urbaine et de fluidité des déplacements, le projet communal vise à :

- > Prendre en compte les risques de nuisances des installations en centre-bourg et maintenir des zones tampons entre les secteurs d'habitat et d'activités
- > Coudre les futurs projets d'urbanisation avec la trame urbaine existante : liaisons, morphologie urbaine, liens paysagers, insertion dans le grand paysage...
- > Travailler les formes urbaines :
 - Initier des formes urbaines capables d'évoluer dans le temps : éviter la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies
 - Privilégier les formes urbaines denses
 - Répartir les logements aidés en évitant de les stigmatiser sur le plan architectural
- > Préserver et valoriser les qualités urbaines, paysagères et architecturales du site et de son environnement (trame bocagère et arborée, perspectives paysagères sur les espaces ruraux, sur des bâtiments remarquables, prolongement de la trame urbaine historique...)
- > Poursuivre le maillage piétonnier du bourg en site propre (cheminements) et le long des voies existantes
- > Intégrer les déplacements cycles dans le bourg

2.4 Renforcer la centralité et encourager le développement commercial

Afin de conforter le dynamisme du centre bourg et d'assurer sa vitalité, le PLU vise à :

- > Garantir une mixité fonctionnelle du tissu urbain (habitat, commerces, services, équipements...)
- > Assurer la pérennité et le développement de l'offre en commerces, services et équipements de proximité en centre-bourg
- > Rapprocher logements, équipements, commerces et services pour favoriser les synergies

3 Protéger et mettre en valeur les hameaux, les paysages, le patrimoine et l'environnement

3.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

La trame verte et bleue forme un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des forêts, mais également à l'aide des linéaires de boisements présents au sein de l'espace rural (maillage bocager). La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer la préservation de la trame verte et bleue, le PLU vise à :

- > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides
 - Protéger les fonds de vallées des constructions
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations
- > Conforter les continuités écologiques identifiées
- > Identifier et protéger les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) ayant un rôle hydraulique (limitation du ruissellement et de l'érosion) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant
- > Maîtriser l'urbanisation aux abords des massifs boisés
- > Protéger et valoriser les espaces remarquables (zone Natura 2000 - Site à Chiroptères - et ZNIEFF du marais du Moulin de Marzan)

3.2 Protéger la population des risques et nuisances et encourager les énergies renouvelables

En lien avec la proximité de la Vilaine, la topographie et les caractéristiques géologiques de la communes, le projet communal vise à :

- > Limiter l'urbanisation aux abords de la RN 165, pour tenir compte des nuisances sonores et préserver la qualité paysagère
- > Intégrer le risque d'inondation et le risque de remontées de nappes

- > Prendre en compte le périmètre de protection du captage d'eau potable (Prise d'eau du Férel)
- > Prendre en compte le potentiel risque d'exposition au radon
- > Intégrer le risque d'incendie
- > Appréhender les risques liés aux transports de matières dangereuses ainsi que les risques industriels et technologiques
- > Encourager la mise en œuvre des sources d'énergies renouvelables sans compromettre la qualité du patrimoine bâti

3.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

La commune de Marzan possède des espaces de grande qualité sur les plans paysager et naturel (ZNIEFF, vallée de la Vilaine, vallées boisées, ...)

Aussi, il s'agira de :

- > Protéger et mettre en valeur la vallée de la Vilaine et les vallons boisés
- > Qualifier les entrées de ville
- > Veiller à l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation
- > Assurer une gestion qualitative des franges bâties en privilégiant les éléments naturels, les couleurs neutres ou les espaces publics récréatifs
- > Limiter le développement linéaire le long des voies en favorisant l'épaississement de la trame urbaine

3.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain

La commune de Marzan possède un patrimoine architectural et urbain qui participe de son identité.

Le projet communal vise à :

- > Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable (maisons rurales, fermes, moulins, etc.)
- > Permettre la requalification du bâti ancien du cœur de bourg et des hameaux
- > Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique du centre-bourg et des hameaux :

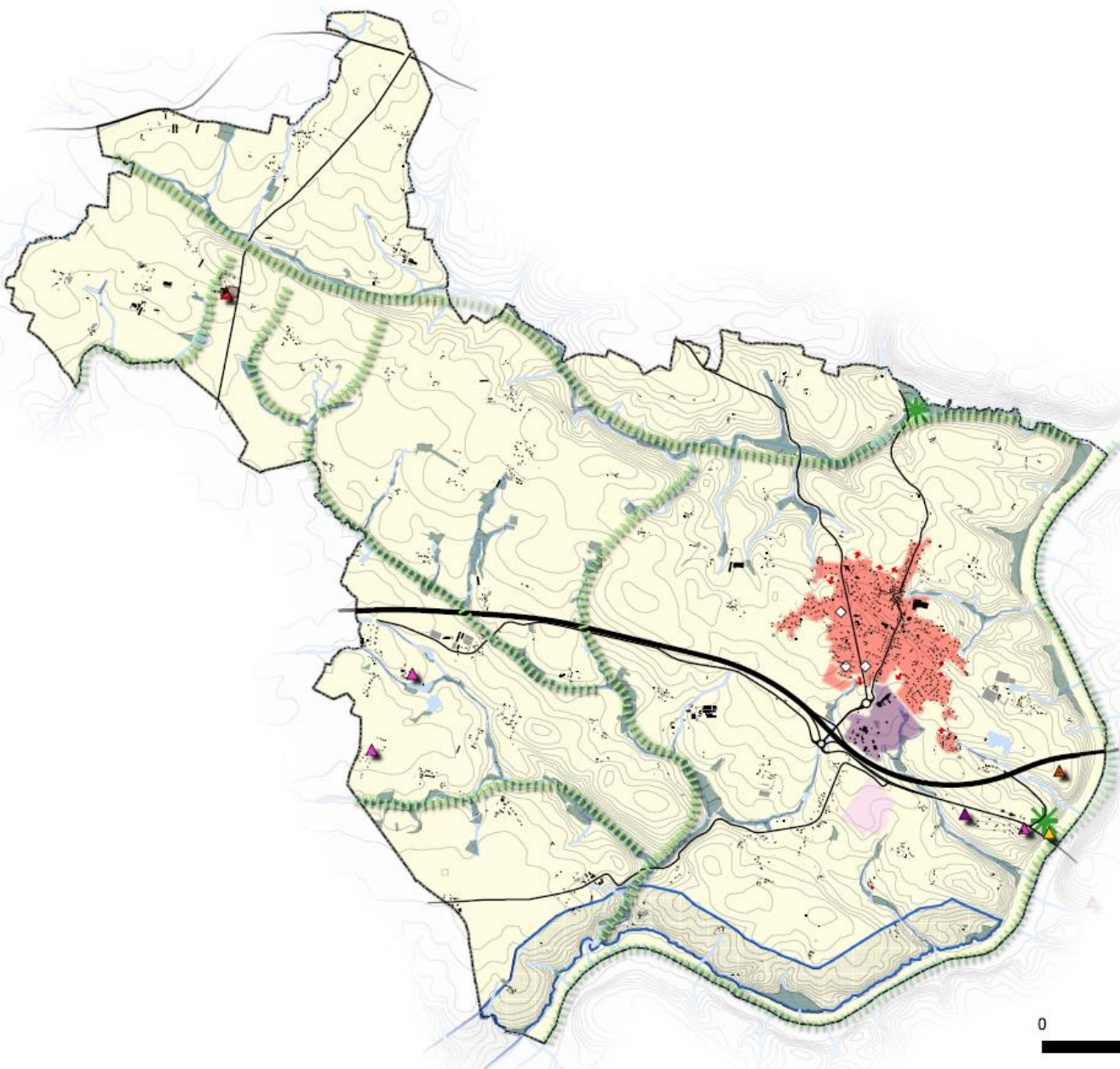
- Favoriser la structuration de l'espace public par des continuités bâties, des éléments paysagers...
 - Encadrer les volumétries, les implantations des constructions, les aspects extérieurs, les traitements paysagers...
- > Assurer l'intégration urbaine et paysagère des futurs bâtiments

3.5 Soutenir la vitalité du village de Pigeon Vert et la vie dans l'espace rural

La commune de Marzan, est constituée de nombreux hameaux. Suite à une analyse fine de ces hameaux et en tenant compte des dispositions législatives en vigueur, le comblement des dents creuses dédiées à l'habitation en dehors de l'agglomération n'a pas été autorisé. Aucun STECAL à vocation habitat n'a été défini. Une zone à vocation équipement a été définie sur le secteur du Pigeon vert.

Pour limiter la consommation foncière au cœur des espaces agricoles et naturels, le PLU vise à :

- > Maintenir l'école du Pigeon vert et répondre à d'éventuels besoins
- > Permettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants dans le respect du paysage, de l'environnement et de l'activité agricole
- > Permettre les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial



Légende

- ▲ Site patrimonial à valoriser
 - ▲ Site touristique
 - ▲ Ecole à maintenir
 - ▲ Aire de mise à terre des bateaux
 - ▲ Aire de repos à valoriser
 - Zone d'activités économiques à conforter
 - Site de développement économique
 - Maintenir la vie dans les hameaux (équipement)
 - Privilégier la densification dans l'enveloppe urbaine mixte
 - Extension urbaine prévue (ZAC)
 - ◇ ZAC multi-sites
 - Secteurs d'extention à vocation principale d'habitat
- Elements de la Trame verte et bleue à protéger**
- Cours d'eau
 - Zones humides
 - Masse d'eau
 - Connexion écologique
 - Périmètre de protection du captage d'eau potable
 - ✱ Site naturel remarquable (ZNIEFF 1, Natura 2000)

