

**Rappel du PADD :**

Le PADD prévoit de :

- Répondre au besoin de 300 logements environ pour maintenir la population et assurer la croissance démographique.
- Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation en réduisant l'enveloppe foncière destinée à l'habitat d'environ 50% par rapport à l'enveloppe que prévoyait l'ancien PLU.
- Maintenir un rythme de croissance démographique d'environ 1,7 % par an en moyenne pour les 10 années à venir, en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- 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.
- Garantir une mixité fonctionnelle du tissu urbain (habitat, commerces, services, équipements, ...).
- Rapprocher logements, équipements, commerces et services pour favoriser les synergies.
- Limiter le développement linéaire le long des voies en favorisant l'épaississement de la trame urbaine.

Au regard du tableau ci-dessus, l'offre foncière proposée est bien en adéquation avec le projet communal.

Le projet de territoire prévoit la réalisation de 270 logements à court et moyen terme au sein de l'enveloppe urbaine et en périphérie à l'échéance du PLU (10 ans).

Les sites en extension urbaine destinés à l'habitat indiquent que 155 logements seront réalisés dont 43 en cours de réalisation. La densité de logements est de 18.6 logements par hectare pour les sites à vocation d'habitation concernés par une OAP conformément aux objectifs du SCoT.

De plus, 115 logements seront réalisés en dents creuses ou en changement de destination ce qui représente 42.6 % des logements qui seront réalisés à court ou moyen terme.

**La densité moyenne des sites de projets incluant les dents creuses maîtrisées par des OAP ainsi que les sites placés en extension urbaine s'élève à 17 logements par ha, conformément au SCoT.**

La programmation des OAP en terme de mixité sociale a été définie en fonctions de la taille et de la complexité d'aménagement des sites de projets, en estimant leur capacité à pouvoir accueillir une opération de logements locatifs sociaux.

Le SCoT Arc Sud Bretagne, ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais encourage la production de logements sociaux pour tendre vers une diversification des formes et des types d'habitat. La commune a souhaité intégrer ces prescriptions en affichant 20% de logements à prix maîtrisés dans son OAP en extension urbaine, sur le secteur de Kerraut.

Un échéancier d'ouverture des sites à l'urbanisation a été défini dans les OAP en tenant compte de la dureté foncière. En effet pour certains secteurs de densification correspondant à des terrains privés non maîtrisés, leur faisabilité opérationnelle est difficilement envisageable à court terme. En outre, une opération d'aménagement en extension urbaine est définie à moyen terme.

Numéro d'OAP	Nom	Temporalité
<b>Habitat</b>		
1	KERRAUT	2
2	LES AJONCS	1
3	LE CORQUET	2
4	RUE DU CHÂTEAU	1
5	MILY	2
6	KERROLAY – ZAC TC 2	1
7	RUE DE LA GARE – ZAC TC 2	3
8	KERISTIN	1
9	RUE DES MOULINS	1
<b>Equipements</b>		
10	TI NEVEZ	2
11	KERCOET	3
<b>Développement économique</b>		
12	PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR	2

### 2.1.1 LA VALORISATION DES DENTS CREUSES AU SEIN DES ESPACES URBANISES

- OAP N° 2 : Les Ajoncs – Dent creuse



Superficie du site de l'OAP : 0,28 ha

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> <li>- De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur de l'espace aggloméré, le site de projet correspond à un terrain non bâti bordé par un tissu traditionnel assez dense sur la frange Sud-Est (maisons accolées) et plus lâche au Sud et à l'Ouest (tissu pavillonnaire). Il est bordé au Nord par des espaces agricoles.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements sur ce site tout en préservant le cadre de vie. Il s'agit également de densifier le secteur qui dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à son aménagement.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site dans la rue des Ajoncs (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation du site, la densité minimale est fixée à 18 logements par ha sur l'ensemble du site, soit 5 logements individuels minimum.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'une voie carrossable mixte (véhicules, cycles, piétons) depuis la rue à l'Est pour desservir les lots. Une placette de retournement sera être créée. Son caractère de liaison mixte prolonge les cheminements piétons du centre-bourg vers le site de projet et contribue au réseau de cheminements doux de la commune ainsi qu'aux liaisons inter-quartiers.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. La haie végétale implantée au Nord du site de projet sera maintenue afin de réaliser une transition paysagère vers le secteur Nord.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse. Le projet prévoit en outre des transitions paysagères vers le Nord avec le maintien de la haie végétale.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé et est aménagé en jardin arboré.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ OAP N° 4 : Rue du Château - Dent creuse



Superficie du site de l'OAP : 0,37 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de programmation en logements
-  Secteur de programmation en équipements
-  Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
-  Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de faitage (alignement des constructions)
-  Voirie à requalifier
-  Transition paysagère / traitement paysager
-  Trame bocagère à préserver ou à créer
-  Zone humide à préserver

ORTOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> <li>- De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au cœur de l'espace aggloméré, le site de projet correspond à un terrain non bâti bordé par un tissu traditionnel assez dense sur la frange Sud (maisons accolées) et plus lâche au Nord et à l'Est (tissu pavillonnaire). Il est bordé à l'Est par des boisements.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein de l'agglomération, à proximité immédiate du centre bourg. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements sur ce site tout en préservant le cadre de vie. Il s'agit également de densifier le secteur qui dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à son aménagement et de prolonger la trame urbaine traditionnelle du centre bourg en favorisant les continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions, etc.). Les parcelles en drapeaux seront autorisées.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site, sur la rue du Château (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation centrale du site, la densité minimale est fixée à 14 logements par ha, soit 5 logements individuels minimum.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la réalisation d'une voie carrossable mixte (véhicules, cycles, piétons) depuis la rue du Château pour desservir les lots. Une aire de retournement pourra être créée. Son caractère de liaison mixte prolonge les cheminements piétons du centre-bourg vers le site de projet et contribue au réseau de cheminements doux de la commune ainsi qu'aux liaisons inter-quartiers.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse en cœur de bourg. Le projet prévoit le maintien des plus beaux sujets sur le site.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé et est aménagé en jardin arboré.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ OAP N° 6 : Kerrolay - dent creuse



Superficie du site de l'OAP : 1,93 ha

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

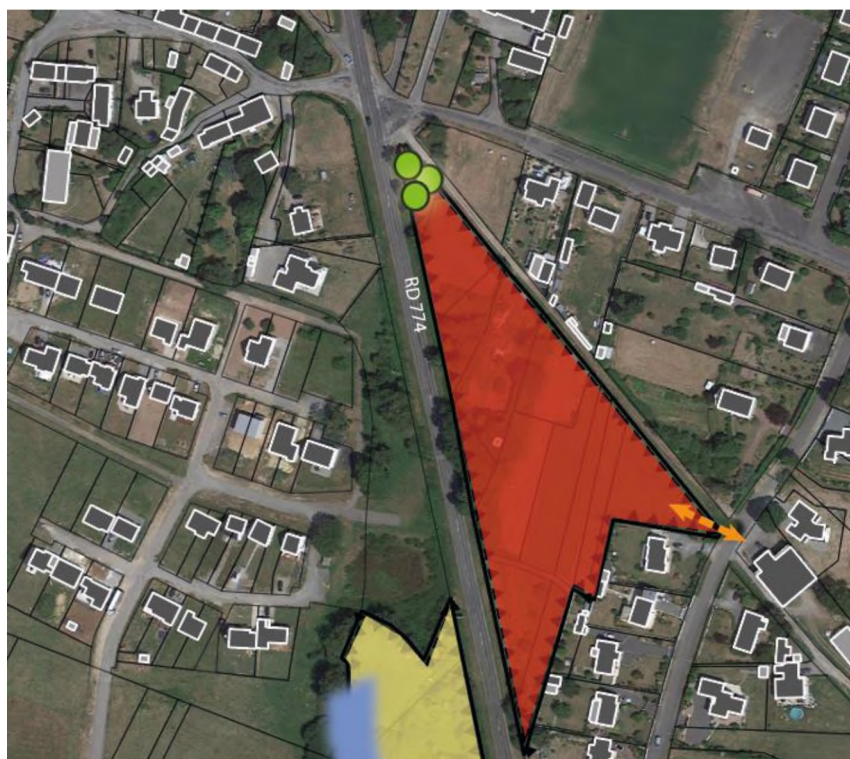
ORTOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> <li>- De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au sein de l'espace aggloméré, le site de projet correspond à un terrain non bâti situé à l'angle de deux axes centraux (la RD n°774 et la rue des Moulins qui dessert le centre-bourg). Le site est bordé par un tissu pavillonnaire assez lâche (grande propriété avec jardins).
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Le site est localisé à l'Ouest du centre-bourg de Marzan. Il est principalement bordé par des pavillons mais également par quelques espaces agricoles au Sud-Ouest du site.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents sur la rue des Moulin (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation du site, la densité minimale est fixée à 20 logements par ha, soit environ 38 logements. Le projet prévoit une diversité des formes urbaines et la réalisation de 20 % de logements à prix maîtrisés. L'aménagement du site devra se réaliser sous la forme d'une seule opération afin d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble (possibilité de phaser le projet).
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Les accès seront prévus depuis la Route de Kerrolay à l'Ouest et depuis la rue des Moulins au Nord. Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la Route Départementale n°774.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Le projet prévoit une transition paysagère sur la frange Est du site ainsi que le maintien d'un ancien chemin agricole pour conforter un cheminement piétonnier vers le centre-bourg en vue s'intégrer le projet dans son environnement proche.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse. La transition paysagère et la préservation du chemin agricole, contribuent à l'atténuation de l'impact dans le paysage et sur l'environnement.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.



▪ OAP N°7 : Rue de la Gare - dent creuse (ZAC)



Superficie du site : 1,25 ha dont 1 ha de surface opérationnelle

**Légende :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de programmation en logements
-  Secteur de programmation en équipements
-  Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
-  Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de faitage (alignement des constructions)
-  Voirie à requalifier
-  Transition paysagère / traitement paysager
-  Trame bocagère à préserver ou à créer
-  Zone humide à préserver

ORTOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> <li>- De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au sein de l'espace aggloméré, le site de projet correspond à un terrain non bâti situé à l'angle de deux axes centraux (la RD n°774 et la rue du stade). Le site est bordé par un tissu pavillonnaire moyennement dense (pavillons avec jardins).
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur jouit d'une bonne situation au sein de l'agglomération, non loin du centre bourg et à proximité immédiate des équipements sportifs. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements sur ce site actuellement en prairie, tout en garantissant l'insertion urbaine du projet au sein de cet environnement (vues sur les fonds de jardins notamment).
<b>Desserte par les réseaux</b>	Le site sera raccordé à l'assainissement collectif.
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation et de la configuration du site, la densité minimale est fixée à 14 logements par ha sur l'ensemble du site, soit 14 logements minimum sur la superficie opérationnelle du site.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet sera desservi par une voirie interne mixte qui sera raccordée à la rue de la Gare au Nord. En accord avec les services du département, une sortie pourra être envisagée sur la RD n°774.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il contribue à la perception paysagère en entrée de ville Sud.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la réalisation d'une opération de comblement de dent creuse en cœur de bourg. Le projet prévoit une transition paysagère en frange Sud du site afin d'assurer une transition entre les nouvelles construction et la RD n°774. Les boisements présents au Nord du site seront maintenus et étoffer afin de préserver une transition vers la voirie.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ OAP N° 8 : Keristin - dent creuse



Superficie du site de l'OAP : 0,36 ha

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> <li>- De maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé en frange Sud de l'espace aggloméré, le site de projet correspond à un terrain non bâti situé en impasse. Le site est bordé par un tissu pavillonnaire moyennement dense (pavillons avec jardins).
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur s'implante au sein d'un lotissement pavillonnaire en limite de la frange urbaine. L'enjeu d'aménagement est d'accueillir de nouveaux logements sur ce site actuellement en prairie, tout en garantissant l'insertion urbaine du projet au sein de cet environnement (espaces naturels et agricoles environnants).
<b>Desserte par les réseaux</b>	Le lotissement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
<b>Programme</b>	Une densité minimale de 14 logements par ha sera respectée soit environ 5 logements.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la création d'une voirie interne mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) raccordée à la rue de Keristin.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces naturels présents en frange Sud du site.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Les impacts seront limités du fait de la situation du projet en dent creuse dans un lotissement. Les boisements et haies bocagères seront préservées.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas cultivé.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

## 2.1.2 LES SITES EN EXTENSION URBAINE A VOCATION HABITAT

- OAP N° 1 : Kerraut – extension urbaine

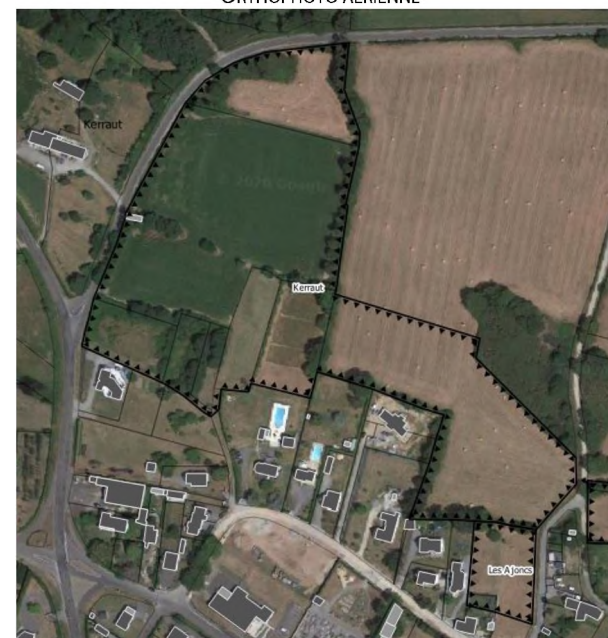


Superficie du site de l'OAP : 4,84 ha  
dont 0,35 ha d'espaces végétalisés et de zones humides

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé dans la continuité de l'espace aggloméré, le site de projet s'implante à proximité du centre-bourg de Marzan. Il est bordé par un tissu pavillonnaire moyennement dense au Sud et par un tissu traditionnel dense au Sud-Est du site, à proximité du centre-bourg historique.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	L'enjeu d'aménagement est de conforter l'offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg ou sont implantés les commerces et services. L'un des enjeux de ce secteur est de proposer une offre de logements diversifiée. Enfin, il s'agira d'assurer l'intégration paysagère du site dans le grand paysage en qualifiant notamment l'entrée de ville Nord de Marzan depuis la RD N° 774 et la rue de Kerrault.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Compte tenu de la localisation du site et de la volonté de maintenir l'offre de commerces et de services en centre-bourg, une densité minimale de 20 logements par ha est envisagée soit environ 90 logements. Le projet prévoit la réalisation de formes urbaines diversifiées comprenant 20 % de logements à prix maîtrisés. L'aménagement devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra faire l'objet d'un phasage.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit un maillage de voiries partagées à vocation mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) pour desservir l'ensemble des lots, tout en limitant les impasses. Ces voiries seront raccordées à la route de Kerrault et de la Croix Neuve. Les cheminements doux du centre-bourg seront prolongés au cœur du site afin d'encourager les liaisons interquartiers et les liaisons vers le centre-bourg.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. La haie bocagère présente au Nord-Est du site sera à préserver et à renforcer afin de garantir une transition paysagère vers les espaces naturels et agricoles limitrophes. Le projet prévoit également la réalisation de transitions paysagères au Nord du site de projet pour garantir une bonne insertion urbaine et paysagère et limiter l'impact visuels sur les constructions depuis les espaces agricoles environnants.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Malgré le caractère ouvert du paysage sur le site, les impacts paysagers seront réduits par l'aménagement de transitions paysagères vers les espaces naturels et agricoles et par le renforcement des haies bocagères existantes. Sur le plan environnemental, les enjeux sont limités.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est en parti cultivé et recensé au RPG de 2016.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ OAP N° 3 : Le Corquet – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 0,49 ha

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> <li>- De renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé dans la continuité de l'espace aggloméré, le site de projet s'implante à proximité immédiate du centre-bourg de Marzan. Il est bordé par un tissu pavillonnaire moyennement dense à l'Ouest et par un tissu traditionnel dense au Sud-Est du site, à proximité du centre-bourg historique.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	L'enjeu d'aménagement est de conforter l'offre de logements en proposant une diversité de logements à proximité immédiate du centre-bourg où sont implantés les commerces et services. Le projet contribue également au comblement de l'enveloppe urbaine et à la densification des quartiers bordant le centre-bourg. L'enjeu est également d'intégrer le développement urbain dans son environnement urbain et paysager environnant.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Compte tenu de la localisation stratégique du site à proximité immédiate du centre-bourg et de la volonté de maintenir l'offre de commerces et de services dans la centralité, une densité minimale de 20 logements par ha devra être respecté soit environ 10 logements. Le projet prévoit la réalisation de formes urbaines diversifiées et encourage la réalisation de logements pour séniors.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la création d'une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) qui se raccordera, à deux niveaux, au réseau de voirie existante à l'Est (sur la rue du Corquet et la rue de la Croix Neuve). Le caractère mutualisé de la voie contribue au maillage piéton du centre-bourg de Marzan ainsi qu'au réseau de liaisons douces interquartier.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Il vise à poursuivre la trame urbaine traditionnelle qui jouxte le site tout en permettant les écritures contemporaines. Les haies bocagères présentes en frange, Sud, Est et Nord seront maintenues et renforcées afin d'assurer la transition paysagère avec les espaces urbains et la préservation de la faune et de la flore.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Du fait du caractère fermé du paysage sur le site et du maintien des boisements périphériques, les impacts paysagers seront limités. Sur le plan environnemental, les enjeux sont limités.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est en parti cultivé et recensé au RPG de 2016.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.



▪ OAP N° 5 : Mily – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 0,47 ha

Légende :

	Périmètre de l'OAP
	Secteur de programmation en logements
	Secteur de programmation en équipements
	Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
	Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
	Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
	Principe de liaison douce (piétons, cycles)
	Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
	Bâtiment à démolir
	Principe de faitage (alignement des constructions)
	Voirie à requalifier
	Transition paysagère / traitement paysager
	Trame bocagère à préserver ou à créer
	Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au Nord-Ouest de l'espace aggloméré, le site de projet est constitué de fonds de jardins ainsi que de prairie. Il est bordé au Sud par une urbanisation pavillonnaire de faible densité.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur constitue un espace non bâti à densifier, composé de fonds de jardins. L'enjeu d'aménagement est de permettre sa densification en reprenant les caractéristiques de l'urbanisation voisine (maisons individuelles) tout en permettant les écritures contemporaines. Il s'agit également de limiter les développements de l'agglomération vers le nord afin de préserver l'espace agricole exploité (mentionné au RPG 2016).
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation en frange de l'agglomération, une densité minimale globale de 17 logements par ha est envisagée soit 8 logements minimum.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la création d'une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) en impasse, qui se raccordera au réseau de voirie existante au Sud. Une voie de retournement sera aménagée pour permettre de desservir les lots.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. La trame bocagère située sur la frange Nord du site sera à préserver et à prolonger pour assurer la transition paysagère avec les espaces agricoles limitrophes.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Du fait d'une urbanisation en seconde bande, les visibilitées sur le site de projet sont limitées. De plus, le projet prévoit le maintien et le renforcement des boisements présents sur la frange Nord du site de projet, ce qui contribue à limiter les impacts paysagers. Sur le plan environnemental, les enjeux sont limités.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas déclaré au RPG 2016. Toutefois il est utilisé en partie comme prairie.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

▪ OAP N° 9 : Rue des Moulins – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 0,24 ha

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTHOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population</li> <li>- De favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements</li> <li>- D'encourager les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au Nord-Ouest de l'espace aggloméré, le site de projet est une ancienne parcelle agricole, devenue une prairie. Il est bordé par une urbanisation de type pavillonnaire de densité moyenne.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	Ce secteur constitue un espace non bâti, en frange de l'espace aggloméré. Il se situe le long de la rue du Moulin et il est bordés habitations individuelles pavillonnaires. L'enjeu d'aménagement est de permettre sa densification en reprenant les caractéristiques de l'urbanisation environnante. Il s'agit également de limiter les développements de l'agglomération vers le Sud de ce secteur afin de préserver les espaces agricoles.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Compte tenu de la situation en frange de l'agglomération, une densité minimale de 17 logements par ha sera respectée soit environ 4 logements.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet prévoit la création d'un accès en impasse avec la création d'une voie de retournement pour desservir l'ensemble des lots. La voie sera mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) et se raccordera au réseau de voirie existante à l'Ouest (rue des moulins).
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. La trame bocagère située sur la frange Sud du site sera à préserver et à prolonger pour assurer la transition paysagère avec les espaces agricoles limitrophes.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Du fait d'une urbanisation existante aux abords de la Rue de Kerrolay et d'un renforcement de la haie bocagère au Sud du site, les visibilitées sur le site de projet sont limitées. Sur le plan environnemental, aucun boisement n'est retiré, les enjeux sont donc limités.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas déclaré au RPG 2016. Toutefois il est utilisé en partie comme prairie.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUC sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

### 2.1.3 LES SITES EN EXTENSION URBAINE A VOCATION EQUIPEMENT

- OAP N° 11 : Ti Nevez – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 1,34ha

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTOPHOTO AERIENNE

















CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Favoriser les activités touristiques et de loisirs - Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé en continuité de l'espace habitat, l'équipement prend place sur un espace naturel en entrée du ville Sud, accessible depuis la RD n°774 et depuis la RN n°165.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	L'enjeu d'aménagement est de proposer des équipements au Sud de l'espace aggloméré, à proximité des nouveaux projets urbains afin de contribuer au dynamisme et à la vie de quartier.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Le site est dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et des aires de stationnement.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet sera desservi par la voirie mixte au Sud du site (accessible depuis le giratoire). Aucun accès direct sur la RD n°774 ne sera autorisé.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	La sensibilité paysagère est assez forte au regard de la situation du site en frange de l'urbanisation. Ce dernier est visible depuis les principaux axes de l'agglomération (la RN n°165 et la RD n°774) et se situe en entrée de ville Sud. Les impacts sur l'environnement sont limités car il s'agit d'un site au croisement d'espaces urbanisés et le projet prévoit le maintien et la préservation de la zone humide présente sur le site.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site n'est pas déclaré au RPG 2016. Toutefois il est utilisé en partie comme prairie.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AU sont en cohérence avec les constructions environnantes.

▪ OAP N° 10 : Kercouet – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 1,39

**Légende :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur de programmation en logements
-  Secteur de programmation en équipements
-  Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
-  Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
-  Bâtiment à démolir
-  Principe de faitage (alignement des constructions)
-  Voirie à requalifier
-  Transition paysagère / traitement paysager
-  Trame bocagère à préserver ou à créer
-  Zone humide à préserver

ORTOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les activités touristiques et de loisirs</li> <li>- Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs</li> </ul>
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au Sud de l'espace aggloméré, le site de projet se compose principalement de terres agricoles. Il est bordé par la rue de la Gare et se situe à proximité immédiate de l'entrée de ville Sud accessible depuis la RN n°165 et depuis la RD n°774. Le site est bordé d'habitations pavillonnaires de moyenne densité et d'une activité économique à l'Ouest.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	L'enjeu d'aménagement est de proposer des équipements au Sud de l'espace aggloméré, à proximité des sites de développement urbain afin de contribuer au dynamisme et à la vie de quartier.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.). Toutefois des extensions de réseaux seront à prévoir afin de desservir ce site.
<b>Programme</b>	Cette zone vise à permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif intégrant notamment une salle des sports et des aires de stationnement.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet sera desservi une voirie mixte connectée à la rue de la Gare. La voie communale n°259 fera l'objet d'une requalification dans le cadre de ce projet d'aménagement. Le projet intégrera également les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Les haies bocagères présentes sur les franges du site seront maintenues et renforcées pour contribuer à l'insertion paysagère du site.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	Du fait du maintien de la trame bocagère, l'impact paysager est limité. Sur le plan environnemental, les enjeux sont faibles.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est cultivé et déclaré au RPG 2016.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les volumétries et implantations des constructions réglementées dans la zone 1AUE sont en cohérence avec les constructions environnantes.



### 2.1.4 LES SITES EN EXTENSION URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

- OAP N° 12 : Parc d'Activités de Bel Air Sud – extension urbaine



Superficie du site de l'OAP : 11,64 ha

**Légende :**

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts
- Principe de liaison mixte : véhicules, cycles, piétons (emplacement à titre indicatif)
- Principe de placette de retournement à créer (emplacement indicatif)
- Principe de liaison douce (piétons, cycles)
- Marge de recul (Route Classée à Grande Circulation)
- Bâtiment à démolir
- Principe de faitage (alignement des constructions)
- Voirie à requalifier
- Transition paysagère / traitement paysager
- Trame bocagère à préserver ou à créer
- Zone humide à préserver

ORTOPHOTO AERIENNE



CRITERES	JUSTIFICATIONS
<b>Vocation de la zone et référence au PADD</b>	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - Soutenir le développement économique s'appuyant sur le parc à vocation industrielle préférentielle au SCoT
<b>Situation par rapport au bâti existant</b>	Situé au Sud de l'espace Aggloméré, le site de projet se compose de terres agricoles. Il est directement bordé par la Route Départementale N° 148 et n°765 ainsi que par la RN n°165.
<b>Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement</b>	L'enjeu d'aménagement est de permettre l'implantation d'activités économiques en entrée de ville Sud, facilement accessible depuis la RN n°165. Le foncier a été acquis par la communauté de communes Arc Sud Bretagne dans le cadre d'une DUP, en consensus avec la chambre d'agriculture.
<b>Desserte par les réseaux</b>	
<b>Programme</b>	Cette zone vise à permettre l'accueil d'activités économiques sur le site.
<b>Principes d'aménagement : voiries / déplacements</b>	Le projet sera desservi par la route départementale n°148 au Nord-Est. Un giratoire pourra être réalisé pour permettre de desservir l'ensemble du site. Aucun nouvel accès n'est prévu à l'angle de l'intersection de la route de Kerroc pour des questions de sécurité routière. Des systèmes de voirie en bloucle seront privilégiés afin de limiter les impasses et ainsi favoriser les circulations fluides et sécurisées.
<b>Principes d'aménagement urbain et paysager</b>	Le projet vise à assurer l'urbanisation du site dans le respect du cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit. Les boisements présents au Sud du site seront maintenus et renforcés pour limiter les visibilitées et assurer son insertion paysagère. De même, le projet prévoit des transitions paysagères sur les franges Est et Ouest du site pour garantir l'insertion du site dans le grand paysage.
<b>Impact sur l'environnement et le paysage</b>	S'agissant de l'urbanisation d'un site agricole en limite de RD et RN, le site sera perceptible et impactera négativement de paysage et l'environnement proche. Cependant des transitions paysagères ont été envisagées sur les franges du site pour atténuer l'impact paysager.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le site est cultivé et déclaré au RPG 2016.
<b>Mesures de préservation et d'insertion paysagère</b>	Les haies bocagères seront préservées et les transitions paysagères imposées contribueront à l'insertion paysagère du site.

### 3 DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES OAP

#### 3.1 LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Depuis le début du projet, les zonages envisagés ont évolué au fur et à mesure de la prise de connaissance des enjeux (environnementaux, sociaux...), des contraintes (topographiques, inventaire zones humides,...), des ambitions communales et intercommunales...

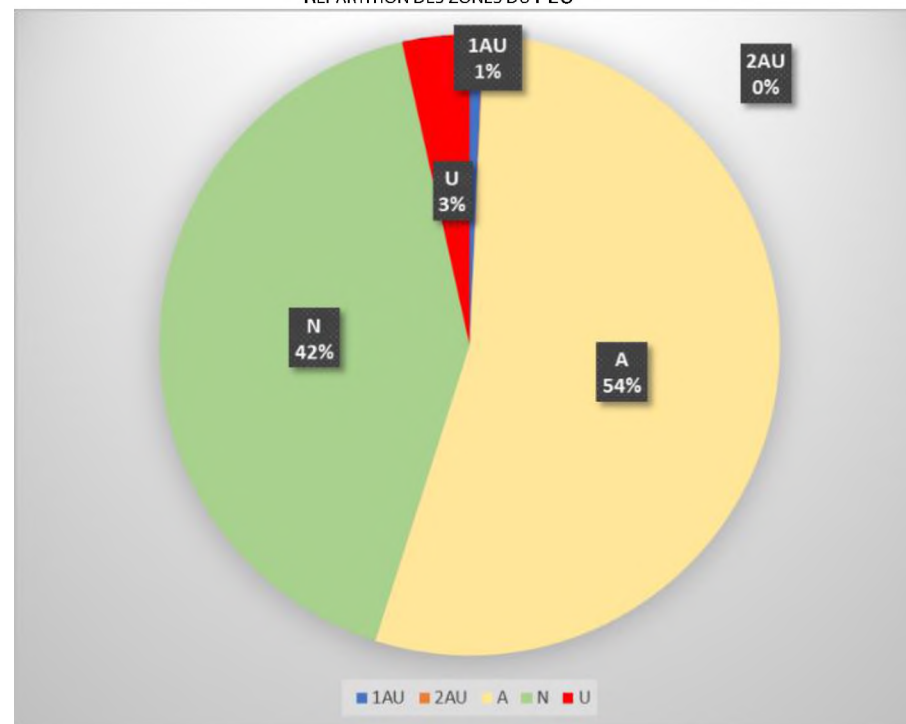
La commune de Marzan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006. La proposition de zonage du nouveau PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également plus en accord avec la volonté de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels, dans un objectif de développement durable.

La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zone U ». Ainsi, le cœur de l'espace aggloméré de Marzan a été classé en zone UA. Les parcelles entourant le cœur de bourg ont été classées en zone UC. Aucun STECAL à vocation habitat n'a été défini sur la commune de Marzan. Les équipements collectifs ont été classés en zone UE et les activités à vocation économique sont classées en zone Ui.

Les zones à urbaniser « zone AU » ont été définies en extension de l'agglomération ainsi qu'en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine afin de structurer et d'accompagner les développements.

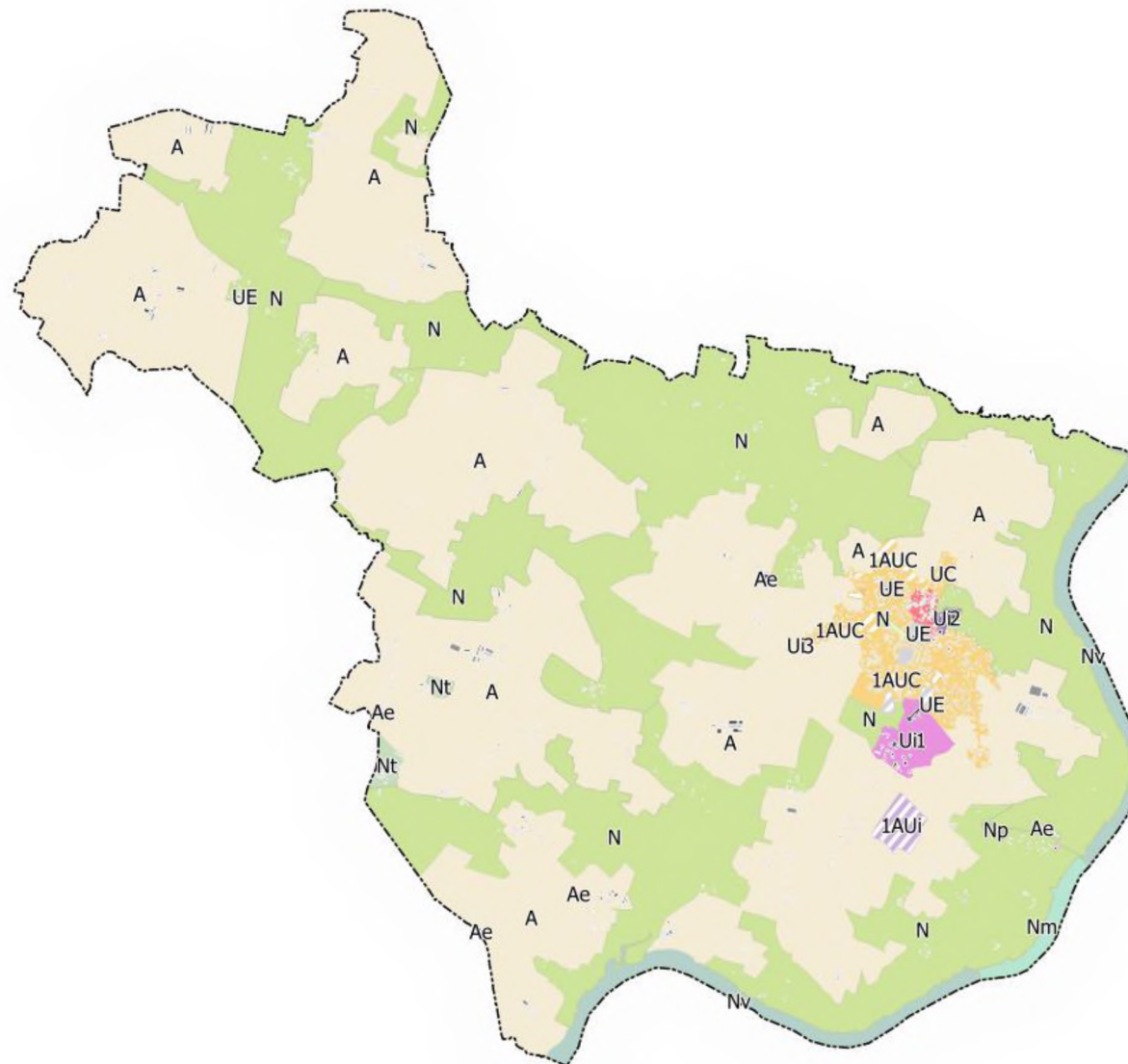
La zone naturelle « zone N » a été définie sur les espaces naturels sensibles et remarquables (boisements significatifs, zones sensibles identifiées dans l'état initial de l'environnement) et les connexions écologiques identifiées. Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone agricole. Ainsi, les zones agricoles (A) regroupent 54 % du territoire communal, tandis que les zones naturelles et forestières (N) en occupent 42%. Les zones urbaines (U) représentent 119,7 ha soit 3% du territoire communal et les zones à urbaniser dites « AU » 25,41 ha.

REPARTITION DES ZONES DU PLU



Zones	Surfaces (hectare)
1AU	23,66
2AU	1,75
A	1850,83
N	1418,39
U	119,7

REPARTITION DES ZONES DU PLU



## 3.2 LE REGLEMENT

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (volumétrie, implantation,...). Le règlement est donc une opportunité pour la commune de répondre aux obligations qu'il lui incombe mais également de proposer un projet de territoire en harmonie avec son environnement.

### 3.2.1 LES REGLES COMMUNES

- 8 ARTICLES POUVANT ETRE REGLEMENTES

Le règlement du PLU s'organise en 3 sections et 8 articles.

#### **Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

#### **Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

#### **Section n°3 : Equipement et réseaux**

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux publics

Le règlement compte 8 articles qui peuvent être règlementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Aucun article n'est désormais obligatoirement règlementé.

Toutefois, depuis les lois ALUR, LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### *Article L151-11*

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Dans ces mêmes zones, le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### *Article L151-12*

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

- 5 CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET 20 SOUS-DESTINATIONS

Désormais, il existe cinq destinations de constructions et vingt sous-destinations, codifiées respectivement aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Ces destinations et sous-destinations sont organisées comme suit :

- ✓ Exploitation agricole et forestière :
  - exploitation agricole,
  - exploitation forestière ;
- ✓ Habitation :
  - logement,
  - hébergement ;
- ✓ Commerce et activités de service :
  - artisanat et commerce de détail,
  - restauration,
  - commerce de gros,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier et touristique,
  - cinéma ;
- ✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - salles d'art et de spectacles,
  - équipements sportifs,
  - autres équipements recevant du public ;
- ✓ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie,
  - entrepôt,
  - bureau,
  - centre de congrès et d'exposition.

Ces destinations sont définies dans le lexique du règlement tel que précisé dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions.

- DES REGLES COMMUNES

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. : Emprise au sol et hauteur des constructions**

Dans les zones urbaines du bourg, la commune a fait le choix de ne pas réglementer l'emprise au sol pour permettre la densification.

#### **3.2. : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

La commune a fait le choix de ne pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur l'ensemble des zones du PLU pour permettre la densification. Des règles de distance sont toutefois édictées en zone A et N afin de limiter la dispersion de l'urbanisation.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **4.2 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le règlement rappelle dans l'ensemble des zones que les constructions nouvelles devront prendre en compte les réglementations énergétiques et environnementales en vigueur. Il encourage la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables.

**Article 6 : Stationnement**

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.

Des normes de nombres de places de stationnements sont définies en fonction des destinations et présentées en dispositions générales.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions****5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Le règlement indique de privilégier les surfaces perméables ou drainantes.

**5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes aux EBC, ainsi qu'au bocage et aux espaces protégés au titre de la loi Paysage. En outre, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration et les boisements, il impose :

- Le respect des essences préconisées et interdites.
- Une valorisation des végétaux existants.
- La réalisation d'un traitement paysager des aires de stationnement.
- La réalisation d'écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.

**5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Pour assurer une gestion qualitative des eaux pluviales et du ruissellement, le règlement :

- Impose la réalisation d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales
- Interdit l'évacuation vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

**Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

L'article 7 est commun à l'ensemble des zones U, AU, N et A.

**7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. En outre, il précise que les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les dispositions spécifiques aux abords des routes départementales sont rappelées en dispositions générales. Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et d'assurer une circulation en toute sécurité.

**7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour encourager le tri collectif, le règlement impose que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des déchets.

**Article 8 : conditions de desserte par les réseaux****8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose dans toutes les zones :

- le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur,
- une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Le PLU ne stipule aucune règle concernant l'énergie.

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte téléphonique, électrique, le règlement impose l'enfouissement des réseaux ou leur intégration au bâti.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux usées, le règlement stipule :

- Leur évacuation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, une conformité des installations individuelles d'assainissement aux normes fixées par la réglementation en vigueur, avec une possibilité d'épandage en fonction de la capacité du terrain à recevoir de telles installations
- Une séparation des réseaux eaux usées et pluviales
- Une interdiction de l'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel

### 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose :

- La réalisation d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation pour tout projet générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière
- Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement

### 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sa réglementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.



### 3.2.2 LES ZONES AGRICOLES

#### ▪ DELIMITATION

##### Article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A, peuvent seules être autorisées :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Ae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Sept secteurs de taille et de capacité d'accueil limités destinés aux activités économiques sans lien avec le caractère de la zone ont été identifiés au zonage.

ZONE AGRICOLE



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>			
<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</b>	1	A : cas non prévus à l'article 2	> Préserver les espaces agricoles
<b>Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières</b>	2	<p><b>Destinations et sous-destinations des constructions</b>            Dans le périmètre de protection de captage d'eau potable du barrage d'Arzal, seront respectées les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral.</p> <p><b>Toute la zone A et secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lié à la réalisation d'infrastructures et réseaux, ou ouvrages ponctuels à l'exception de toute installation photovoltaïque au sol;</li> <li>○ Compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ;</li> <li>○ Ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</li> </ul> </li> <li>· Extensions des constructions d'habitations existantes (cf. partie 3.2.5)</li> <li>· Annexes des constructions d'habitation existantes (cf. partie 3.2.5)</li> <li>· Changement de destination des constructions (cf. partie 3.2.4)</li> <li>· Recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau</li> </ul> <p><b>Zone A seule :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Exploitation agricole et forestière si : nécessaires à l'exploitation, s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager et que les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300m<sup>2</sup> par bâtiment et à proximité du lieu de production.</li> <li>· Les CUMA si : s'intègre dans l'environnement bâti et paysager et que leur emprise au sol ne dépasse pas 1 500m<sup>2</sup>.</li> <li>· Les aménagements destinés à une diversification des activités d'une exploitation agricole si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'activité reste accessoire et ne nuise pas à l'activité principale</li> <li>○ L'activité soit liée à l'accueil touristique en milieu rural</li> <li>○ Réalisé dans des constructions existantes</li> <li>○ Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation.</li> </ul> </li> <li>· Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles si compatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et si ne porte pas atteinte à l'environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Affirmer la vocation agricole</li> <li>&gt; Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'activité et les terres agricoles ainsi que les conflits d'usage</li> <li>&gt; Encadrer les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants</li> <li>&gt; Assurer la conformité avec la Loi ELAN</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Habitation si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Liées au siège d'une exploitation agricole et nécessaires aux exploitations ;</li> <li>○ Changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole ;</li> <li>○ Devant prioritairement s'implanter à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à moins de 50 mètres d'un ensemble bâti habité ;</li> <li>○ Justifié par la surveillance et la présence permanente ;</li> <li>○ Un seul logement de fonction par siège d'exploitation.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans tous les cas, la nécessité de logement de fonction devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable de la chambre d'agriculture. En l'absence de justification la demande sera considérée comme de droit commun.</p> <p><b>Dans le secteur Ae :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensions des constructions existantes à vocation « commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Complémentaire ou lié à l'activité existante ;</li> <li>○ Intégration à l'environnement respecté ;</li> <li>○ L'extension n'augmente pas plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;</li> <li>○ La desserte existante est satisfaisante et l'assainissement est réalisable ;</li> <li>○ Le raccordement architectural est satisfaisant.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Types d'activités</b>  <b>Toute la zone A et secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou aux cheminements et aux sentiers, les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public si :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public ;</li> <li>○ Localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</li> <li>○ Permettent un retour du site à l'état naturel.</li> </ul> </li> <li>· Les ICPE nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif et implantés à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine.</li> <li>· Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole.</li> </ul> <p><b>Secteur Ae :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaire à une activité artisanale, industriel, ou entrepôt à condition de mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances.</li> </ul>	<p>&gt; Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'activité et les terres agricoles ainsi que les conflits d'usage</p>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>			
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	3		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Intégrer les retraits par rapport aux RD</li> <li>&gt; Permettre l'implantation des constructions dans le prolongement des hameaux historiques et encadrer les hauteurs dans le prolongement de l'existant pour assurer l'intégration des projets dans le paysage</li> </ul>
<i>Emprise au sol</i>		Respect article 2	
<i>Hauteur maximale</i>	-	Zone A seule : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitations : &lt; 7 mètres au sommet de l'acrotère et &lt; 4 mètres à l'égout du toit</li> <li>- Annexes d'habitation : &lt; 4 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère</li> <li>-</li> </ul> Secteur Ae : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activités : 15 m maximum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé</li> <li>&gt; Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; Encadrer les hauteurs des constructions pour limiter les impacts dans le paysage agricole ouvert</li> </ul>
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Voies : Marges graphiques, sinon alignement ou retrait > 5 m. Marges de recul qui s'appliquent aux routes départementales. Autres emprises : Non règlementé , retrait de 10 m par rapport au cours d'eau	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Sur la ou avec un retrait > 1,90 m de l'autre limite ou retrait > 1,90 m. Annexes : Sur la ou les limites ou retrait > 1 m.	
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Cf. Article 2	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	4	Harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes. Formes architecturales d'expression contemporaine autorisées si s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Système solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade et toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
<i>Façades</i>		Interdit l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être recouverts.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
<i>Toitures</i>		Toiture terrasse ou en courbe autorisées si bonne intégration paysagère. Toiture à pente : matériaux couleur ardoise. D'autres types de toitures peuvent être autorisés si bonne intégration à leur environnement. Les châssis de toit doivent être encastrés.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain en reprenant les caractéristiques des hameaux historiques, sans pour autant figer totalement la créativité architecturale (toitures, dispositifs énergétiques)

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<i>Clôtures</i>		<p>Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues.</p> <p>Le long des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1,50 m</li> <li>- Plaques en béton d'une hauteur &gt; 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.</li> </ul> <p>En bordure des espaces libres paysagers et chemins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale :1,80 m</li> <li>- Plaques en béton d'une hauteur &gt; 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.</li> </ul>	<p>&gt; Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbains et paysagers</p>

### 3.2.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### ▪ DELIMITATION

##### Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.

La zone N regroupe :

- les espaces naturels sensibles : les espaces inscrits dans la zone Natura 2000, dans les ZNIEFF, les vallées et les abords des cours d'eau
- les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés

Elle se compose d'une zone N générale et de 4 secteurs :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- Un secteur Nm regroupant les installations de mouillages sur le domaine public fluvial ;
- Un secteur Nv regroupant les espaces fluviaux de la Vilaine ;
- Un secteur Np : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux constructions, installations et aménagements dédiés à l'aire de mise à terre des bateaux,
- Un secteur Nt ; secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique

ZONE N



La zone N regroupe l'ensemble de la trame verte et bleue et les corridors écologiques qui parcourent le territoire communal, notamment dans les vallées.

SECTEUR Nm



Le secteur Nm regroupe les installations de mouillages sur le domaine public fluvial.

SECTEUR NV



Le secteur Nv correspond aux espaces fluviaux de la Vilaine.



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<b>Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>			
<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</b>	1	Cas non prévus à l'article 2	> Préserver les espaces naturels
<b>Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières</b>	2	<p><b>Destinations et sous-destinations des constructions</b>  <b>Toute la zone N (y compris les secteurs indicés) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Constructions et installations de type équipements d'intérêt collectif et services publics si : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Liée à la réalisation d'infrastructures, réseaux ou ouvrages ponctuels à l'exception de toute installation photovoltaïque au sol ;</li> <li>○ Compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;</li> <li>○ Pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</li> </ul> </li> <li>· Extensions des constructions d'habitations (cf.partie 3.2.5)</li> <li>· Annexes des constructions d'habitation (cf.partie 3.2.5)</li> <li>· Changement de destination des constructions existantes (Cf. partie 3.2.4)</li> <li>· Recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau</li> </ul> <p><b>Secteur Nt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Nouvelles constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics à si : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, y compris les activités qui y sont liées ;</li> <li>○ L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Nt.</li> </ul> </li> <li>· Nouvelles constructions et installations d'hébergement touristique à l'exclusion de l'hébergement hôtelier à condition que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Nt.</li> </ul> <p><b>Types d'activités</b>  <b>Toute la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou aux cheminements et aux sentiers, les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public : nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, permettent un retour du site à l'état naturel.</li> <li>· Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique si bonne insertion dans le site</li> <li>· Infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative si bonne insertion dans le site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Préserver les espaces naturels et paysagers et permettre une valorisation des espaces naturels</li> <li>&gt; Encadrer précisément les autres occupations du sol existantes dans la zone pour limiter les impacts sur l'environnement et les paysages</li> <li>&gt; Encadrer les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants</li> <li>&gt; Affirmer la présence d'activités existantes compatibles avec la préservation des espaces naturels tout en permettant leur évolution et poursuivre la dynamique du territoire</li> </ul>

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<p><b>Dans la zone N à l'exclusion des secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Sont admis les extensions des ICPE quel que soit leur régime.</li> </ul> <p><b>Secteur Np :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Sont admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, les aménagements en lien avec l'aire de mise à terre des bateaux et les stationnements des bateaux.</li> </ul> <p><b>Secteur Nv :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation approprié : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leurs sont directement liées ;</li> <li>○ Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement et les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes ;</li> <li>○ Les aménagements et équipements légers d'intérêt nautique et de loisirs ;</li> <li>○ Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Secteur Nm :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Les mouillages et corps morts sous condition d'une bonne intégration à l'environnement</li> </ul> <p><b>Secteur Nt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'extension limitée des sanitaires nécessaires au camping existant à condition d'être inférieure à 30% de l'emprise au sol de la constructibilité initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires au camping ;</li> <li>○ Le camping ;</li> <li>○ Le stationnement de caravanes ;</li> <li>○ L'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes ;</li> <li>○ Les aménagements légers de type jeux d'enfants, aires de pique-nique.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>			
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	3		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Intégrer les retraits par rapport aux RD</li> <li>&gt; Permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques</li> <li>&gt; Définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé</li> <li>&gt; Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques</li> </ul>
<i>Emprise au sol</i>		<p><b>Zone N à l'exclusion des secteurs :</b> Respect article 2</p> <p><b>Secteur Nt :</b> L'emprise au sol* cumulée des constructions nouvelles y compris des extensions ne devra pas dépasser 2 500 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU.</p>	
<i>Hauteur maximale</i>		<p><b>Zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitations &lt; 7 m au sommet de l'acrotère et 4 m à l'égout du toit</li> <li>- Annexes d'habitations &lt; 4 m à l'égout du toit</li> </ul>	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<b>Secteur Nt :</b> - Hauteur maximale des constructions : 7 m - Hauteur maximale des habitations légères de loisirs : 5 m	> Encadrer les hauteurs des constructions pour limiter les impacts dans le paysage
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		<b>Zone N :</b> Marges graphiques, sinon alignement ou retrait > 5 m.  <b>Secteur Nt :</b> Non réglementé.	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		<b>Zone N :</b> Sur la ou les limites séparatives ou retrait > 1,90 m. Annexes : Sur la ou les limites ou retrait > 1 m.  <b>Secteur Nt :</b> Non réglementé.	
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes).	
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	4	Harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes. Formes architecturales d'expression contemporaine autorisées si s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Système solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade et toiture.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
<i>Façades</i>		Interdit l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager
<i>Toitures</i>		Toitures terrasses ou en courbe autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Toiture à pente : matériaux à dominante couleur ardoise mais possibilité d'autoriser d'autres types de toitures pour leur qualité architecturale ou pour l'aspect développement durable. Faciliter l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale sur les toitures.	> Assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager en reprenant les caractéristiques des hameaux historiques, sans pour autant figer totalement la créativité architecturale (toitures, dispositifs énergétiques)
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues.  Le long des voies : - Hauteur maximale : 1,50 m - Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.	> Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbains et paysagers

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur maximale :1,80 m</li><li>- Plaques en béton d'une hauteur &gt; 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.</li></ul>	

### 3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE N ET A

#### Article L151-11 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au règlement graphique. Ils ont été identifiés par la méthode d'analyse suivante :

#### 1. Analyse cartographique pour une pré-sélection des bâtiments potentiels croisant différentes données :

Les potentiels bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

- L'ensemble des bâtiments agricoles, les bâtiments patrimoniaux, les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole ;
- Les bâtiments patrimoniaux déjà identifiés au PLU en vigueur ;
- Les bâtiments inventoriés à l'inventaire du patrimoine de Bretagne.

Les contraintes agricoles :

- Les sièges d'exploitation et les périmètres de protection sanitaires identifiés dans le cadre du diagnostic agricole.

#### 2. Vérification des données

A partir du recensement proposé à l'issue de l'analyse cartographique, le repérage sur photo-aérienne a été analysé en réunion en fonction des connaissances de chacun, puis vérifié sur le terrain.

Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone A et N :

*Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11 2°, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*

- *La destination nouvelle est l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes*
- *L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;*
- *La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;*
- *L'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate ;*
- *Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;*
- *Le projet se situe à plus de 100 mètres d'une construction (hors habitation de l'exploitant) ou d'un équipement (silo, fumière, fosse...) lié à une exploitation agricole en activité ou ayant cessé depuis moins de 2 ans.*

Le règlement précise que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime en zone A.

**29 bâtiments ont été identifiés (cf. atlas des bâtiments pouvant changer de destination).**

### 3.2.5 ANNEXES ET EXTENSIONS DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS EN ZONES A ET N

#### Article L. 151-12 :

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 3 du règlement des zones N et A :

#### Extrait article 2 :

- *Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :*
  - *L'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation de la révision du PLU ;*
  - *L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;*
  - *L'intégration à l'environnement est respectée ;*
  - *L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;*
  - *La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;*
  - *L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.*

#### Extrait article 2 :

- *Les annexes des constructions à destination d'habitation\* sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :*
  - *La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes*
  - *L'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ;*
  - *L'intégration à l'environnement est respectée ;*
  - *L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes, extensions\* comprises (hormis pour les piscines non couvertes) par rapport à la date d'approbation de la révision du PLU ;*
  - *La hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*
  - *Ne pas créer de logement supplémentaire.*

Ainsi, le règlement encadre les évolutions du bâti existant tant en terme de hauteur, de densité et d'usage pour limiter l'impact paysager (règles de hauteur, d'emprise au sol), agricole et naturel (pas de nouveau logement, gestion de l'assainissement). Les annexes détachées du bâtiment principal sont autorisées sous réserve de se situer à 20 mètres du bâtiment principal.

### 3.2.6 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

#### Article L151-13 :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise 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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, 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.*

- Les STECAL à vocation touristique et de loisirs

Le PLU identifie 4 secteurs à vocation touristique et de loisirs :

- 1 secteur Np en lien avec l'aire de mise à terre des bateaux
- 2 secteurs Nt :
  - Au Domaine du Téno à l'Ouest de la commune
  - Au Domaine de la Héchaie à l'Ouest de la commune

SECTEUR Np



En lien avec la présence de la Vilaine et les mouillages implantés sur le Domaine Public Fluvial (secteur Nm), la commune de Marzan dispose d'une aire de mise à terre des bateaux. Implantée le long de la Route Départementale N°765, le site est accessible depuis la route de l'ancien Pont.

Aussi, en lien avec l'activité de stockage des bateaux, le règlement du PLU identifie un STECAL pour permettre le stationnement des bateaux et les aménagements en lien avec l'aire de mise à terre des bateaux. Aucune construction nouvelle ne pourra se réaliser sur le secteur.

SECTEURS NT



Situé entre Arzal et La Roche-Bernard, le domaine de la Héchaie est un village de vacances situé en pleine nature, avec des chalets haut de gamme sur des emplacements spacieux, situés face à un plan d'eau d'un hectare. Dotée d'une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacun, les chalets sont actuellement au nombre de 35. Toutefois le porteur de projet envisage de doubler le nombre de chalets sur la parcelle. Une piscine couverte chauffée de 125m<sup>2</sup> avec balnéo et patageoire vient d'être réalisée sur le domaine.

DOMAINE DE LA HECHAIE



DOMAINE DE LA HECHAIE





Situé à l'extrême sud de la Côte Bretonne, tout proche du Golfe du Morbihan, entre La Baule et Vannes le Domaine du Têno est installé dans un cadre calme et verdoyant. Ce village vacances propose à la vente (résidence secondaire) des chalets allant du T3 au T4 sur des terrains de 280 m<sup>2</sup> à 419 m<sup>2</sup> chacun. Le domaine dispose de nombreux équipements : aires de jeux, piscine, boulodrome, etc.

DOMAINE DU TENO – PLAN D'AMENAGEMENT



Le PLU vise à permettre le développement de ces activités touristiques et de loisirs, c'est pourquoi un STECAL a été défini sur chacun des domaines. On notera que la délimitation de ces espaces intègre la préservation des espaces agricoles (pas de consommation d'espace) puisque les constructions nouvelles se feront sur la parcelle déjà aménagée ou en partie.

Le règlement y autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les nouvelles constructions d'hébergement touristique de loisirs à l'exclusion de l'hébergement hôtelier. L'urbanisation est également soumise à la possibilité de réaliser l'assainissement sur l'unité foncière et à la desserte suffisante par les réseaux. On notera que ces deux activités sont raccordées à la station d'épuration d'Arzal.

Sont également admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- L'extension limitée des sanitaires nécessaires au camping existant à condition d'être inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires au camping ;
- Le camping ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes ;
- Les aménagements légers de type jeux d'enfants, aires de pique-nique.

Dans cette logique, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres maximum et à 5 mètres pour les habitations légères de loisirs.

Les droits à construire sont également encadrés puisque seront autorisées les constructions nouvelles y compris les extensions jusqu'à 2500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.

Ainsi, le PLU encadre précisément les possibilités de construire pour limiter les impacts agricoles, naturels et paysagers.

- Les STECAL à vocation économique

Sept STECAL à vocation économique ont été définis au PLU, puisque la législation en vigueur ne prévoit pas de possibilité d'étendre les bâtiments d'activités existants au sein des espaces agricoles et naturels.

A proximité du Pont de Marzan, plusieurs activités économiques sont implantées. Il s'agit notamment de deux restaurants, d'un garage et d'une station essence Total.

ACTIVITE ECONOMIQUE AU PONT DE MARZAN



A Kervelin une entreprise qui réalise des constructions métalliques est implantée. Elle se compose d'aires de stockage et de hangars. Située en périphérie de l'espace aggloméré, l'activité s'implante au sein d'un espace naturel et agricole, éloigné des habitations, limitant ainsi les nuisances.

ACTIVITE ECONOMIQUE A KERVELIN



Enfin trois autres activités artisanales sont implantées en dehors de l'espace aggloméré de Marzan. La municipalité souhaite assurer le maintien / développement limité de ces activités. Aussi, ces secteurs ont été limités à l'emprise actuelle des sites en prenant soin d'enlever de ces périmètres les maisons d'habitations des artisans.