

Département du Morbihan

Commune de Marzan

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation



RÉVISION DU PLU



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE  
SIÈGE SOCIAL  
123 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE  
Tél. 02 99 30 12 12  
Fax 02 99 30 40 22

**Approuvé** par délibération du  
Conseil Municipal le : 12/03/2020 et  
09/07/2020

**Modification simplifiée** : 09/06/2023

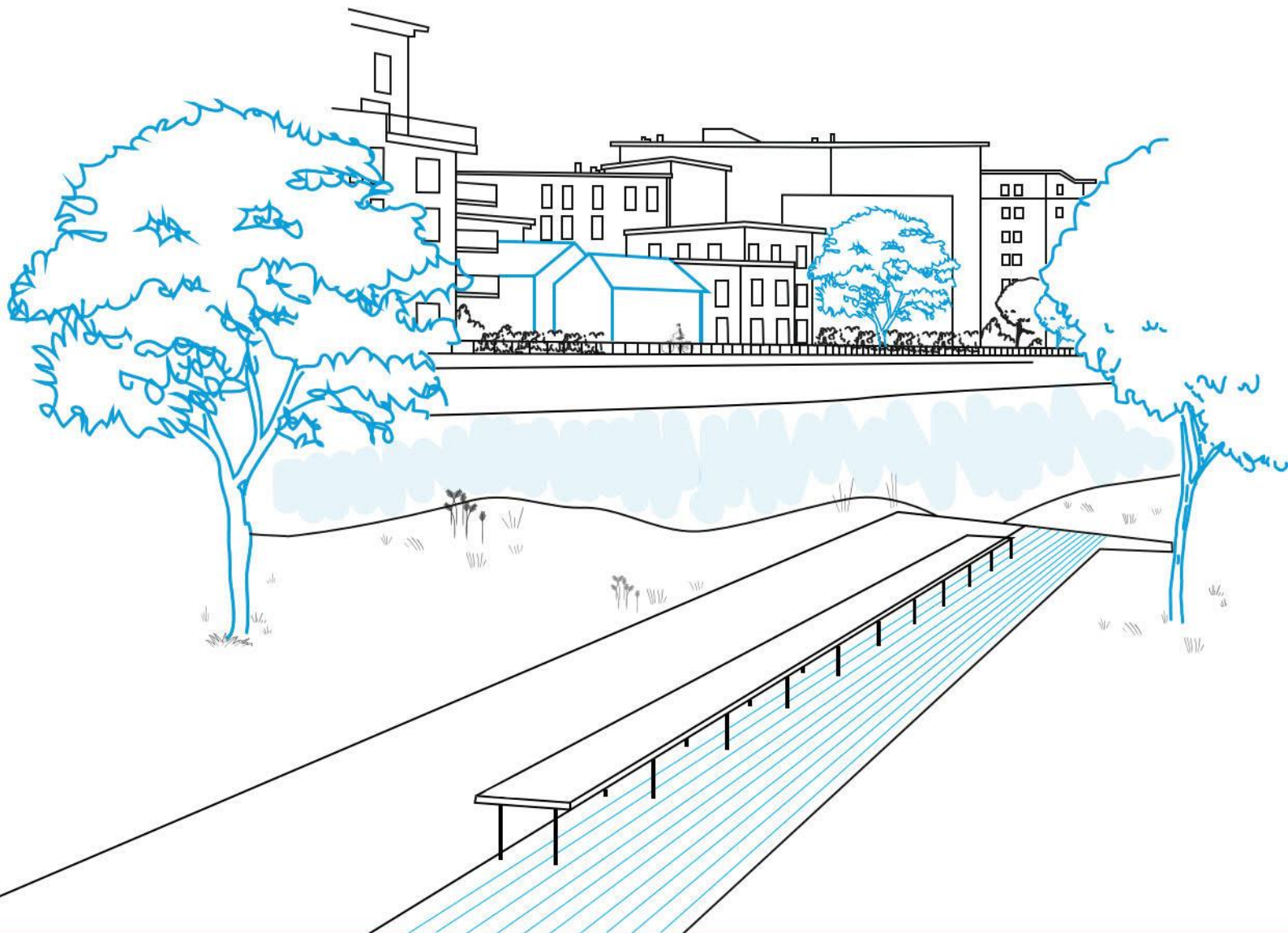


# Q | Quarta

Commune de MARZAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

Janvier 2023





## Sommaire

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>2. CONTEXTE.....</b>	<b>6</b>
2.1 CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL .....	6
2.2 CONTEXTE COMMUNAL.....	9
<b>3. LE CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>13</b>
<b>4. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....</b>	<b>14</b>
<b>5. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS.....</b>	<b>16</b>
5.1 JUSTIFICATIONS ET PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC .....	16
5.2 IMPACT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT .....	16



# 1. Préambule

---

La commune de Marzan a lancé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de modifier le règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2020. En effet, il s'avère que le règlement du PLU n'encadre pas suffisamment les droits à construire en zone urbaine en autorisant les changements de destination des commerces vers de l'habitat sans aucune condition (erreur matérielle). Aussi, il convient d'adapter le règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de se prémunir de changement de destination qui pourrait entraîner des fermetures de commerces et d'activités de services à terme.

La procédure de modification simplifiée du PLU peut être envisagée conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »*

Cette procédure conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ne majorant pas de plus de 20% les droits à construire, ne diminuant pas les possibilités de construire et ne réduisant pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, la procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée.

Ainsi, la modification du Plan Local d'Urbanisme portera sur l'évolution des articles 1 et 2 du règlement littéral en secteur UA (zone urbaine centrale) pour autoriser sous condition les changements de destination des locaux à vocation commerciale ou d'activités de service vers la destination d'habitation.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, le règlement littéral du PLU modifié ainsi que les pièces administratives (délibérations du conseil municipal).

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis. Il sera par la suite mis à disposition du public, conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.



## 2. Contexte

### 2.1 Contexte supra-communal

- Positionnement géographique

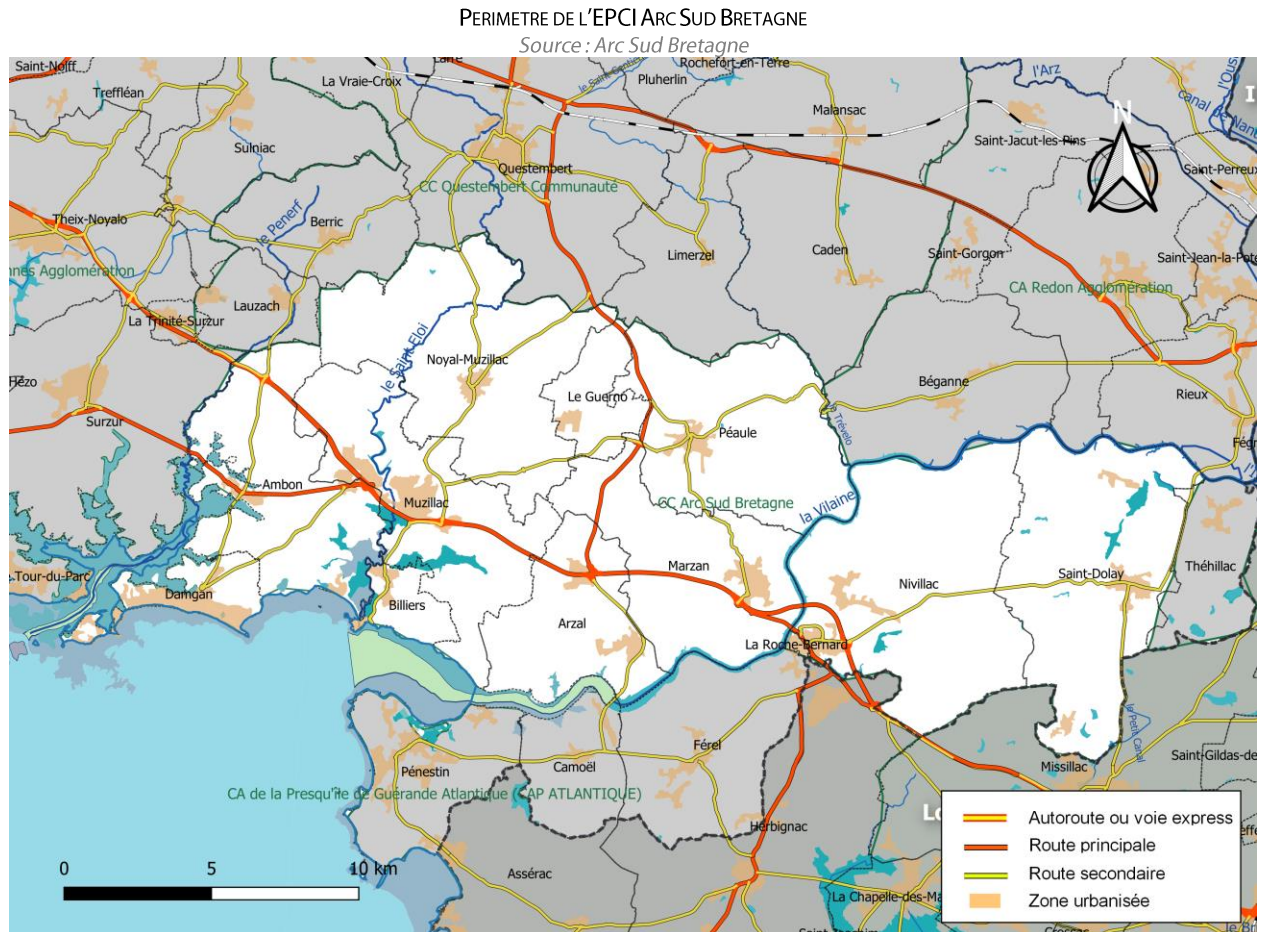
La commune de Marzan se situe au Sud-Est du département du Morbihan, à environ 30 km de Redon, 75 km de Nantes et environ une centaine de kilomètres de Rennes. Elle fait partie du canton de Muzillac.

Dotée d'une superficie de 33,8 km<sup>2</sup>, elle est limitrophe des communes de Péaule au Nord, Le Guerno et Noyal-Muzillac au Nord-Ouest, Muzillac à l'Ouest, Arzal au Sud-Ouest, La Roche-Bernard au Sud et Nivillac à l'Est.

La commune de Marzan fait partie intégrante de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne.

Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a été créé en janvier 2011, à la suite de la fusion des deux intercommunalités antérieures, à savoir les communautés de communes du Pays de Muzillac et du Pays de La Roche-Bernard.

La Communauté de Communes Arc Sud Bretagne regroupe 12 Communes et comptabilise 28 125 habitants en 2019 (source INSEE 2022) pour une superficie totale de 352,9 km<sup>2</sup> soit une densité de 79,7 habitants par km<sup>2</sup> (Source INSEE).



## ▪ Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Arc Sud Bretagne. Celui-ci comprend les 12 communes de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne. Le document en vigueur a été approuvé, par le Conseil communautaire lors de sa séance du 17 décembre 2013. Ce document est entré en révision via une délibération prise en novembre 2019.

Le calendrier de la révision du SCOT actuellement connu prévoit une approbation à horizon fin 2024.

### ETAT D'AVANCEMENT DE LA REVISION DU SCOT ARC SUD BRETAGNE

Source : Arc Sud Bretagne – janvier 2023



Le SCoT de 2013, actuellement en vigueur, met en avant les principes suivants :

- L'affirmation de 2 pôles d'équilibre du territoire : Muzillac et la Roche-Bernard/Nivillac
- Le renforcement du réseau de bourgs et de la complémentarité des équipements proposés
- La valorisation et le renforcement de l'attractivité du territoire et de l'ensemble des communes qui le composent
- Le maintien des dynamiques locales (économiques, sociales, associatives, culturelles, etc.)
- L'amélioration des mobilités et le développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle
- La préservation et la valorisation des patrimoines (naturel, bâti, portuaire, fluvial, etc.)
- La valorisation de l'identité du territoire et de toutes ses composantes
- Le développement des coopérations et partenariats

A travers ses orientations, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Arc Sud Bretagne prévoit de répondre aux enjeux du territoire et d'offrir aux habitants actuels et futurs un cadre et une qualité de vie, propices aux projets sociaux, environnementaux et économiques.

L'un des objectifs du DOO du SCOT Arc Sud Bretagne est de préserver les activités de commerces et services présents en centre-bourg. Le Document d'Orientation et d'Objectif est ainsi rédigé :

## OBJECTIFS

Les principaux objectifs pour le commerce et l'artisanat visent à :

- Préserver la vitalité des centres urbains de tous les pôles ;
- Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les pôles secondaires : le projet urbain des centres-bourgs visera à densifier les zones de chalandise accessibles à pied pour renforcer le potentiel de développement du commerce ;
- Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent le territoire ;
- Améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés des pôles principaux en complémentarité avec le commerce de centre ville et conditionner le développement commercial périphérique.
- Conforter une offre structurante sur les pôles majeurs du territoire.



**Cette procédure de modification simplifiée s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT** avec notamment la mise en œuvre de mesures d'urbanisme réglementaire incitative ainsi que le maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires stratégiques des centres villes et centres bourgs déterminés par les PLU.

EXTRAIT DU SCOT ARC SUD BRETAGNE  
Source : DOO SCOT Arc Sud Bretagne

## MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS

### LA VITALISATION COMMERCIALE DES CENTRES URBAINS

Pour préserver la vitalité des centres urbains en tenant compte des caractéristiques des tissus bâtis, les opérations et documents d'urbanisme ou de programmation cherchent à :

- Organiser l'élévation de l'intensité urbaine et fonctionnelle de leurs bourgs et en particulier de leurs centres ;
- Créer, le cas échéant, des aménagements spécifiques dans les parties des centres à vocation commerciale : valorisation et sécurisation de la place du piéton, création d'espaces de sociabilité, d'équipements, d'espaces de stationnement notamment dédiés aux cycles ;
- Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la diffusion ;
- Favoriser la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville à travers :

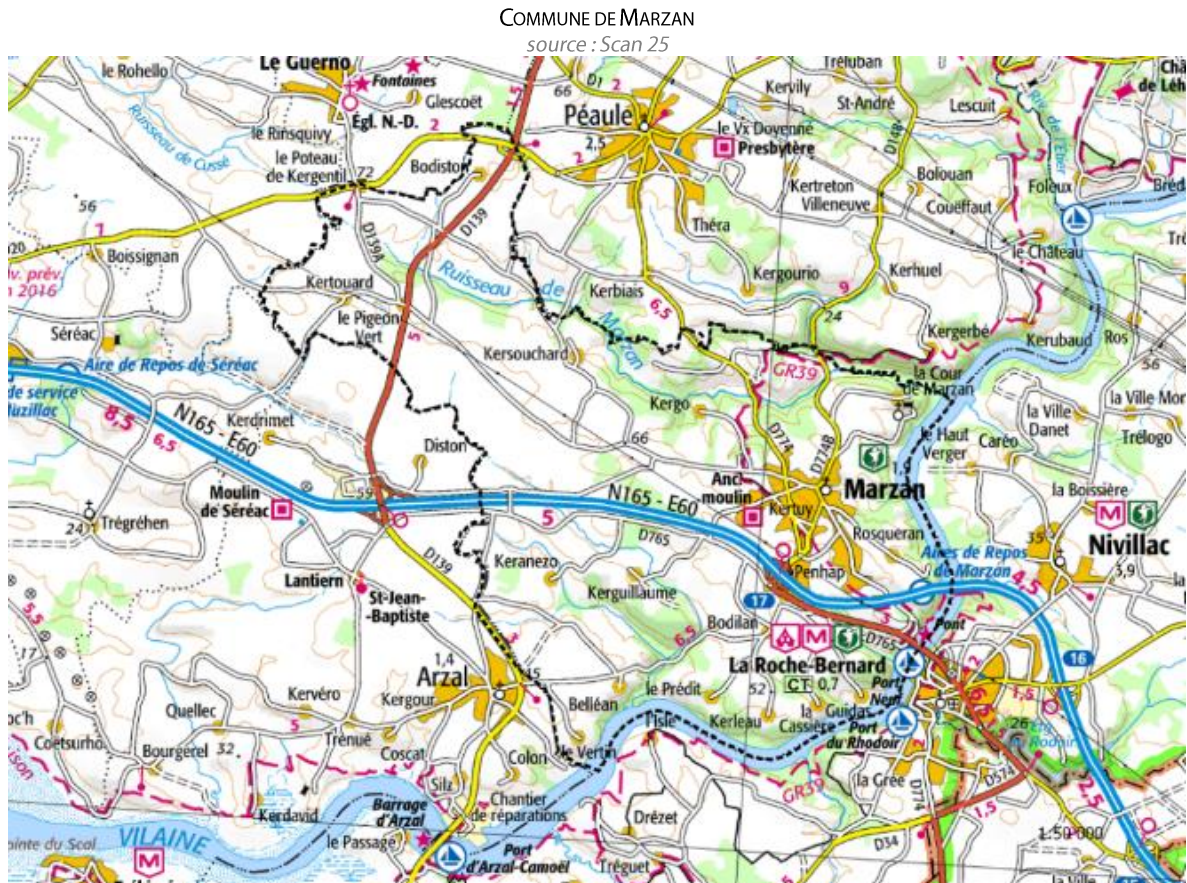
- des projets de renouvellement urbain ;
- des mesures d'urbanisme réglementaire incitatives ;
- le maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires stratégiques des centres villes et centres bourgs déterminés par les PLU.

SCHÉMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## 2.2 Contexte communal

### ▪ Situation

En 2019, la commune de Marzan, compte 2 421 habitants, soit une augmentation de 217 personnes par rapport à 2013. Dotée d'une superficie de 33,84 km<sup>2</sup>, la commune de Marzan atteint une densité moyenne de 71,5 habitants par km<sup>2</sup> en 2019.



### ▪ Etat des lieux et enjeux

La commune de Marzan connaît une croissance démographique forte depuis 1999 avec + 726 habitants supplémentaires qui ont été recensés entre 1999 et 2019. Cette croissance est marquée par un solde migratoire important, favorisant le renouvellement de la population, et par un solde naturel également élevé (lié à la présence de jeunes ménages avec enfants). Ces éléments démontrent le dynamisme démographique et l'attractivité de la commune.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2019 A MARZAN

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,0	1,6	0,1	-0,3	1,2	3,1	1,6
Due au solde naturel en %	0,8	0,8	0,5	0,2	0,7	1,3	0,8
Due au solde migratoire en %	-0,8	0,7	-0,4	-0,4	0,5	1,8	0,8

La croissance démographique s'accompagne d'une croissance marquée du parc de logements. En effet, la production de logements est en constante augmentation depuis 1968 (notamment avec un nouveau pic de croissance à partir des années 2000).

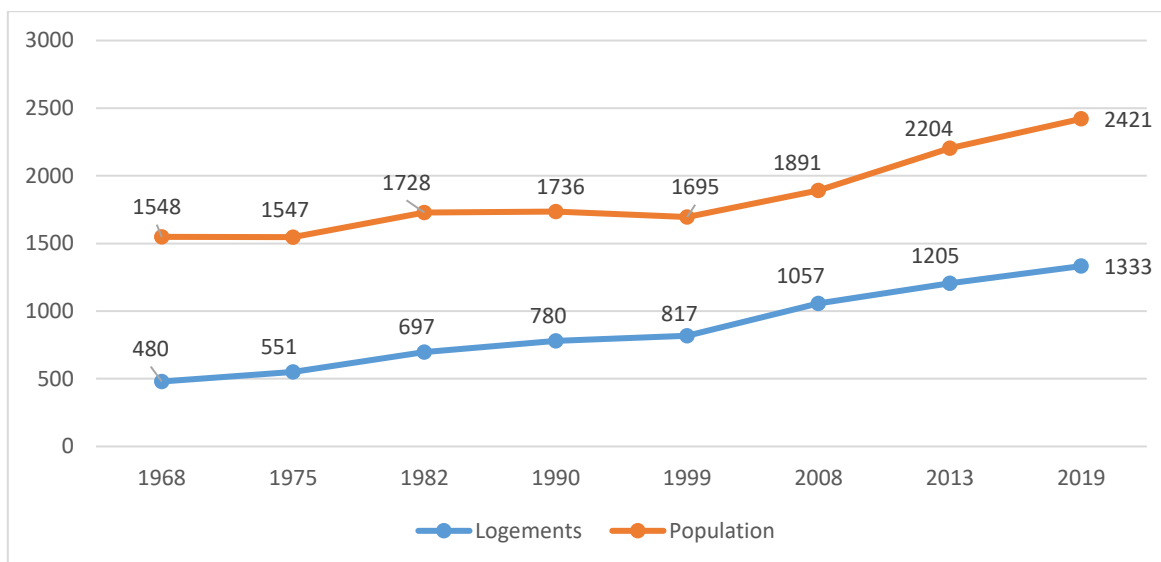
## EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE

1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
+1,99 %	+ 3,41 %	+1,42%	+0,52%	+2,90%	+2,66%	+1,70%

## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE D'HABITANTS DE 1968 A 2019

Source : INSEE



Le parc de logements de la commune est caractérisé par une forte proportion de résidences principales (diminution de la part de résidence secondaire sur la dernière période – 2013/2019) et par un nombre important de maison, en cohérence avec la composition et la taille des ménages présents sur le territoire (population composée de nombreux jeunes ménages avec enfants, avec une taille moyenne des ménages supérieures aux moyennes régionales et nationales).

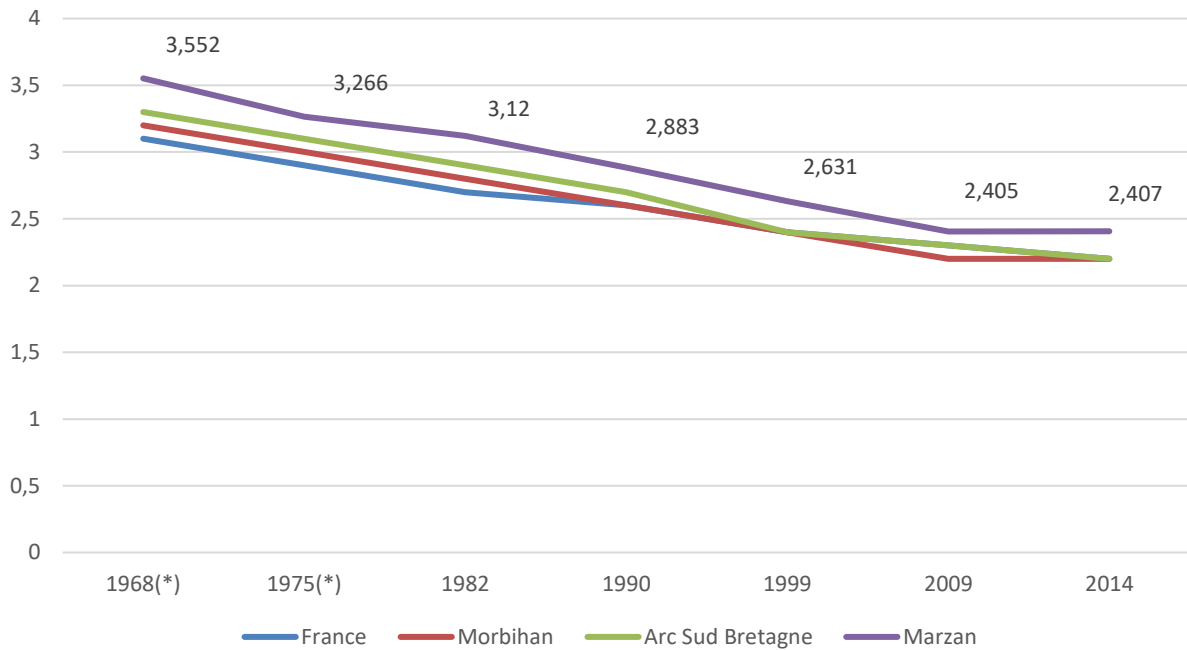
## PART DE RESIDENCE PRINCIPALES DANS LE PARC DE LOGEMENTS DE MARZAN

Source : INSEE

	2013	2019
Part de résidences principales	76 %	76,7 %
Maison	96,5 %	96 %
Appartement	2,6 %	1,8 %

## EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Source : INSEE



Dans ce contexte de croissance démographique et d'accroissement du parc de logements sur la commune, il est nécessaire d'analyser le dynamisme économique et les activités présentes sur le territoire.

145 établissements sont recensés sur la commune au 31 Décembre 2020.

Selon l'Insee, le commerce est l'activité la plus représentée : on dénombre, au 31 Décembre 2020, 35 établissements représentant près d'un quart des activités présentes sur la commune.

Les données communales précisent que près de 35 commerces et près de 30 artisans sont présents sur la commune. De nombreux commerces et activités de services de proximité sont présents dans le centre-bourg de Marzan. Ces activités de commerces et de services contribuent au dynamisme de la vie locale.

## LES COMMERCES A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG

Source : Mairie





## LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG

Source : Mairie



La commune de Marzan regroupe des équipements favorisant la vie locale en cœur de ville, comme la mairie, le centre communal d'action sociale, le bureau de poste, l'office de tourisme, les écoles, un espace culturel accueillant la médiathèque, ainsi que de multiples équipements sportifs et de loisirs. Ces équipements sont principalement concentrés au sein du centre-bourg, exceptée l'école publique du Pigeon-Vert.

Concernant les écoles, la commune compte deux écoles sur son territoire : l'école privée de Saint-Gildas dans le centre-bourg et l'école publique intercommunale du Pigeon vert à Pigeon vert, ouverte en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) en 2004. Cette dernière accueille des élèves de la commune d'Arzal, de Le Guerno et de Marzan.

La croissance démographique jumelée au développement de ces équipements et services contribue au dynamisme de la vie locale en cœur de ville et permettent l'accueil d'une vie associative diversifiée.

Pour maintenir cette dynamique, la commune a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'encadrer le changement de destination des commerces et activités de services présents en centre-bourg vers une vocation d'habitat. Cette procédure tend à préserver les commerces et services de proximité présents en centre-bourg contribuant ainsi à la préservation du cadre de vie et au dynamisme de la vie local en centre-bourg.

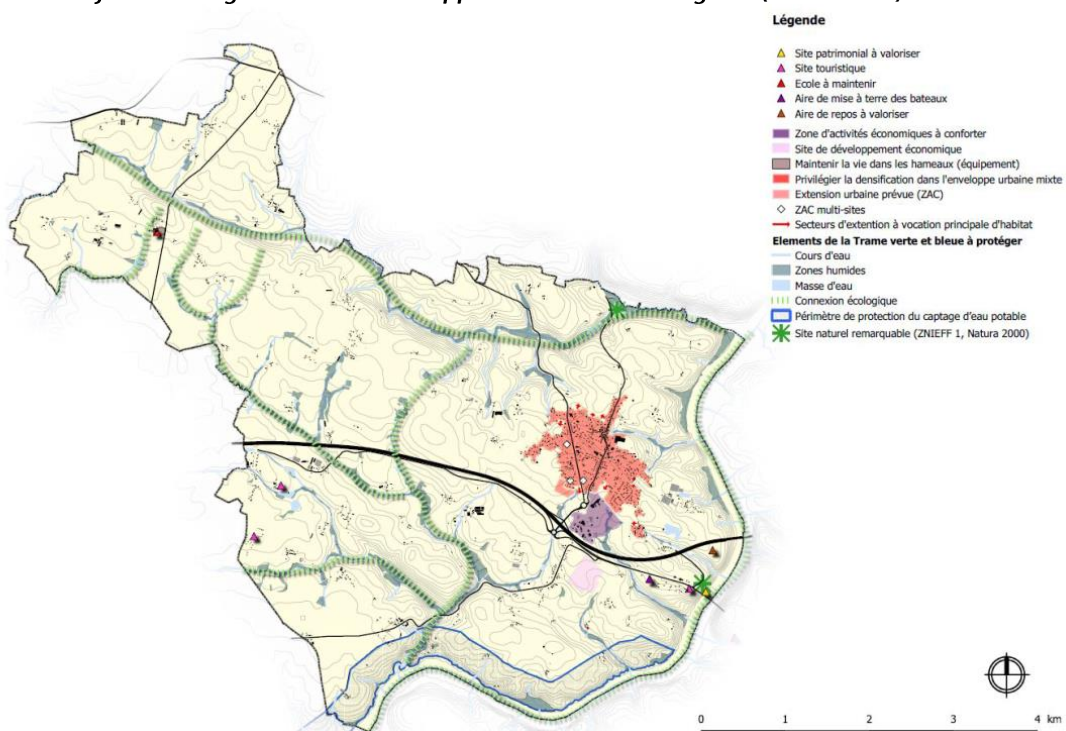


### 3. Le cadre règlementaire

La Commune de Marzan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 09 Juillet 2020. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal. Ce projet est décliné autour des axes suivants :

- 1 POURSUIVRE LES DEVELOPPEMENTS ECONOMIQUES ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES
  - 1.1 Soutenir le développement économique s'appuyant sur le parc à vocation industrielle préférentielle identifiée au SCoT
  - 1.2 Maintenir et développer les activités agricoles
  - 1.3 Favoriser les activités touristiques de loisir
  
- 2 CONFORTER LA CENTRALITE DU CŒUR DE BOURG ET GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE
  - 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 PROTEGER 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

*Schéma issu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en vigueur (source : PLU)*



Ainsi, la modification du règlement littéral répond à l'objectif 2 du PADD qui vise à « Conforter la centralité du cœur de bourg et garantir un cadre de vie de qualité » en « renforçant la centralité et encourageant le développement commercial » puisque cette procédure vise à encadrer l'évolution des commerces présents en centre-bourg pendant une certaine durée, afin d'encourager le maintien du tissu commercial en centre-bourg. La poursuite des activités par d'éventuels repreneurs sera ainsi facilitée et encouragée.

Ainsi cette procédure de modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec les grandes orientations du PADD de Marzan et du SCOT Arc Sud Bretagne.

## 4. Modification simplifiée du PLU

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Marzan, il convient de modifier l'article 1 et 2 de la zone UA, afin d'autoriser sous condition les changements de destination des locaux à vocation d'artisanat et de commerces de détail ainsi que les activités de restauration et les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Zone UA :

<b>SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES</b>
---

### UA - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

#### UA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Synthèse des constructions interdites (article 1) ayant certaines destinations ou sous destinations				
Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions	Extensions et annexes	Changements de destination
		UA	UA	UA
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles			
	Exploitations forestières			
<b>Habitations</b>	Logements			
	Hébergements			
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail			
	Restauration			
	Commerces de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergements hôtelier et touristique			
	Cinéma			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres ERP			
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industries			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	d'exposition			

Légende :

- Destinations interdites
- Destinations autorisées sous conditions

## UA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement\* 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 activité autorisée dans le secteur,
- Les dépôts de ferrailles, 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.

## UA – ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### UA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

**Non-règlementé.**

**Le changement de destination d'un local à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle vers la destination habitation ne sera autorisé qu'après quatre années après la cessation de l'activité.**

### UA – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o 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.
- 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.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## 5. Justifications et impacts

---

### 5.1 Justifications et prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et de la mise à disposition du dossier au public

Le PADD du PLU de Marzan définit la volonté de renforcer la centralité et d'encourager le développement commercial, toutefois le règlement littéral n'est pas assez prescriptif pour assurer le maintien des cellules commerciales et des activités de service.

Les élus ne souhaitant pas figer la destination sur le long terme des commerces et activités de services présents en centre-bourg, il était donc nécessaire d'encadrer les changements de destination tout en laissant des possibilités d'évolution en l'absence de reprise de l'activité.

Les commerces et activités de services étant concentrés en zone UA, les élus ont donc apporté des modifications au règlement littéral de la zone UA. Après concertation, il a été décidé d'interdire les changements de destination des commerces et activités de services vers la destination habitation pendant une durée de 4 ans après la cessation de l'activité et cela afin de ne pas favoriser la vacance en centre-bourg.

Ainsi, cette nouvelle écriture sera plus protectrice des commerces et activités de services présents en centre-bourg. Cela favorisera également le maintien des cellules commerciales contribuant ainsi au maintien de la vie locale en cœur de bourg.

À la suite des retours des personnes publiques associées, les élus ont fait le choix de maintenir la proposition de rédaction proposée lors de la version arrêté. En effet, la chambre d'agriculture et la communauté de communes Arc Sud Bretagne ont émis un avis favorable à cette proposition de rédaction.

La DDTM a émis le souhait que la notion de durée de 4 ans après la cessation de l'activité soit retirée afin de l'étendre sur une durée illimitée. Néanmoins, les élus ont fait le choix de ne pas prendre en compte cet avis car le propriétaire actuel des murs est à la recherche d'un repreneur depuis plus d'un an (cf. avis reçu lors de la mise à disposition du dossier en mairie) sans avoir trouvé de repreneur jusqu'à présent. Aussi, la mairie de Marzan ne souhaite pas bloquer sur le long terme la destination de ce bâtiment qui pourrait devenir vacant ce qui nuirait à l'image du centre-bourg et pourrait poser des problèmes de sécurité s'il n'était pas entretenu.

S'agissant de l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie avec des recommandations, les élus souhaitent favoriser l'implantation de nouveaux commerces et activités de services sur le territoire communal et notamment en zone urbaine (zone UA et zone UC). Les élus évoquent notamment la difficulté actuelle de certains commerces à trouver des repreneurs. Aussi, il n'a pas été fixé de règles pour contraindre l'implantation de nouveaux commerces et activités de services en zone urbaine périphérique (zone UC).

Le règlement graphique visant à mettre en place un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ne sera donc pas instauré sur le territoire communal. Le règlement graphique reste donc inchangé.

### 5.2 Impact de la procédure de modification simplifiée sur l'environnement

Cette procédure n'aura pas d'impact environnementaux puisque les activités concernées par cette modification sont déjà existantes.



**Q | Quarta**

