

ACTIVITES ECONOMIQUES



ACTIVITES ECONOMIQUES



ACTIVITES ECONOMIQUES



Classés en zone agricole, le règlement du PLU vise à y permettre le développement mesuré de l'activité tout en les encadrant pour limiter les impacts paysagers, agricoles et environnementaux. Ainsi, il permet :

Dans le secteur Ae :

Sont également admises **les extensions des constructions existantes*** ayant la destination suivante :

- Commerce et activités de service * et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - o L'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- L'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate dans le secteur Ae.

Dans le secteur Ae :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Ae :

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination **d'activités** ne peut excéder 15 mètres.

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

3.2.7 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain. Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le territoire urbanisé de Marzan est découpé en **quatre zones urbaines** aux documents graphiques du règlement. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

▪ LA ZONE UA

Délimitation

La zone UA correspond au secteur de centralité élargie regroupant une mixité de fonctions et un tissu urbain traditionnel caractérisé par des continuités bâties. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité de la centralité,
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles,
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

LA ZONE UA



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> · Exploitation agricole ou forestière · Commerce de gros · Industrie · Entrepôt Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, · les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, · nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, · stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, · dépôts de véhicules, autres que ceux liés à une destination ou activité autorisée dans le secteur, · dépôts de ferraille, déchets, matériaux divers, · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement nécessaires à une destination, sous destination ou type d'activité autorisé dans le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Destinations et sous-destinations des constructions Non réglementé. Types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. · Dépôt de véhicules liée à une activité de garage existante. 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<i>Hauteur maximale</i>		11 mètres au faîtage et à l'acrotère 13 mètres au point le plus haut en cas de construction composée d'attique avec combles. 2 niveaux + combles, 2 niveaux + attique ou 2 niveaux + attique + combles. Annexes* : 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*. Dépassement pour équipements et extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisées	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Alignement + possibilités de retrait dans des cas spécifiques Dispositions spécifiques : harmonie avec l'existant, préserver un élément de patrimoine, sécurité, terrain bordé par plusieurs voies	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits > Offrir des assouplissements de la règle sur des cas spécifiques et dans le respect des objectifs de développement durable
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Sur la ou les limites ou retrait > 1,90 m sur l'une des limites. Annexes : Sur la ou les limites ou retrait > 1 m. Dispositions spécifiques : harmonie avec l'existant, préserver un élément de patrimoine, sécurité	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir. > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage (annexes peu visibles du domaine public)
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
<i>Toitures</i>		Les toitures en ardoise (ou en ayant l'aspect)	> Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Le long des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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. En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 m - Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits. 	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles (murs) > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

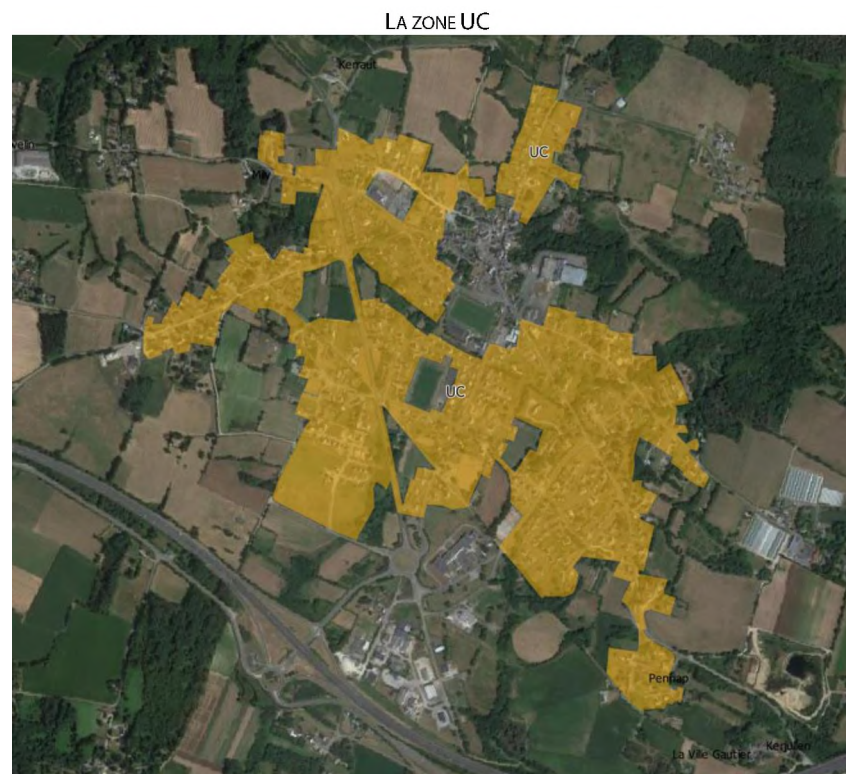
▪ LA ZONE UC

Délimitation

La zone UC comprend les secteurs urbanisés périphériques à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. La densité y est globalement moins élevée que dans le centre-bourg. Elle y encourage davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires et collectifs), mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité urbaine et paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée
- Encourager la mixité urbaine



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	<p>Destinations et sous-destinations des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> · Exploitation agricole ou forestière · Commerce de gros à l'exception des extensions et des annexes qui sont autorisées sous condition · Industries · Entrepôts à l'exception des extensions et des annexes qui sont autorisées sous condition <p>Usages et affectations des sols et types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ; · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ; · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; · Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activité autorisé dans le secteur ; · Les dépôts de ferraille, déchets, matériaux divers, · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	<p>Destinations et sous-destinations des constructions</p> <p>Les extensions mesurées des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Entrepôts* et commerces de gros à condition : qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants. <p>Types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. · Extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. · OAP : compatibilité 	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		7 mètres à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère 10 mètres au point le plus haut. 2 niveaux + comble ou attique. Retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit être de 1,5 mètre minimum. Annexes : 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Dépassement pour équipements et extension des constructions existantes dépassant la hauteur autorisées	> Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Le long des voies, publiques ou privées, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies (sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon), ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement. Implantation le long des autres emprises publiques : Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. Dispositions particulières : harmonie avec l'existant, préserver un élément de patrimoine, sécurité	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre: tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) > Assurer l'unité de la forme urbaine traditionnelle et ancienne en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Sur la des limites en respectant un retrait de 1,90 mètres de l'autre limite séparative Ou retrait > 1,90 m. Annexes : Sur la ou les limites ou retrait > 1 m. Dispositions particulières : harmonie avec l'existant, préserver un élément de patrimoine, sécurité	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir. > Assouplir la règle pour les annexes et les équipements pour ne pas contrer les projets d'intérêt général et répondre aux besoins des habitants sans dénaturer le paysage (annexes peu visibles du domaine public)
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
<i>Toitures</i>		Les toitures en ardoise (ou en ayant l'aspect). Toitures terrasses peuvent être autorisées si bonne insertion dans leur environnement.	
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Le long des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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. En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 m - Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits. 	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles (murs) > Assurer l'intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

- LA ZONE UE

Délimitation

La zone UE correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique.

ZONE UE – ECOLE – LE PIGEON VERT



ZONE UE



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> · Exploitations agricoles ou forestières · Habitations · Commerces et activités de services · Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, · Les dépôts de véhicules · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers. 	> Définir une zone dédiée aux équipements et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Destinations et sous-destinations des constructions Non réglementé. Types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Les ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. · Les extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		15 mètres.	> S'inscrire dans les volumétries du secteur > Répondre aux besoins des équipements > Limiter la consommation foncière > Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Non réglementé Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Non réglementé.	
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques.
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable. Toiture à pente : matériaux de type ardoise ou en ayant l'aspect.	> Assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Le long des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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. En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 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 urbain et paysager > Préserver la qualité du paysage urbain par le traitement des clôtures, tout en répondant aux besoins des habitants.

- LA ZONE UI

Délimitation

La zone Ui correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques. C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement interdite.

ZONE UI2



ZONE UI3



ZONE UI1



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	<p>Destinations et sous-destinations des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitations agricoles et forestières - Habitations à l'exception des nouvelles constructions de logements sous condition dans le secteur Ui1 et Ui2 - Artisanat et commerces de détail pour le secteur Ui3 et pour les changements de destination du secteur Ui1 - Restauration à l'exception des nouvelles constructions en Ui2 - Commerce de gros à l'exception des nouvelles constructions et extensions en Ui1 - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en secteur Ui3, - Hébergement hôtelier et touristique et cinéma à l'exception du secteur Ui2 - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Bureaux à l'exception des secteurs Ui1 et Ui2 - Centres de congrès et d'exposition <p>Usages et affectations des sols et types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs · Les dépôts de véhicules. <p>Dans le sous secteur Ui3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement 	<ul style="list-style-type: none"> > Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le maintien des activités économiques situées en dehors du bourg
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	<p>Destinations et sous-destinations des constructions</p> <p>Dans le sous secteur Ui1 :</p> <p>Les nouvelles constructions* et extensions des constructions existantes ayant la destination « artisanat et commerce de détail » * à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale ; · Qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activité existant initialement (avant extension). · Que la surface de plancher par bâtiment soit inférieure à 1 000 m². <p>Dans le sous secteur Ui1 et Ui2 :</p> <p>Les nouvelles constructions* ayant la destination « Logement » * à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction*); · Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m² ; 	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		<ul style="list-style-type: none"> · Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas). <p>Types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, · Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone, ○ Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ; ○ Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels <p>Dans les sous-secteurs Ui2 et Ui3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale. 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		Ui1 : 20 mètres sauf impératifs techniques avérés Ui 2 et Ui3 : 9 mètres.	<ul style="list-style-type: none"> > Répondre aux besoins des activités économiques > Limiter la consommation foncière
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété</i>		Non réglementé. Les constructions à usage d'ICPE doivent respecter les marges d'isolement conformément à la réglementation en vigueur au titre du code de l'environnement. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnements.	<ul style="list-style-type: none"> > Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre l'implantation d'activités économiques
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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.	<ul style="list-style-type: none"> > Assurer l'intégration du projet dans son environnement paysager

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<i>Façades</i>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable	
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Hauteur maximale : 2,00 m Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.	

- LA ZONE UJ

Délimitation

Le secteur UJ correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements de loisirs. Un parcours de santé sera créé sur ce secteur situé à proximité immédiate des commerces et équipements.

ZONE UJ



▪ JUSTIFICATION DES REGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> - Exploitations agricoles et forestières - Habitations - Commerces et Activité de services - Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des équipements sportifs et autres ERP - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> - Affouillements et exhaussement de sol autres que ceux liés à une destination autorisée dans la zone 	> Définir une zone dédiée à la création d'un parcours de santé / sportif
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Destinations et sous-destinations des constructions Non réglementé. Types d'activités <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		3.50 mètres.	> Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre les constructions éventuelles
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives</i>		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable	
<i>Clôtures</i>		Non réglementé	

3.2.8 LES ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones AU sont divisées en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation et leur desserte par les équipements et les réseaux. La commune a souhaité planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en privilégiant les zones à proximité du centre-bourg. En effet, ces zones disposent des réseaux nécessaires et jouissent d'une proximité immédiate avec les services et les commerces. Deux zones ont été identifiées en 2AUC (zone a urbaniser à vocation habitat).

Les zones 1AU sont réparties comme suit :

- La zone 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement :
 - o La zone 1AUC est à vocation d'habitat, commerces, services équipements publics et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - o La zone 1AUE vise l'accueil d'équipements collectifs
 - o La zone 1AUi est à vocation économique. Elle correspond à la création de la zone d'activité de Bel Air

LES ZONES A URBANISER A VOCATION HABITAT (1AUC)



LES ZONES A URBANISER A VOCATION EQUIPEMENTS (1AUE)



LES ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (1AUI)



▪ JUSTIFICATION DES REGLES ZONE 1AUC

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> · Exploitation agricole ou forestière · Commerce de gros · Industrie · Entrepôt Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, · Les dépôts de véhicules · Les dépôts de ferraille, déchets, matériaux divers, · Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune > Préserver la qualité du cadre de vie. > Assurer le maintien de l'armature de commerces > Encourager les commerces de détails et l'artisanat compatibles avec l'habitat dans la zone centrale pour conforter l'appareil commercial > Assurer la pérennité des activités existantes
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Nouvelles ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. · extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. · OAP : compatibilité 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> > Permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) et à la créativité architecturale
<i>Hauteur maximale</i>		7 mètres à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère 10 mètres au point le plus haut. 2 niveaux + comble ou attique Retrait de l'attique par rapport à la façade de 1,5 mètres annexes* : 3,50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Soit à l'alignement sur tout ou partie de la façade, soit à une distance minimale de 3 mètres Retrait des cours d'eau : 10 mètres	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Sur l'une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 1,90 m de l'autre limite, soit en retrait au moins égal à 1,90 Annexes : retrait de 1 mètre	
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable	
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Le long des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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. En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 m - Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits 	

▪ JUSTIFICATION DES REGLES ZONE 2AUC

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> · Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous. Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous. · Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur. 	
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Destination des constructions « Equipements d'intérêt collectif et services publics » * Types d'activités Non réglementé	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		Non réglementé	
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Soit à l'alignement sur tout ou partie de la façade, soit à une distance minimale de 3 mètres Retrait des cours d'eau : 10 mètres	> Optimiser l'implantation des constructions dans un souci de limitation de la consommation d'espace
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Sur l'une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 1,90 m de l'autre limite, soit en retrait au moins égal à 1,90 Annexes : retrait de 1 mètre	
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	4	Non réglementé.	

▪ JUSTIFICATION DES REGLES ZONE 1AUE

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	<p>Destinations et sous-destinations des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> · Exploitations agricoles ou forestières · Habitations · Commerces et activités de services · Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires <p>Usages et affectations des sols et types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loiris, · Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, · Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, · Le dépôt de véhicules hors d'usage, · Le dépôt de ferrailles, déchets, matériaux divers. 	> Définir une zone dédiée à l'accueil de services publics ou d'intérêts collectifs
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	<p>Destinations et sous-destinations des constructions Non réglementé.</p> <p>Types d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les ICPE soumises à déclaration si : correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants, que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur, compatibles avec les milieux environnants et éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels. · Les extensions des ICPE si : maintenues dans leur classe initiale. 	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		> Répondre aux besoins des équipements > Limiter la consommation foncière > Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		15 mètres.	
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>		Non réglementé. Dispositions spécifiques le long des cours d'eau : retrait de 10m	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>		Non réglementé.	

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
<i>Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>		Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable	
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Le long des voies : <ul style="list-style-type: none"> - 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. En bordure des espaces libres paysagers et chemins : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 1,80 m - Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits 	

▪ JUSTIFICATION DES REGLES ZONE 1AU1

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Section n°1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	1	Destinations et sous-destinations des constructions <ul style="list-style-type: none"> - Exploitations agricoles et forestières - Habitations - Artisanat et commerces de détail pour les changements de destination - Restauration - Commerce de gros à l'exception des changements de destination - Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception des changements de destination - Hébergement hôtelier et touristique et cinéma - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Usages et affectations des sols et types d'activités <ul style="list-style-type: none"> · Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée · Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs · Les dépôts de véhicules. · Terrains de campings, · Affouillements, 	<ul style="list-style-type: none"> > Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le maintien des activités économiques situées en dehors du bourg
Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières	2	Destinations et sous-destinations des constructions Dans le sous secteur Ui1 : Les nouvelles constructions* et extensions des constructions existantes ayant la destination « artisanat et commerce de détail , commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle» * à condition que la surface de plancher par bâtiment soit inférieure à 1 000 m ² .	
Section n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Volumétrie et implantation des constructions	3		
<i>Emprise au sol</i>		Non réglementé.	
<i>Hauteur maximale</i>		20 mètres sauf impératifs techniques avérés	<ul style="list-style-type: none"> > Répondre aux besoins des activités économiques > Limiter la consommation foncière
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété</i>		Non réglementé.	<ul style="list-style-type: none"> > Offrir des règles assez souples pour ne pas contraindre l'implantation d'activités économiques

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	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>		Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.	
<i>Toitures</i>		Formes et matériaux de toitures divers pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou démarche de développement durable	
<i>Clôtures</i>		Clôtures non végétales préexistantes de qualité doivent être conservées et entretenues. Hauteur maximale : 2,00 m Plaques en béton d'une hauteur > 0,50 m et murs en parpaings non enduits de toute faces sont interdits.	

3.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

Un emplacement réservé a été défini au PLU. Il a pour vocation la création d'un parcours de santé à proximité immédiate de la mairie et du complexe sportif.

EMPLACEMENT RESERVE



3.4 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

3.4.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 121-27 6 :

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L113-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les dispositions générales du règlement rappellent :

« Conformément avec l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

En limite d'espace boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés représentés sur les documents graphiques du règlement. »

▪ Evolution des Espaces Boisés Classés

Le PLU classait 376,51 ha d'espaces en EBC.

Le projet de PLU classe 388 ha de boisements en EBC. Certains EBC ont été supprimés pour assurer une cohérence avec la réalité du terrain (parcelle agricole exploitée) ou pour permettre l'entretien de la ligne à haute tension, la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Ont également été déclassés, les EBC situés à l'intérieur de la servitude liée à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz.

ESPACES BOISES CLASSES AU PLU



3.4.2 LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Article L. 151-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Deux types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- Les haies protégées

Il s'agit de la trame bocagère identifiée qu'elle soit existante depuis longtemps ou plantée récemment sur la commune. Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire visant à mettre à jour ces données a été réalisé sur la commune.

Les dispositions générales du règlement rappellent :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général
- Motifs agricoles : ouvertures d'accès

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il pourra être demandé la replantation de plantations d'essences locales, en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal ».

Le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

ELEMENTS BOCAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



- Les zones humides

Il s'agit des espaces recensés lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune. L'inventaire des zones humides est en cours de validation. Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation, cet inventaire conserve plus une valeur informative de type « outil de la connaissance ».

En complément de cet inventaire communal, des expertises zones humides ont été réalisées dans les secteurs de prospection pour le développement urbain afin de s'assurer de l'absence de zones humides ou, le cas échéant, préciser leur limite exacte. Ainsi, plusieurs secteurs potentiellement stratégiques pour le développement urbain ont été prospectés.

3.5 LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

3.5.1 LE PATRIMOINE BATI CLASSE OU INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune est concernée par deux servitudes AC 1 relatives à la protection du patrimoine bâti. Il s'agit de la Maison du Canon qui fait l'objet d'un classement par décret en date du 11 Janvier 1941 et du Moulin à vent qui fait l'objet d'un classement par décret en date du 14 Mai 1937. Ce dernier a fait l'objet d'un périmètre de protection modifié.

PERIMETRE DE PROTECTION DES SITES CLASSES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE MARZAN



3.6 LES ELEMENTS SITES ET SECTEUR A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Article L. 151-19 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments de patrimoine identifiés, dont la liste annexée au règlement est ci-après reproduite (étoile et aplat rouge)

Les ensembles bâtis à protéger (hachure rouge)

Deux types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement.

3.6.1 LE BATI D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL

Il s'agit :

- des bâtiments recensés à l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne. Ces bâtiments, ou ensembles de bâtiments, dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, caractéristiques de l'époque de construction, sont remarquables et ont joué un rôle important dans l'histoire de la commune.
- des bâtiments ou ensemble de bâtiments, dont la volumétrie et les éléments architecturaux sont représentatifs du patrimoine de la commune ou qui possèdent des caractéristiques locales. Il s'agit de bâtiments s'intégrant dans le paysage urbain, naturel et/ou agricole.

Après vérification de leur existence, ces éléments ont été regroupés par typologie, listés et numérotés. Ces éléments sont listés en annexe du règlement écrit.

2 bâtiments ont ainsi été repérés et protégés.

LE BATI REMARQUABLE



Pour ces bâtiments protégés, les dispositions générales du règlement rappellent :

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

Ces ensembles bâtis, bâtiments ou édifices sont soumis aux prescriptions suivantes :

- *Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.*
- *Les travaux de restauration ou d'entretien seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.*
- *Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.*

Le règlement du PLU protège ces éléments aux articles 4 des zones :

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

3.6.2 LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions relatives au recensement et à la protection du patrimoine archéologique sont codifiées aux articles L.510-1 et suivants et R.522-1 et suivants du code du patrimoine. Pour l'application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, compte-tenu de la sensibilité archéologique présumée des sites, le service régional de l'archéologie de la DRAC Bretagne distingue deux degrés de protection :

- Site de degré 1
- Site de degré 2 : classement en zone naturelle (N)

Aucun classement en zone naturelle n'est demandé par la DRAC.

PARTIE 5 : CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

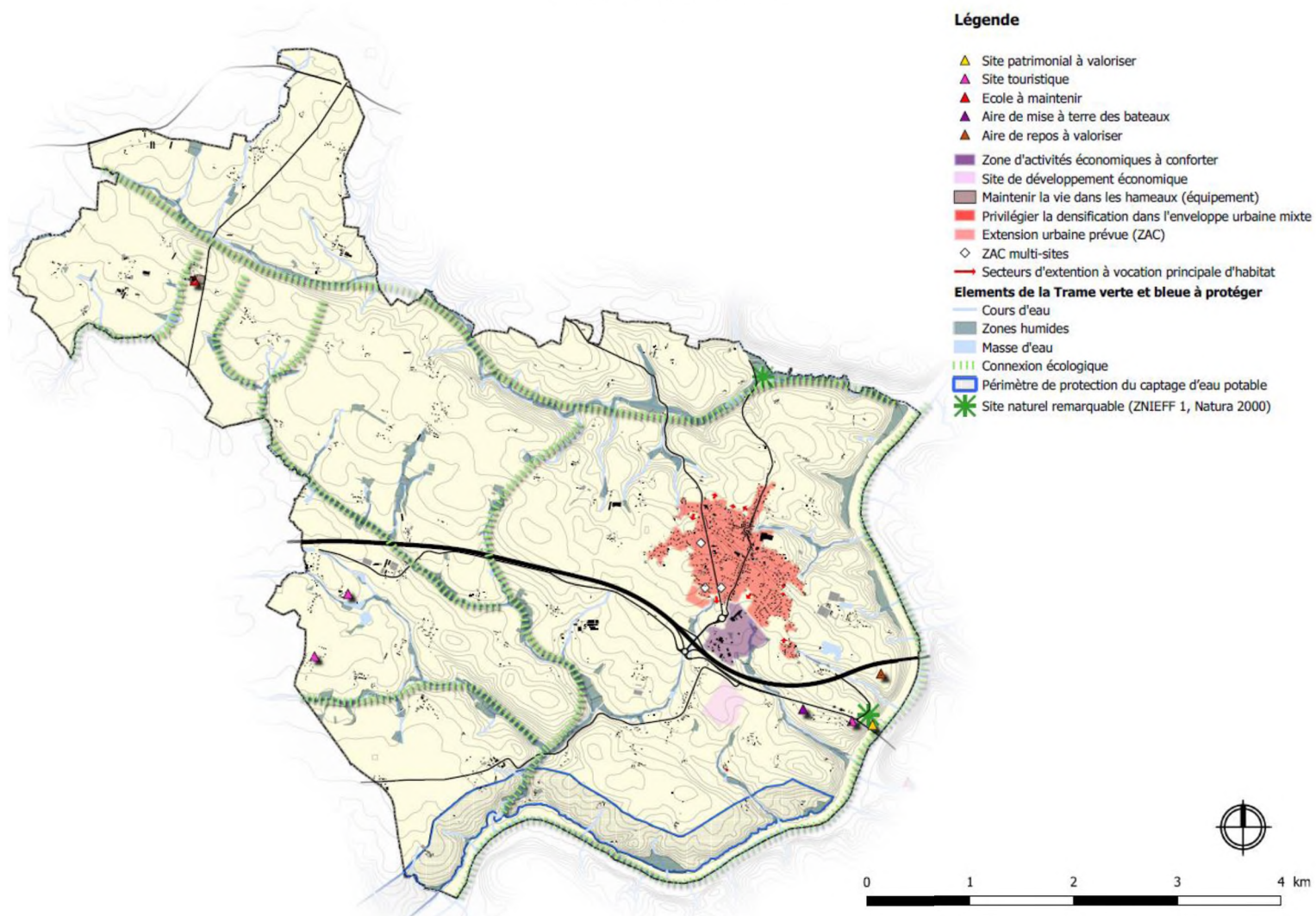
1 L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

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

1.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

Carte de synthèse, PADD



Enjeux environnementaux	Objectif du PADD
Milieus naturels et biodiversité	
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire Compenser les ruptures dans la Trame Verte et Bleue pour renforcer les connexions écologiques Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti naturel et paysager Valoriser et préserver les sites N2000 	1.3 Favoriser les activités touristiques et de loisirs 2.2 Favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements 3.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels 3.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux 3.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain
Ressources Naturelles (sol, eau, énergie)	
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire 	1.1 Soutenir le développement économique s'appuyant sur le parc à vocation industrielle préférentielle identifié au SCoT 1.2 Maintenir et développer les activités agricoles 2.1 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population 2.2 Favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements 2.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie, et encourager les modes de déplacements alternatifs 3.1 Maintenir et préserver les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels 3.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux
Paysage et patrimoine	

<ul style="list-style-type: none"> Préserver et mettre en valeur l'identité de Marzan à travers ses paysages Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager 	1.2 Maintenir et développer les activités agricoles 1.3 Favoriser les activités touristiques et de loisirs 2.2 Favoriser la diversification et le renouvellement du parc de logements 2.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs 3.3 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux 3.4 Maintenir le patrimoine architectural et urbain 3.5 Soutenir la vitalité du village de Pigeon Vert et la vie dans l'espace rural
Risque naturels et technologiques	
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les risques et nuisances 	3.2 Protéger la population des risques et nuisances et encourager les énergies renouvelables
Nuisances et pollutions	
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les risques et nuisances 	2.1 Assurer une croissance maîtrisée et équilibrée de la population 2.3 Encadrer les projets urbains, tout en préservant le cadre de vie et encourager les modes de déplacements alternatifs 3.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels 3.2 Protéger la population des risques et nuisances et encourager les énergies renouvelables 3.2 Valoriser la vallée de la Vilaine et les paysages ruraux

1.3 LEVIERS CONDITIONNANT LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'évolution démographique

Il est indéniable qu'une population qui augmente génère des incidences sur son territoire ; notamment en terme d'accroissement de la consommation des ressources : eau, énergie, sol, mais elle génère aussi une augmentation de la production de déchets, de rejets des eaux usées et une pression accrue sur les milieux...

- La consommation foncière

La consommation foncière est en partie liée à l'évolution démographique, le développement économique et touristique. Elle engendre une destruction irréversible des espaces agricoles ou agro-naturels par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements...)

La consommation trop importante de cette ressource naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et potentiellement riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maîtrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

- Les formes d'habitat

Les formes d'habitat sont un des leviers permettant la réduction de la consommation d'espace face à l'augmentation de la population. Elles permettent également d'agir indirectement sur l'impact carbone et énergétique du territoire.

- Le développement économique

La commune en choisissant le type d'activité économique qu'elle installe sur son territoire fait varier les incidences sur son environnement.

- Les déplacements

Selon les modes de transport, les incidences varient considérablement sur l'environnement. La voiture est aujourd'hui le mode de déplacement prédominant: elle génère à la fois des pollutions atmosphériques et des gaz à effet de serre.

L'évolution des déplacements vers des alternatives au tout « voiture » permet d'influer sur les paramètres énergétiques et de la santé (pollution de l'air, bruit...).

Globalement les enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, ont bien été intégrés dans le projet de territoire que porte la commune de Marzan.

On note notamment une prise en compte structurante des milieux naturels (dont le littoral), agricoles et de l'aspect paysager, qui vont donc servir de cadre au développement du territoire.

Les problématiques liées aux nuisances et pollutions transparaissent principalement dans la volonté de conforter les centralités existantes (urbanisation, transport).

Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets...) sont peu représentées à la fois dans le projet, mais également dans l'EIE. Toutefois, les annexes sanitaires viennent compléter ces documents et le projet s'est attaché à être en adéquation avec la capacité des équipements (station d'épuration, réserve d'eau potable, traitement des déchets, etc.).

2 ZONE D'INFLUENCE DU PROJET ET RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

2.1 ZONES D'INFLUENCE DU PROJET

La mise en œuvre d'un projet tel que celui porté par la commune de Marzan impacte inévitablement le territoire qui le porte. Cet impact s'étend, dans la majorité des cas, au-delà des frontières administratives du projet.

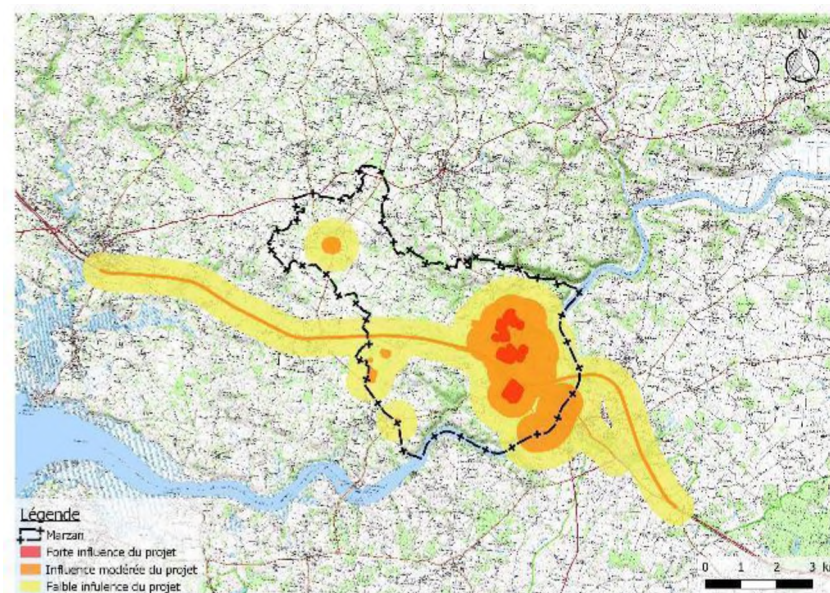
Le diagnostic est le préalable et doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux afin d'anticiper et de minimiser les impacts négatifs du projet.

La zone d'influence du projet de développement communal, c'est-à-dire la surface réellement impactée par celui-ci, peut s'appliquer sur une surface plus ou moins étendue en fonction de nombreux paramètres : caractéristiques du projet, consommation d'espaces agricoles et naturels, topographie, sensibilité du milieu, hydrographie...

La planche suivante s'attache à illustrer l'aire dans laquelle le projet de développement communal de Marzan est susceptible d'impacter plus ou moins fortement son environnement.

La détermination des différentes aires d'influence de la mise en œuvre du PLU de Marzan repose sur une analyse de la topographie (talwegs, aspect paysager,...), du réseau routier (axes majeurs plus fortement impactés que le réseau secondaire), la sensibilité des milieux (milieux sensibles plus vulnérables), l'analyse des photo-aériennes.

ZONE D'INFLUENCE DU PROJET



2.2 RAPPEL DES PRINCIPAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT IDENTIFIES DANS LE PLU

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement mettent en avant plusieurs zones de développement sur le territoire communal pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement (cf. carte ci-après).

PARCELLES CONCERNEES PAR LES EXTENSIONS URBAINES



3 L'ÉLABORATION DU PROJET EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ERC

Dans le cadre de l'élaboration du programme de développement urbain de la commune de Marzan, nous appliquons le principe « Evitement - Réduction - Compensation » (E-R-C).

Ce principe s'applique à tous les programmes, plans et projets susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect, permanent ou temporaire sur l'environnement, sur l'économie, la démographie, etc.

Il repose sur l'élaboration d'un diagnostic approfondi permettant d'établir, de manière relativement fine, le profil environnemental du territoire.

Les objectifs des élus sont ainsi confrontés à l'état initial de l'environnement et le projet est ainsi construit de manière itérative pour **éviter** les impacts négatifs.

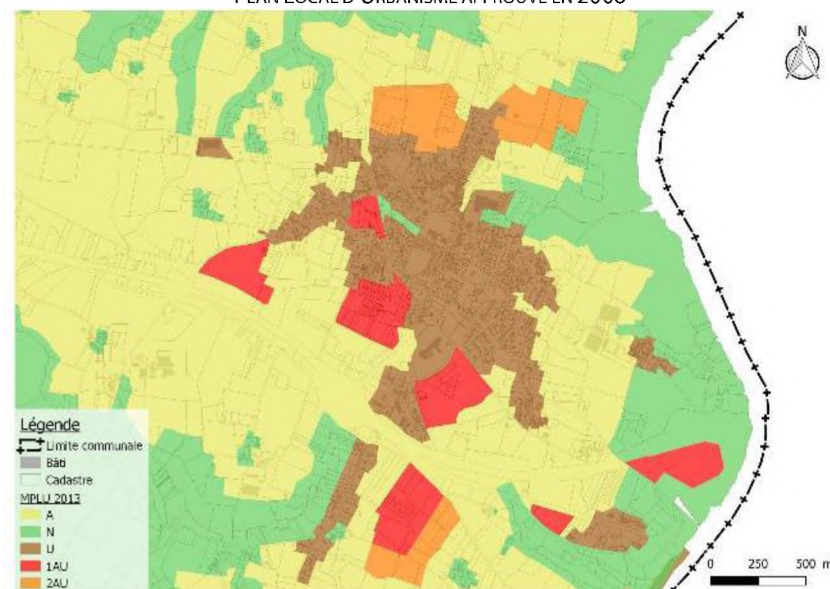
Pour exemple, la réduction des surfaces en extension au Nord de la zone agglomérée afin d'éviter l'étalement urbain.

Cette mesure permet d'éviter le développement urbain près de zones sensibles mais également de limiter l'imperméabilisation des terres agricoles.

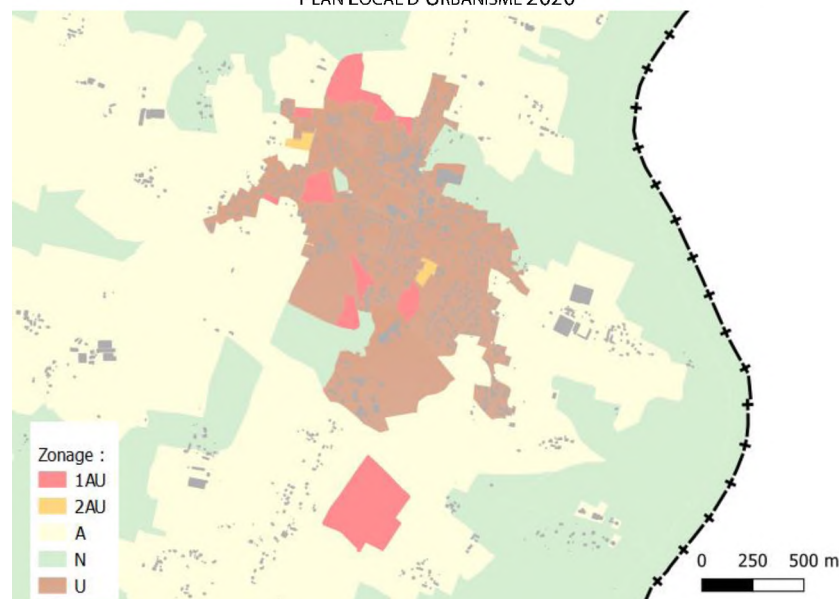
Si, à l'issue de cette construction, des incidences résiduelles sont prévisibles, des mesures d'accompagnement sont proposées afin de réduire l'impact du projet sur son environnement.

Enfin, si et seulement si, ces impacts résiduels n'ont pu être suffisamment réduits, des mesures compensatoires peuvent être proposées afin de garantir l'équilibre général du programme.

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE EN 2006

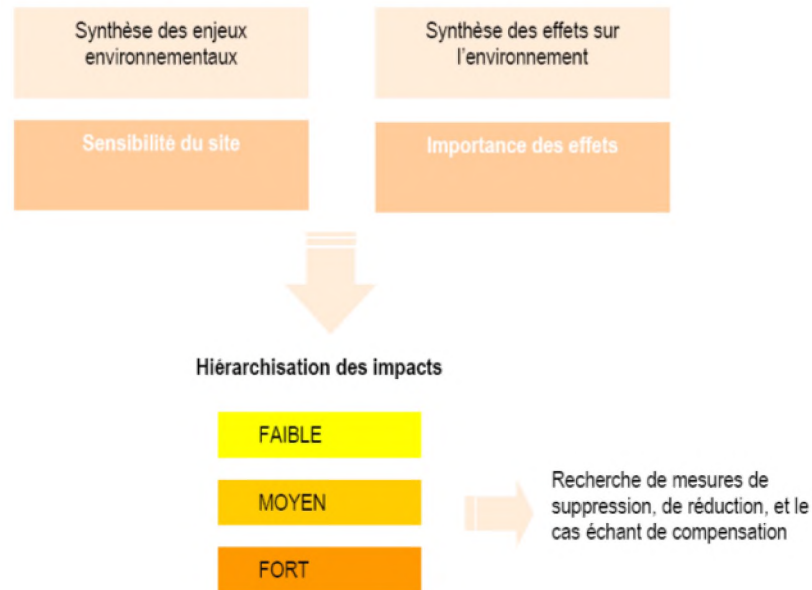


PLAN LOCAL D'URBANISME 2020



3.1 LA NOTION D'IMPACTS

L'impact d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur son environnement est défini, d'une part par les effets du projet sur son environnement, c'est-à-dire ses conséquences objectives, et d'autre part par la sensibilité du (des) sites ou du territoire évalué face aux différentes thématiques identifiées lors du diagnostic (hydrologie, milieux naturels, géologie...). En croisant ainsi effets et sensibilité on peut définir « l'impact », c'est-à-dire la transposition de cette conséquence au site propre, comme l'illustre le schéma proposé par l'ADEME.



3.2 IMPACTS DIRECTS

La construction progressive du programme réalisée en tenant compte de l'état initial de l'environnement a permis d'adapter le projet afin d'éviter les incidences directes du plan en ajustant les objectifs des élus aux contraintes territoriales.

La mise en place de ce processus itératif et évolutif permet de réinterroger systématiquement les choix et orientations au regard de leurs impacts. Les enjeux et les objectifs sont affinés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le travail effectué en concertation avec les élus permet de faire évoluer le projet depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduites à des degrés différents dans le règlement et le zonage.

3.3 IMPACTS INDIRECTS

Les impacts indirects sont ceux induits lors de la mise en œuvre du plan. Ils touchent différentes thématiques : augmentation de la consommation en eau, augmentation du trafic, perturbation du régime hydraulique, détérioration de la qualité de l'air, soutien à l'économie locale, gestion des finances publiques, etc.

C'est également en tenant compte de la transversalité des thématiques que le projet a été construit. Les thématiques environnementales sont étroitement liées et ne peuvent être dissociées les unes des autres. Par exemple, les objectifs de densité sont en lien avec la préservation des espaces naturels/agricoles et avec l'optimisation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. L'imperméabilisation des sols et la meilleure gestion des eaux pluviales vont avoir un impact sur la limitation du risque d'inondation, etc.

4 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL ET MESURES - ANALYSE PAR THEMATIQUE

4.1 ELEMENTS DE METHODOLOGIE

Il s'agit ici d'évaluer les incidences des objectifs affirmés par le PADD mais surtout, d'évaluer les incidences des prescriptions apportées par le règlement et les projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'évaluation des incidences est réalisée via l'appréciation de différents paramètres :

- Etendue : locale, régionale, globale ;
- Réversibilité : réversible, irréversible ;
- Fréquence/durée : ponctuel, continu, long terme ;
- Incidence directe ou indirecte.

On définit ainsi l'intensité de l'incidence :

Objectif/projet dédié à la protection ou à la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.	
Objectif/projet non dédié à la protection de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	
Objectif/projet dont certains effets pourraient être favorables à l'environnement et d'autres effets défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives.	
Objectif/projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement et localisés ; ou objectif ayant une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Objectif/projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	

4.2 MILIEUX NATURELS, AGRONATURELS ET BIODIVERSITE

4.2.1 LES ESPACES AGRICOLES

Les milieux agricoles selon les pratiques culturales et la mosaïque de milieux en présence peuvent offrir une biodiversité riche.

D'une manière globale, le projet communal de la commune de Marzan, préserve ses espaces agricoles, il s'agit d'ailleurs de l'un des objectifs affichés par le PADD : 1.2 Maintenir et développer les activités agricoles.

A travers le zonage, la commune reconnaît et identifie clairement les grands espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique.

Les secteurs agricoles plus sensibles sur le plan environnemental ont été classés en zone naturelle. La zone agricole est composée de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Ae correspondant aux activités économiques sans rapport avec le caractère agricole de la zone (STECAL).

Globalement, le règlement interdit dans les zones A toute construction ou occupation n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.

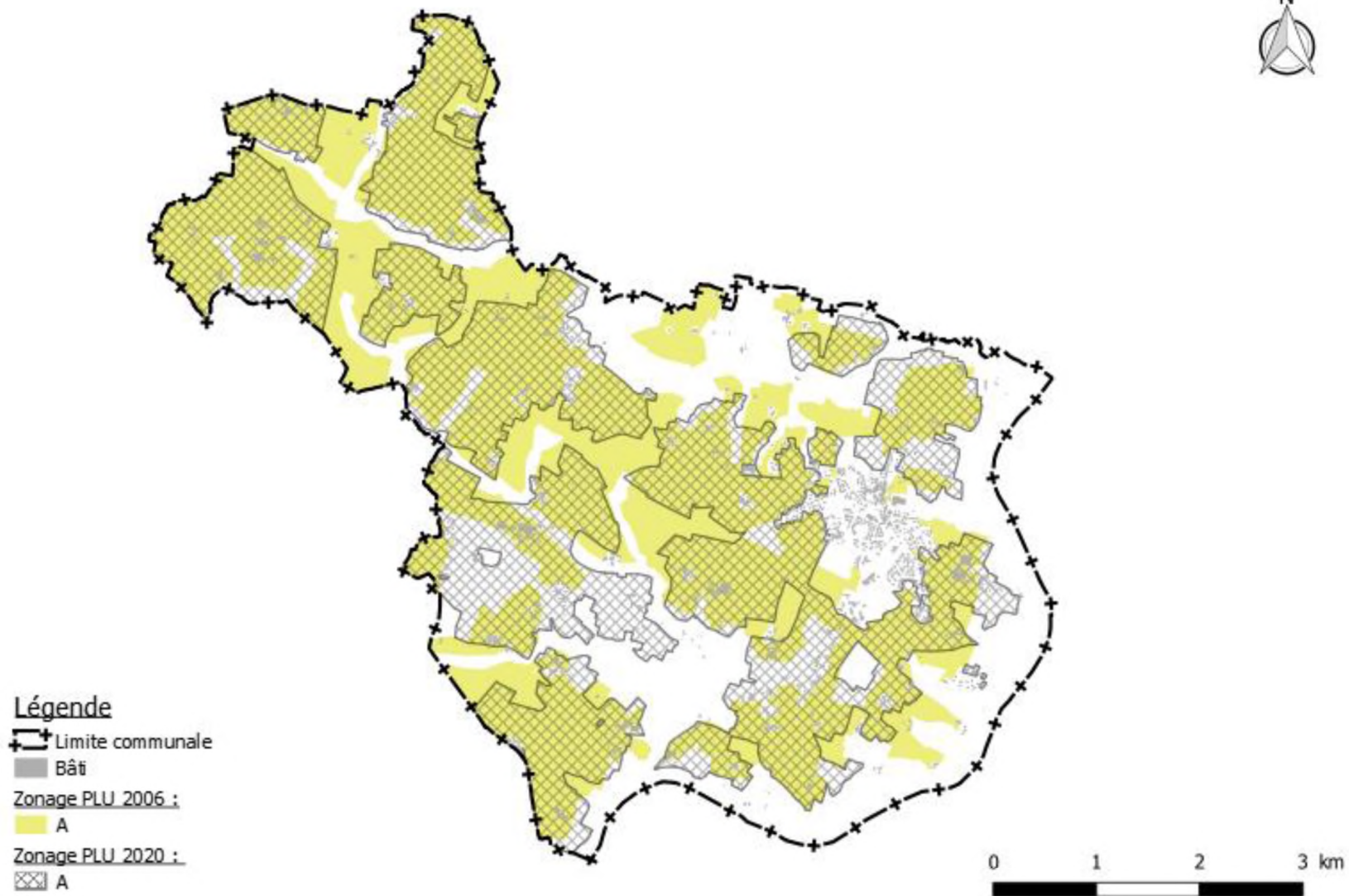
Toutefois, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et son développement ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides, le règlement autorise sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (sous conditions détaillées dans le règlement),
- le changement de destination identifiés (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Nouvelles constructions et installations liées à l'exploitation agricole (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Les habitations lorsqu'elles sont liées au siège d'exploitation (sous conditions détaillées dans le règlement),
- Les extensions mesurées des constructions existantes pour les commerces/ activités de services et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (sous conditions détaillées dans le règlement).

Comparativement au précédent PLU, la surface des zones agricoles a diminué. En effet, le PLU prévoit un peu plus de 1 850 hectares de surfaces agricoles contre 1 960 ha dans l'ancien PLU.

Les principales évolutions des zones agricoles entre l'ancien et le nouveau PLU se sont faites au profit des zones naturelles (zones « N »). En effet, les espaces composant les grands axes de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, vallons, boisements) qui apparaissent comme des secteurs particulièrement sensibles ont été reclassés en zone naturelle.

COMPARATIF ZONE AGRICOLE PLU 2006 / PLU APPROUVE



Zone	1AUC	1AUC	1AUE
OAP	1	3	10
Nom du site de projet	Kerraut	Le Corquet	Kercoet
Superficie du site	4.84 ha	0.59 ha	1.39 ha
Exploitant	M. LUBERT	M. LUBERT	M. LUBERT
Siège	-	-	-
SAU globale	41.60	41.60	41.60
SAU sur la commune	-	-	-
Superficie en ha sur le site de projet	2.05	0.49	0.76
Type de culture (RPG 2017)	Prairie temporaires Mais gran et ensilage	Prairie temporaires	Mais grain et ensilage
Impact sur la SAU globale	4.92 %	1.18 %	1.82%

Ces données correspondent aux surfaces agricoles exploitées. On constate que 10 sites de projet ne sont pas exploités par des exploitants agricoles (Les Ajoncs, Rue du Château, Mily, Kerrolay, Ti Nevez, Rue de la Gare, Keristin, Rue des Moulins et les deux secteurs en 2AUC). Toutefois ces terrains sont actuellement utilisés comme prairie ou constitue des fonds de jardins privés avec une multiplicité de propriétaires.

Par ailleurs, le Parc d'Activités de Bel Air (11.64 hectares) a fait l'objet d'acquisitions foncières par la communauté de communes Arc Sud Bretagne.

4.2.2 SITE NATURA 2000

Un seul site Natura 2000 est présent sur la commune de Marzan.

- *Chiroptères du Morbihan (ZSC)*

Ce site Natura 2000 (ZSC FR5302001) se compose de douze gîtes sur l'ensemble du département du Morbihan, dont cinq très proches de la commune : deux à Marzan et deux à Nivillac et un à la Roche-Bernard :

- Galerie de la 2nde guerre mondiale de Marzan, 5495m², propriété du département, grille de protection à l'entrée,
- Pied Ouest de l'ancien pont de la Roche-Bernard à Marzan, 4151m², propriété de département,
- Pied Est de l'ancien pont de la Roche Bernard, 2450m², propriété de l'Etat,
- Galerie de la 2nde guerre mondiale de Nivillac, 799m², propriété de l'Etat,
- Eglise Saint-Michel de la Roche-Bernard, 2766m², propriété de la commune.
- un site plus éloigné : l'Eglise Saint Hermeland de Béganne, 597 m², propriété de la commune.

Bien que compilé en 2005, l'arrêté de classement en Zone Spéciale de Conservation date du 17/02/2014. Le site est réparti sur 10 communes sur l'ensemble du département. Le site Natura 2000 est actuellement géré par l'association Amikiro, basée à Kernascléden.

Le document d'objectif (DOCOB) a été rédigé en mars 2015 par le Conseil Général du Morbihan. Il détaille l'état des connaissances de chacun des gîtes ainsi que les objectifs et mesures pour la conservations des espèces de chiroptères. Il présente ainsi 7 objectifs de développements durables, regroupant 21 objectifs opérationnels, impliquant 15 mesures.

Le tableau suivant détaille ces mesures et indique en **rouge** celles concernant les sites de la commune de Marzan et en **orange**, celles des sites proches (moins de 20km).

Objectifs de développements durables	Objectifs opérationnels	Mesures/actions	Gîtes concernés proches
A – Assurer la conservation des espèces d'intérêt communautaire	A1 – Garantir la quiétude des gîtes	<p>GH02 – Aménager les combles d'église en faveur des chiroptères</p> <p>GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères</p> <p>GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard</p> <p>GH05 – Coordonner l'animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan</p> <p>CS04 – Concevoir un guide pratique à l'usage des propriétaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre</p> <p>AD01 – Identifier et suivre les projets soumis à évaluations des incidences Natura 2000</p> <p>AD02 – Veiller à la prise en compte des chiroptères dans les démarches, projets et programmes locaux</p>	<p>Pilier de Marzan</p> <p>Pilier de Nivillac</p> <p>Eglise de Béganne</p> <p>Eglise de la Roche-Bernard</p>
	A2 – Préserver les zones exploitées par les chiroptères	<p>GH05 – Coordonner l'animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan</p> <p>AC02 – Identifier les terrains de chasse, les routes de vol et hiérarchiser les espaces à forts enjeux</p> <p>AC03 – Identifier les gîtes majeurs du département et leurs interactions</p> <p>AD01 – Identifier et suivre les projets soumis à évaluations des incidences Natura 2000</p> <p>AD02 – Veiller à la prise en compte des chiroptères dans les démarches, projets et programmes locaux</p>	<p>Cavité de Marzan</p> <p>Cavité de Nivillac</p>
B – Conserver les gîtes existants et maintenir un fonctionnement en réseau	B1 – Maintenir l'accès au gîtes	<p>GH02 – Aménager les combles d'église en faveur des chiroptères</p> <p>GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères</p> <p>GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard</p> <p>GH05 – Coordonner l'animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan</p> <p>CS04 – Concevoir un guide pratique à l'usage des propriétaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre</p>	<p>Pilier de Marzan</p> <p>Pilier de Nivillac</p>
	B2 – Maintenir et favoriser l'occupation des gîtes	<p>GH02 – Aménager les combles d'église en faveur des chiroptères</p> <p>GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères</p> <p>GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard</p> <p>GH05 – Coordonner l'animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan</p> <p>CS04 – Concevoir un guide pratique à l'usage des propriétaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre</p>	Tous
	B3 – Prendre en compte les chauves-souris lors de travaux	<p>GH01 – Aménager les combles d'église pour assurer le suivi des colonies</p> <p>GH02 – Aménager les combles d'église en faveur des chiroptères</p> <p>GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères</p> <p>GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard</p> <p>GH05 – Coordonner l'animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan</p>	Tous
	B4 – Limiter les désagréments liés à la présence des chauves-souris	<p>GH02 – Aménager les combles d'église en faveur des chiroptères</p> <p>GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères</p> <p>GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard</p>	Tous

Objectifs de développements durables	Objectifs opérationnels	Mesures/actions	Gîtes concernés proches
		GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan CS04 – Concevoir un guide pratique à l’usage des propriétaires, maîtres d’ouvrage, maîtres d’oeuvre	
	B5 – Préserver les colonies périphériques	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan AC03 – Identifier les gîtes majeurs du département et leurs interactions	Tous
C – Améliorer les connaissances sur les espèces d’intérêt communautaire	C1 – Améliorer la connaissance des gîtes du département d’importance majeure pour la conservation des espèces d’intérêt communautaire	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan AC03 – Identifier les gîtes majeurs du département et leurs interactions	Tous
	C2 – Identifier les zones d’alimentation et les routes de vol des chiroptères	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan AC02 – Identifier les terrains de chasse, les routes de vol et hiérarchiser les espaces à forts enjeux	Tous
D – Communiquer et sensibiliser sur les chauves-souris	D1 – Développer des outils de sensibilisation à destination du grand public	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan CS01 – Concevoir et installer des panneaux de sensibilisation à proximité des gîtes CS02 – Concevoir des outils de communication et de sensibilisation CS03 – Développer des animations et concevoir des outils pédagogiques CS04 – Concevoir un guide pratique à l’usage des propriétaires, maîtres d’ouvrage, maîtres d’oeuvre	Tous
	D2 – Organiser des animations pour le jeune public	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan CS02 – Concevoir des outils de communication et de sensibilisation CS03 – Développer des animations et concevoir des outils pédagogiques	Tous
	D3 – Communiquer et mettre en valeur le site Natura 2000	GH05 – Coordonner l’animation de la mise en œuvre de Natura 2000 pour la conservation des chiroptères du Morbihan CS02 – Concevoir des outils de communication et de sensibilisation CS03 – Développer des animations et concevoir des outils pédagogiques	Tous
E – Assurer la mise en œuvre du DOCOB	E1 – Assurer la mise en œuvre des actions	GH01 – Aménager les combles d’église pour assurer le suivi des colonies GH02 – Aménager les combles d’église en faveur des chiroptères GH03 – Aménager les cavités en faveur des chiroptères GH04 – Aménager et protéger les piliers du vieux pont de La Roche-Bernard	Tous
	E2 – Réviser le DOCOB	AD03 – Proposer une adaptation du périmètre du site Natura 2000	Tous
	E3 – Proposer une modification du périmètre		Tous

Objectifs de développements durables	Objectifs opérationnels	Mesures/actions	Gîtes concernés proches
F – Assurer le suivi des espèces d'intérêt communautaire	F1 – Connaître l'état des population et l'évolution des effectifs	GH01 – Aménager les combles d'église pour assurer le suivi des colonies AC01 – Réaliser les suivis hivernaux, estivaux en période de swarming et évaluer l'état de conservation des espèces	Tous
	F2 – Evaluer l'efficacité des mesures engagées	GH01 – Aménager les combles d'église pour assurer le suivi des colonies AC01 – Réaliser les suivis hivernaux, estivaux en période de swarming et évaluer l'état de conservation des espèces	Tous
	F3 – Surveiller les installations	GH01 – Aménager les combles d'église pour assurer le suivi des colonies AC01 – Réaliser les suivis hivernaux, estivaux en période de swarming et évaluer l'état de conservation des espèces	Tous
G – Assurer la compatibilité des plans, programmes, projets, aménagements, manifestations, avec la conservation des espèces d'intérêt communautaire	G1 – Prévenir l'animateur en cas de travaux sur les parcelles cadastrales concernées	CS04 – Concevoir un guide pratique à l'usage des propriétaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre AD01 – Identifier et suivre les projets soumis à évaluations des incidences Natura 2000 AD02 – Veiller à la prise en compte des chiroptères dans les démarches, projets et programmes locaux	Tous
	G2 – Prendre en compte les chiroptères pour tout projet environnant	AD01 – Identifier et suivre les projets soumis à évaluations des incidences Natura 2000 AD02 – Veiller à la prise en compte des chiroptères dans les démarches, projets et programmes locaux	Tous
	G3 – Assurer une veille réglementaire	AD01 – Identifier et suivre les projets soumis à évaluations des incidences Natura 2000 AD02 – Veiller à la prise en compte des chiroptères dans les démarches, projets et programmes locaux	Tous