

Département de Loire Atlantique

Commune de MARSAC SUR DON

Enquête publique

Relative à la révision No.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 15 septembre 2023 (09h00) au samedi 14 Octobre 2023 (12h30)



Rapport

Conclusions et avis motivé de la

Commissaire enquêteur

Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes,
- Monsieur le Maire de Marsac sur Don.

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E230001121/44 en date du 29 juin 2023,
- Arrêté municipal n°12723 du 24 juillet 2023.

Département de Loire Atlantique

Commune de Marsac sur Don

Enquête publique

Relative à la révision No.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 15 septembre 2023 (09h00) au Vendredi 14 Octobre 2023 (12h30)



1^{ère} partie - Rapport

de la

Commissaire enquêteur

Aude VOUZELLAUD

Table des matières

1.	Généralités	5
1.1.	Localisation du projet.....	5
1.2.	Historique du projet	5
1.3.	L'objet du projet.....	5
1.4.	L'objet de l'enquête publique.....	6
1.5.	Cadre juridique et réglementaire.....	6
2.	Organisation de l'enquête.....	7
2.1.	Désignation de la commissaire enquêteur,.....	7
2.2.	Contact avec l'autorité organisatrice / réunion préparatoire.....	7
2.3.	Visite des lieux de l'enquête et de la salle de permanence	7
2.4.	L'arrêté d'ouverture d'enquête,.....	7
2.5.	Le dossier soumis à l'enquête publique.	7
2.6.	Contrôle de l'affichage.....	9
2.7.	Les mesures de publicité	10
3.	Déroulement de l'enquête.....	10
3.1.	Dates / durée / lieux de l'enquête	10
3.2.	Les moyens mis à disposition du public	10
3.3.	Les permanences de la commissaire enquêteur	11
3.4.	Incidents durant l'enquête	11
3.5.	Participation du public / Observations recueillies.....	12
3.6.	Clôture de l'enquête.....	12
3.7.	Climat de l'enquête publique	12
3.8.	Remise du procès-verbal de synthèse	12
3.9.	La réponse de la collectivité	12
4.	Présentation du projet de révision du PLU	13
4.1.	Objectifs poursuivis	13
4.2.	Les principaux projets	13
4.3.	Le choix de la procédure.....	17
4.4.	Le bilan de la concertation	17
4.5.	La prise en compte de l'environnement	17
4.6.	Réunions d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)	18
4.7.	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées	19
5.	Analyse des observations du public	21
5.1.	Les restrictions au droit à construire	21

5.2.	La création de STECAL	24
5.3.	Les OAP	26
6.	Réponses aux questions de la commissaire enquêteur.....	27
7.	Bilan de l'enquête	29

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique sur la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsac-sur-Don qui s'est déroulée du 15 septembre 2023 au 14 octobre 2023.

1. Généralités

1.1. Localisation du projet

La commune de Marsac-sur-Don est une commune rurale, à dominante agricole, qui se situe dans la partie Nord du département de Loire-Atlantique, à environ 50 km de Nantes et 70 km de Rennes et à proximité de la RN 137 qui relie ces deux grandes villes.

Le territoire communal couvre une surface de 2 768 ha pour 1 555 habitants (INSEE 2020) , soit une densité d'environ 55 habitants/km² et une progression moyenne annuelle de + 16 habitants/an.

L'urbanisation de la commune s'est effectuée en périphérie du bourg principal sous forme de lotissements, le long des axes de desserte routière et au niveau des nombreux écarts et hameaux qui parsèment le territoire.

Depuis le 01/01/2017, la commune appartient à la Communauté de communes de Châteaubriand-Derval (CCCD) qui regroupe 26 communes. Elle représente 3,4% de la population communautaire (44 419 habitants en 2019). La collectivité a conservé sa compétence en urbanisme, d'où le présent projet.

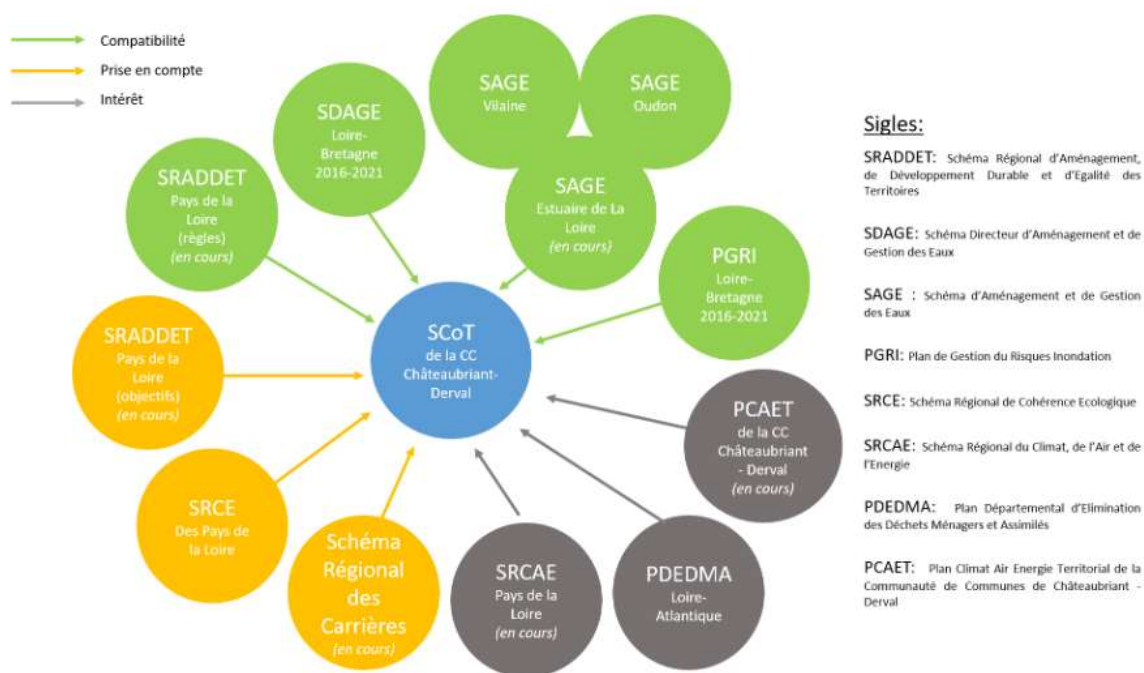
1.2. Historique du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet d'aménagement du territoire à court et long terme. Le PLU doit pouvoir évoluer pour rester en adéquation avec les nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la commune ainsi qu'avec les documents de planification supérieurs.

L'actuel PLU date de 2005 et a connu 2 modifications en 2011 et 2015. La prescription de la présente Révision a été faite en 2019.

1.3. L'objet du projet

La Révision n°1 du PLU de Marsac-sur-Don vise à organiser le développement de son territoire en intégrant les choix et objectifs définis dans le cadre de documents supra-communaux et intégrés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CCCD de décembre 2018. Ce dernier est librement consultable sur le site de la CCCD. Il prend lui-même en compte les documents supérieurs suivant la hiérarchie suivante :



Ces différents documents sont présentés dans le rapport de présentation du SCoT. Il convient donc de s'y reporter pour plus d'informations.

1.4. L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public afin permettre la prise en compte de l'intérêt des tiers, dans l'élaboration du présent projet, par le recueil de leurs observations et propositions sur ce sujet.

1.5. Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête est régie par :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R.123-19 ;
- la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- la délibération du Conseil Municipal en date du 29/10/2019 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme ;
- la délibération du Conseil Municipal en date du 09/05/2023 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;
- la concertation avec le public, notamment les réunions publiques effectuées les 19/01/2022 et 02/02/2023 ;
- la décision du tribunal administratif No. E23000112/44 du 29/06/2023 désignant la commissaire enquêteur ;

- l'arrêté municipal n°12723 du 24/07/2023 organisant les modalités de l'enquête.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation de la commissaire enquêteur,

Par décision n° E23000112/44 du 29/06/2023, la Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Aude VOUZELLAUD comme commissaire enquêteur pour l'organisation de la présente enquête.

2.2. Contact avec l'autorité organisatrice / réunion préparatoire

Dès sa désignation, la commissaire enquêteur a pris contact avec l'autorité organisatrice : la commune de Marsac-sur-Don, représentée par Monsieur POUPARD, Adjoint à l'Urbanisme.

Une réunion d'organisation a été programmée dès le 10/07/23, en mairie de Marsac-sur-Don, en présence de M. POUPARD, adjoint à l'urbanisme, Mme GUIHO, Directrice générale des services (DGS) et Mme PESSU, assistante urbanisme. Elle a permis de faire le point sur les différents sujets à aborder pour l'organisation de l'enquête. Les dates de l'enquête et des permanences ont été validées et des projets d'arrêté et d'affiche ont été soumis à la commissaire enquêteur. Le dossier d'enquête « papier » et son double numérique ont été mis à disposition de la commissaire enquêteur pour étude.

Différents échanges par courriels ont permis de finaliser les projets d'arrêté d'organisation, d'affiche ainsi que d'avis pour la presse.

2.3. Visite des lieux de l'enquête et de la salle de permanence

Le 10/07/23, M. POUPARD a fait une visite à la commissaire enquêteur des principaux lieux concernés par le projet ainsi que de la salle de permanence. Il a ainsi pu présenter les principaux sujets abordés par la présente révision.

2.4. L'arrêté d'ouverture d'enquête,

Par arrêté municipal n° 12723 du 24 juillet 2023, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier, les dates de permanences de la commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

2.5. Le dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête est complet mais n'est pas des plus accessible pour le public avec ces 702 pages.

Pour faciliter la compréhension du public, la commissaire enquêteur a décidé l'ajout :

- D'une Note au lecteur pour l'orienter vers les documents à lire prioritairement ;
- D'une synthèse du projet.

Par ailleurs, différents compléments à apporter aux pièces administratives ont été requis et ajoutés avant l'ouverture de l'enquête.

Enfin, la légende des plans du Règlement graphique ne traduisant pas les acronymes, un pense-bête a été mis à disposition du public lors des consultations du dossier.

Le dossier se compose de 9 fascicules pour un total de 702 pages :

- Note au lecteur : 2 p.
- Pièce no. 0 : Synthèse du projet : 18 p.
- Pièce no.0 bis : Avis de la MRAe : 14 p.
- Pièce no.1 : Pièces Administratives : 25 p.
 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique n°12723 du 24/07 /23 (3p.) ;
 - Délibération du 29/10/19 prescrivant la révision n°1 du PLU et définissant les modalités de la concertation (3 p.) ;
 - Compte-rendu de séance du conseil municipal du 02/09/22 (11p.) ;
 - Délibération du 05/05/23 (4p.) ;
 - Publication légale : Ouest France et Presse Océan du 30/08/23 (4 p.) ;
- Pièce no. 2 : Rapport de Présentation : 308 p.
 - Tome 1 Etat initial de l'Environnement (109 p.) ;
 - Tome 2 Diagnostic Environnemental (69 p.) ;
 - Tome 3 Justifications et explications des choix retenus (60 p.) ;
 - Tome 4 Evaluation Environnementale (70 p.)
- Pièce no.3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD): (23 p.) ;
- Pièce no.4 : Orientations d'Aménagement et de Développement Durables(OAP): 6 p.
- Pièce no.5 : Règlement graphique :3 p.
 - Planche Est (1 plan) ;
 - Planche Ouest (1 plan) ;
 - Planche centre-bourg (1 plan) ;
- Pièce no.6 : Règlement écrit : 98 p.
- Pièce no.7 : Annexes : 162 p.
 - Pièce no.7a : Annexes sanitaires : 38 p.
 - Annexes sanitaires (35 p.) ;
 - Plan des réseaux d'Alimentation en Eau Potable et Défense Incendie (1 plan) ;
 - Zone d'assainissement (1 plan) ;
 - Plan des réseaux d'Assainissement des Eaux Pluviales (1plan) ;
 - Pièce no.7b : Servitudes d'Utilité Publique : 53 p.

- Liste des servitudes d'utilité publiques (52 p.) ;
- Plan des servitudes d'utilité publique (1 plan) ;
- Pièce no.7c : Risques et nuisances connus sur le territoire : 32 p.
 - La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments (31 p.) ;
 - Plan des risques et nuisances connus sur le territoire (1 plan) ;
- Pièce no. 7d : Emplacements réservés : 2 p.
 - Liste des emplacements réservés (1p.) ;
- Pièce no. 7e : Trame Bleue : 27 p.
 - Trame Bleue (26 p) ;
 - Plan Trame Bleue (1 plan) ;
- Pièce no.7f : Inventaire Bocage : 6 p.
 - Inventaire bocage (5 p.) ;
 - Plan inventaire bocage (1 plan) ;
- Pièce no.7g : Eléments de patrimoine protégés : 2 p.
 - Plan patrimoine (1 plan) ;
- Pièce no. 7h : Liste des plantes invasives et des espèces allergisantes (2 p.) ;
- Pièce no.8 Avis des PPA : 43 p.
 - Compte-rendu de la réunion conjointe des PPA du 19/01/22 (3 p.) ;
 - Compte-rendu de la réunion conjointe des PPA du 02/02/23 (3 p.) ;
 - Avis de la commune de Jans du 06/07/23 (2 p.) ;
 - Avis de la Chambre des Métiers du 20/07/23 (1 p.) ;
 - Avis de GRT gaz du 27/07/23 (9 p.)+ carte ;
 - Avis de Rte du 03/08/23 (4 p.)+ annexes (7 p.) ;
 - Avis de la CNDPENAF du 25/08/23 (2 p.) ;
 - Avis du Conseil Départemental du 31/08/23 (4 p.) ;
 - Avis de la DDTM du 04/09/23 (7 p.) .

2.6. Contrôle de l'affichage

Le 30/08/23, la commissaire enquêteur s'est rendue sur la commune de Marsac-sur-Don et a procédé au contrôle de la pose de l'affichage réglementaire.

La commissaire enquêteur a également pu constater la présence de l'affichage en cours d'enquête lors des trajets pour la tenue des permanences.

2.7. Les mesures de publicité

2.7.1. Publication légale par voie de presse

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication, dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 30 août 2023 et 18 septembre 2023.

2.7.2. Publication par voie d'affichage

Un affichage adapté de 10 affiches, au format réglementaire, a également été réalisé dans les délais requis et réparti sur les principaux sites du centre-bourg et voies d'accès.

2.7.3. Publicité sur internet

L'avis d'enquête a également été publié dans les délais légaux sur le site internet de la mairie.

2.7.4. Publicité complémentaire

La présente enquête a également été annoncée via :

- La diffusion d'une information sur le panneau lumineux de la commune ;
- La distribution de l'Avis d'enquête dans les boites aux lettres de tous les administrés de la commune;
- L'envoi d'un message sms sur illiwap, le réseau d'information téléphonique de la mairie ; avec des rappels en cours d'enquête.
-

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Dates / durée / lieux de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du vendredi 15 septembre 2023 9h au samedi 14 octobre 2023 12h30, soit pendant 30 jours consécutifs.

La mairie de Marsac-sur-Don a été désignée siège de l'enquête.

3.2. Les moyens mis à disposition du public

Pendant la stricte durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registres d'enquête mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés dans l'arrêté ;
- Par courrier postal à l'attention de la commissaire enquêteur, Mairie de Marsac-sur-Don, 1 rue Pierre Perchais, 44170 MARSAC SUR DON;

- Par courriel à l'adresse courriel: revisionplumarsacsurdon@orange.fr
Le bon fonctionnement de l'adresse courriel a été testé par la commissaire enquêteur.

3.2.1. Le dossier papier

Le dossier papier complet, coté et paraphé avant l'ouverture de l'enquête par la commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public au siège de l'enquête pendant la stricte durée de celle-ci.

3.2.2. Poste informatique

Un accès informatique au dossier dématérialisé a également été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

3.3. Les permanences de la commissaire enquêteur

Au regard de l'importance de la révision, il a été convenu de prévoir 5 permanences de 9h à 12h30 les :

- - Vendredi 15/09/23 ; - Mardi 26/09/23 ; - Mercredi 20/29/23 ;
- - Jeudi 05/10/23 ; - Samedi 14/10/23.

3.4. Incidents durant l'enquête

- La chambre d'Agriculture a transmis son Avis sur le projet par courriel du 21/09/23. La collectivité l'a ajouté aux pièces des dossiers d'enquête le 22/09/23 et l'a transmis à la commissaire enquêteur. Cette dernière a demandé le retrait du document du fait de sa communication :
 - postérieurement à l'ouverture de l'enquête le 15/09/23 ;
 - plus de 3 mois après la soumission du projet pour avis par la commune (envoi du 02/06/23), délai après lequel l'avis est réputé favorable (art.R513-4 c. urb.).
- Un marsacais a fait part d'une demande sur la Révision du PLU par courriel du 25/09/23 adressé directement à Monsieur POUPARD, adjoint à l'urbanisme. Eu égard au sujet de la demande, ce dernier a transféré le courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête. La commissaire enquêteur a choisi d'intégrer l'observation au registre pour le même motif.
- En complément de son Avis sur les demandes, transmis par courriel du 06/11/23 la collectivité a transmis à la commissaire enquêteur, par courriel du 08/11/23, son Avis synthétique suite à l'analyse des avis des PPA. Bien que reçu après le délai réglementaire des 15 jours, la commissaire enquêteur a choisi de l'intégrer à son rapport, ce dernier respectant le délai de remise réglementaire dans les 30 jours suivant la fin de l'enquête.

3.5. Participation du public / Observations recueillies

La participation du public a été assez modérée puisque 11 personnes sont venues consultées le dossier d'enquête hors permanence et 24 personnes ont été reçues au cours des cinq permanences. Au regard de cette fréquentation, les conditions d'accueil du public, lors des permanences, ont été très bonnes.

Sur les contributions reçues :

- 9 contributions ont été reçues sur le registre (numérotées R),
- 5 contributions ont été reçues par courrier (numérotées C),
- 6 contributions ont été reçues par courriel (numérotées E),
- 7 contributions ont été reçues par oral (numérotées O),

soit un total de 27 contributions.

Il a été comptabilisé 24 contributions exploitables du fait de la présence de 3 doublons (O2-C2, O4-C1, O6-E3). Il convient de noter qu'une contribution peut contenir plusieurs observations concernant différentes thématiques.

3.6. Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a procédé au paraphe et à la clôture du registre d'enquête.

3.7. Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

La commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les agents de la commune.

3.8. Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations déposées a été présenté par la commissaire enquêteur et remis en main propre à Monsieur DE TROGOFF, maire de la commune, lors de la réunion du 21/10/23 à la mairie de MSD ainsi qu'en présence de Monsieur POUPARD, adjoint à l'urbanisme et de Mme GUIHO, DGS.

Le présent document est joint en annexe du présent rapport.

Le registre papier, accompagné des courriers et courriels reçus, a également été remis à cette occasion.

3.9. La réponse de la collectivité

La commune a transmis son Avis sur les demandes par courriel du 6 novembre 2023 et son Avis synthétique sur les avis des PPA par courriel du 8 novembre 2023.

Pour une meilleure compréhension du lecteur, ces éléments de réponse sont intégrés au présent rapport (cf. §5 p.20).

Ces documents sont également joints en annexe.

La collectivité ayant fait des réponses individuelles à la plupart des contributions déposées, il est recommandé au public déposant de s'y référer.

4. Présentation du projet de révision du PLU

Le précédent PLU datant de 2005, la présente révision vise à l'adapter aux nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la commune ainsi qu'à le mettre en adéquation avec le SCOT de la CCCD intégrant les réglementations des documents de planification supérieurs.

4.1. Objectifs poursuivis

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune a défini, avec l'appui du Bureau d'étude URBA OUEST, les grandes orientations d'aménagement retenues pour la prochaine décennie.

Les principaux objectifs retenus sont :

- Répondre aux besoins en logements sur l'Ouest du territoire communautaire ;
- Soutenir la dynamique économique du territoire ;
- Encourager une dynamique favorable à la croissance démographique ;
- Adapter l'offre en équipements aux besoins de la population ;
- Sécuriser et limiter les déplacements motorisés individuels ;
- Valoriser le cadre de vie et préserver richesse écologique et ressources naturelles ;
- Modérer la consommation d'espace ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

4.2. Les principaux projets

4.2.1. Répondre aux besoins de la population

• Les besoins résidentiels

La collectivité s'est alignée sur les objectifs fixés par le SCOT de la CCCD et le PLH¹, soit un objectif de 70 logements pour les 10 prochaines années (soit une moyenne indicative de 7 logements/an) afin de répondre à la pression foncière et résidentielle que la commune enregistre depuis les dernières années du fait de son positionnement géographique: proximité de l'échangeur de la RN 137 et des polarités de Derval et Nozay.

Sur ces 70 logements, la commune prévoit :

- 60 logements à construire ;
- 10 logements par valorisation du gisement immobilier: logements créés suite à un changement de destination (33 bâtiments) ou par réinvestissement de logement vacant de longue date (58 logements).

• Les besoins d'équipements

¹ PLH : Programme Local de l'Habitat.

La commune dispose d'une offre adaptée aux besoins de sa population. Le foncier concerné a reçu un classement spécifique permettant d'envisager leur développement ultérieur. Deux emplacements réservés ont été créés pour faciliter l'acquisition de terrains visant à répondre aux besoins d'évolution du groupe scolaire et du cimetière.

4.2.2. Limiter la consommation d'espace

- **Recentrage de l'accueil de population en centre-bourg**

Ce recentrage vise à assurer également le maintien et le développement de la dynamique générale du centre-bourg : commerces, services de proximité, équipements... et de se conformer à la politique de développement urbain portée par le SCOT afin de réduire la consommation foncière en extension.

Deux OAP, pour valoriser les sites en « dents creuses » au sein du centre-bourg, ont ainsi été définies et devront permettre la création d'une trentaine de logements d'ici les 10 prochaines années.

- **Limitation de la consommation d'espace induite par les projets résidentiels**

Afin de respecter les prescriptions des textes supérieurs et réduire la consommation d'espace en extension sur les ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), les villages et hameaux intègrent les zones A (Agricole) et N (Naturelle) environnantes et voient leurs possibilités de construction limitées à :

- L'évolution des logements existants :
 - o extensions : + 40m² ou ~~+30% de l'emprise existante~~² ;
 - o annexes : + 40m² postérieurement à la date d'approbation du PLU.
- La possibilité de changer la destination des bâtiments identifiés par la commune ;
- La possibilité de réinvestir des logements vacants de longue date ;
- La possibilité de créer des logements de fonction agricoles ou d'activité touristiques connexes (création encadrée réglementairement) ;

afin de favoriser une valorisation du gisement immobilier existant.

Il convient de souligner :

- l'imposition d'une densité moyenne minimale de 17 logements/ha ;
- Une surface maximum de consommation foncière à vocation résidentielle en extension de 3,07 ha/11 ans (0,11% du territoire).

- **Encadrement du développement urbain**

La mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est imposée par le SCOT pour chaque secteur potentiel densifiable ou mutable de plus de 0,5 ha afin d'encadrer le développement urbain et d'assurer une gestion plus durable du territoire en favorisant l'intégration des nouveaux projets.

² Option supprimée pour se conformer aux demandes de PPA (Personnes Publiques Associées) .

4.2.3. Soutenir La dynamique économique du territoire

- **Création d'une zone économique de proximité**

Marsac-sur-Don est l'une des 20 communes identifiées par le SCOT pour accueillir ce type de zone. Une enveloppe de 4ha lui est réservée par la CCCD.

La collectivité avait initialement réservé une zone, en partie Nord-Ouest du bourg, pour cette destination. Mais, après réflexion, celle-ci a été déplacé en partie Sud-Est du bourg, en zone actuellement agricole, sur une superficie de 1,7 ha afin :

- De réduire la consommation d'espace ;
- D'offrir des possibilités d'implantation adaptées aux besoins des entreprises artisanales locales ;
- De permettre la relocalisation d'activités aujourd'hui implantées de manière isolées.

Au regard des difficultés d'acquisition du foncier et en attente d'une demande suffisante pour justifier le lancement du projet, l'objectif actuel est de préserver l'ensemble des potentialités de ce secteur.

- **Identification d'un linéaire commercial à protéger en centre-bourg**

Afin de préserver la dynamique et la centralité commerciale existante en centre-bourg, voire de l'étoffer, les rez-de-chaussée commerciaux de ce linéaire ne pourront pas être transformés en logement jusqu'à 5 ans après la fermeture de la surface commerciale concernée.

4.2.4. Préserver une économie agricole forte

- **Renforcement des zones A et N**

En classant plus de 65% du territoire en zone A et 33% en zone N (cette dernière n'excluant pas un usage agricole des terres) soit 98% du territoire, la collectivité atteste de sa volonté de préserver cette dominante du territoire communal.

- **Création de 3 STECAL à vocation économique**

Deux entreprises de travaux agricoles (ETA) ont connu une croissance de leurs activités très importantes ces dernières années du fait de la réduction du nombre d'exploitations. Afin de pouvoir poursuivre leur développement, ces ETA ont besoin d'aménager et de construire sur de nouvelles emprises.

Conformément aux préconisations du SCOT, la collectivité a souhaité accompagner la croissance de ces deux structures et a identifié, en concertation avec celles-ci, deux emprises faisant l'objet d'un classement exceptionnel en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée), identifié sous Ay1 (6 650 m²) et Ny (1,3 ha), afin de faciliter la mise en place des projets concernés.

Une activité « paysagiste » fait également l'objet d'une identification en STECAL Ay2 (500m²) afin d'accompagner son développement économique.

2,01ha supplémentaires seront ainsi artificialisés à cet effet.

- **Emplacement réservé**

Dans son accompagnement du développement des ETA de la commune, la collectivité a réservé un emplacement : ER3, pour l'aménagement d'une «déviation» visant à permettre le contournement du bourg par les engins agricoles afin de :

- Faciliter les déplacements des gros engins de travaux agricoles localisés près du bourg;
- Sécuriser ces déplacements autour du centre-bourg plus densément urbanisé.

4.2.5. Valoriser le cadre de vie

- **Projet de valorisation du site de l'étang de La Roche et réouverture de son camping municipal : STECAL NL**

Le site est déjà aménagé et n'impacte aucune surface naturelle, agricole ou forestière. Il ne nécessite que peu d'évolution pour le revaloriser. Il est zoné en NL pour 2,04 ha.

- **Mise en valeur du passé carrier de la commune**

Un ancien site carrier va être mis en valeur pour être ouvert au public afin de développer l'offre touristique historique de la commune.

- **Identification d'éléments de patrimoine à protéger**

La collectivité a recensé et localisé :

- les éléments de patrimoine à protéger : croix, puits, four, lavoir... ;
- les bâtisses représentatives de l'architecture traditionnelle rurale du Pays de Châteaubriant ouvertes au changement de destination en zones A et N ;
- les zones faisant l'objet d'un intérêt archéologique.

4.2.6. Mobilité et déplacements

Le recentrage du développement urbain en centre-bourg vise à minimiser le recours aux déplacements motorisés. L'obligation de créer une desserte réservée aux déplacements non motorisés a été inscrite dans l'OAP du quartier du Haut Morvel.

4.2.7. Promouvoir les énergies renouvelables

Le projet n'empêche pas le développement de nouveaux projets sous réserve d'en maîtriser les impacts et de tenir compte des projets déjà existants. Ce déploiement doit se faire dans le respect des enjeux environnementaux et de préservation des espaces dédiés à l'agriculture. Un projet photovoltaïque est d'ores et déjà prévu pour revaloriser le site de l'ancienne décharge: création du STECAL Nen (6 500m²).

4.2.8. Préservation de l'Environnement

Des disposition spécifiques ont été créées pour assurer la protection:

- de la trame boisée identifiée au Règlement graphique : haies, arbres, alignement d'arbres, boisements protégés au titre de l'art. L.151-23 c. urb.;

- des zones humides validées par la CLE³, protégées au titre de l'art. L.211-1 c. env. et du SAGE⁴ Vilaine de 2015. Les cours d'eau sont également identifiés et protégés.

4.3. Le choix de la procédure

Au regard de l'importance des modifications à apporter, la commune a choisi la forme d'une révision (art. L. 153-31 c. urb.) pour mettre l'actuel PLU en compatibilité avec les textes supérieurs. Celle-ci a été prescrite par délibération du conseil municipal du 29/10/19.

4.4. Le bilan de la concertation

Les modalités de la concertation portant sur le présent projet ont été fixées lors du conseil municipal du 29/10/19 avec notamment :

- Parution d'articles d'information dans le bulletin municipal et sur le site de la commune ;
- Organisation de deux réunions publiques, les 09/03/22 et 30/03/23 avec une participation de 75 à 83 des administrés;
- mise à disposition en mairie d'un registre papier susceptible de recevoir les observations du public ;
- différentes modalités de dépôt d'observations.

La concertation s'est tenue du 29/10/19 au 05/05/23. Le bilan de la concertation, joint au dossier d'enquête, retrace toutes les mesures mises en œuvre. Les questions et observations faites n'ont pas été comptabilisées mais ont été étudiées et prises en compte par la collectivité dans l'établissement de son projet.

4.5. La prise en compte de l'environnement

4.5.1. L'évaluation environnementale

Conformément à l'art.R.104-8 c. urb., la révision du PLU a nécessité un état initial du territoire, un diagnostic environnemental et une évaluation environnementale. Cette dernière a été effectuée pendant l'élaboration du projet afin d'être également un outil d'aide à la décision en évaluant les effets directs et indirects du projet sur l'environnement. Celle-ci a été réalisée par le cabinet EF ETUDES sur la base de l'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale ainsi que sur des relevés de terrains complémentaires. Elle présente les différents impacts du projet mais n'en fait pas de bilan explicite. La commune ne comprend pas de site Natura 2000, ni de ZNIEFF⁵.

L'évaluation environnementale a bien été jointe au dossier d'enquête.

³ CLE : Commission Locale de l'Eau.

⁴ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau.

⁵ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

4.5.2. L'Avis de la MRAe

Le projet étant soumis à évaluation environnementale, il a été transmis pour avis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), conformément aux exigences légales. Par Avis no. PDL-2023-7080 du 06/09/23, la MRAe a fait part de son avis sur le projet afin d'en permettre l'amélioration. Il est rappelé que cet avis n'est ni favorable, ni défavorable mais vise uniquement à repérer de façon préventive les impacts potentiels sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont encore aisés à mettre en œuvre.

Cette dernière a principalement recommandé que :

- Le projet augmente la densité minimale visée dans les secteurs de projet afin d'assurer la conformité avec les objectifs du SCoT de la CCCD et prenne en compte les objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience en limitant la consommation d'espaces,
- Des inventaires floristiques et faunistiques soient réalisés sur les secteurs de projet pour identifier les enjeux environnementaux et permettre leur prise en compte par une démarche ERCA⁶,
- Le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre du PLU soit précisé en indiquant les valeurs de référence manquantes, les valeurs cibles ainsi que les modalités de mise en œuvre de ce suivi,
- La création de nouveaux logements soit conditionnée à une mise en conformité des installations individuelles d'assainissement,
- Les enjeux énergie-climat soient mieux pris en compte en matière d'utilisation des énergies renouvelables et de performance énergétiques de constructions, notamment au sein des OAP.

4.6. Réunions d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à la réglementation applicable (art. L.153-34 c. urb.), deux réunions d'examen conjoint par les PPA se sont tenues les :

- 19/01/22 pour l'examen du projet de PADD ;
- 02/02/23 pour l'examen du projet de Révision N°1 du PLU.

Les comptes-rendus de ces réunions ont été joints au dossier d'enquête. Ces réunions étant antérieures au projet arrêté et des avis formels ayant depuis été émis sur celui-ci, ce sont ces derniers qui sont présentés ci-dessous.

⁶ ERCA : démarche Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

4.7. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

4.7.1. Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Par courrier du 04/09/23, la DDTM a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises, en particulier :

- La réalisation d'un diagnostic plus complet de la consommation d'espace ;
- La clarification des justifications en matière de production de logements ;
- La rehausse des densités de logements prescrites dans les OAP ;
- Une meilleure prise en compte du risque inondation.

4.7.2. Le Conseil départemental

Par courrier du 31/08/23, le Conseil départemental a émis un avis favorable sur le projet de révision no.1 du PLU de la commune de Marsac-sur-Don, sous réserve de la prise en compte :

- des remarques concernant les infrastructures routières départementales ;
- de la mise en place d'objectifs chiffrés sur les OAP.

4.7.3. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par courrier du 25/08/23, la CDPENAF a émis :

- Un avis favorable pour les STECAL Ay2, NL, Nén ;
- Un avis favorable sous réserve :
 - o De prescrire un traitement paysager pour le STECAL Ay1 ;
 - o De limiter les extensions des bâtiments d'habitation existants à hauteur de 40m² d'emprise au sol dans le Règlement écrit des zones A et N.

4.7.4. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Par courrier du 20/07/23, la CMA a informé la collectivité qu'elle n'avait pas de remarque particulière à formuler sur le présent projet et émettait, en conséquence, un avis favorable au projet.

4.7.5. GRT gaz

Par courrier du 27/07/23, la société GRT Gaz a indiqué avoir constaté la prise en compte de la canalisation de gaz naturel Nozay- Sainte-Reine-de-Bretagne traversant la commune par le projet.

Toutefois, elle requière quelques ajustements formels :

- Liste précise des ouvrages GRT Gaz et de leurs servitudes d'Utilité Publique ;
- Le rappel de la présence de l'ouvrage et des réglementations afférentes dans le Règlement écrit, graphique et les OAP ;

- Leur prise en compte lors de l'examen du changement de destination de zones, de futurs Emplacements Réservés et d'Espaces Boisés Classés (EBC).

4.7.6. Rte

Par courrier du 03/08/23, la société Rte, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain, a fait part de différentes remarques :

- L'identification précise de la liaison concernée et de son groupe de maintenance ;
- L'insertion des servitudes d'utilité publique I4 au projet ;
- L'adjonction de dispositions spécifiques aux chapitres des zones traversées par l'ouvrage dans le Règlement écrit ;
- Le report du tracé de l'ouvrage sur le Règlement graphique avec une bande de 30m de part et d'autre afin de garantir sa prise en compte ;
- L'incompatibilité de classement en EBC.

4.7.7. La Chambre d'Agriculture

Par courrier du 21/09/23, la Chambre d'Agriculture a transmis un avis sur le projet.

Il est signalé que cet avis a été transmis au-delà du délai légal de réponse de 3 mois après lequel l'avis est réputé favorable.

A titre informatif, l'avis communiqué est:

- Réservé sur le choix de la localisation de la zone artisanale 2AUy, celle-ci se situant sur une parcelle agricole proche de son exploitation et s'inscrivant dans un espace cultural bien structuré venant d'être repris ;
- Favorable au projet sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées :
 - o L'inscription d'une zone tampon de 5m minimum dans les OAP des secteurs 1AU et 2AU du Haut Morvel ;
 - o La reprise des aspects de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine dans le respect de la réduction de 50% prescrit par la loi Climat et Résilience ;
 - o La suppression du zonage Ap et sa remise en zonage A ;
 - o La suppression des changements de destination à - 100m inutiles ;
 - o La révision des espaces identifiés en zone N incorporant des espaces à vocation agricole devant être remis en zone A ;
 - o La correction ou l'ajout d'articles au Règlement écrit concernant les zones A, N et Humides.

4.7.8. Commune de Jans

Par délibération du 06/07/23, la municipalité de la commune de Jans a donné un avis favorable au projet de Révision no.1 du PLU de la commune de Marsac-sur-Don, sans émettre d'observation.

5. Analyse des observations du public

Les observations ci-dessous sont classées par thématique structurée de la façon suivante :

- indication du numéro des observations concernées : les contributions ont été numérotés suivants leur nature : R=contribution au registre papier, E= contribution par email/courriel, C=contribution par courrier, O=contribution orale;
- présentation de la problématique ;
- réponse de la collectivité;
- analyse de la commissaire enquêteur.

La synthèse des contributions déposées peut être retrouvée dans le Procès-verbal joint en annexe.

5.1. Les restrictions au droit à construire

5.1.1. Suppression des zones Nh et Uh

Observations no. : R1, R9.

Les hameaux et villages classés dans l'actuel PLU en zone Nh (Naturel constructible) ou en zone urbanisée Uh intègrent la zone dominante environnante Naturelle ou Agricole dans le projet. Conséquemment, ils deviennent tous inconstructibles.

Des marsacais de ces zones sont venus faire part de leur incompréhension de ce changement alors que leur proche environnement au sein des hameaux/villages leur apparaît clairement urbanisé.

Réponse de la collectivité : La collectivité a indiqué que ce choix avait été fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires ainsi qu'à la prise en compte des objectifs du SCOT. En conséquence, il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière.

Analyse de la commissaire enquêteur : Il convient ici d'explicitier au public que, suite à l'adoption de nouvelles réglementations imposant des objectifs de réduction de la consommation des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), les zonages du PLU sont devenus des outils de protection contre l'extension de l'artificialisation. Ils peuvent dès lors être dissociés de la nature des terrains. Et il n'est pas considéré comme contradictoire que des espaces urbanisés, tels que des villages ou hameaux, soient inclus dans les zones A ou N.

L'objectif de la loi sur le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) pour 2050 impose une réduction chiffrée de la consommation d'espace en extension particulièrement contraignante à mettre en place pour les communes. En incluant les villages et hameaux en zone A ou N, la collectivité limite drastiquement les droits à construire et stoppe ainsi la poursuite du mitage du territoire.

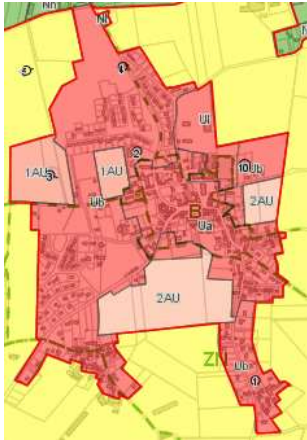
5.1.2. Les zones constructibles réservées à un centre-bourg réduit

Observations no. : [O2-C2], C3.

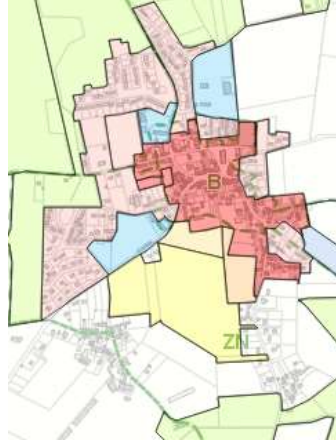
L'intégralité du centre-bourg est classée en zone Urbanisée (Ua ou Ub) mais les deux extrémités au Sud sont également intégrées à la zone Agricole et deviennent donc inconstructibles.

Des marsacais de ces zones sont venus faire part de leur incompréhension de ce changement.

Actuel PLU



Projet de PLU



Réponse de la collectivité : La collectivité a répondu individuellement aux deux observations dans son Avis sur les demandes. Il en ressort que soit :

- Suite aux différentes informations faites sur le projet, les propriétaires ont entamé, dans les délais, les démarches pour faire valoir leurs droits avant l'approbation du futur PLU. Demandes qui ont été accordées par la collectivité. Le changement de zonage ne compromettra donc pas les droits à construire de ces parcelles ;
- Les terrains n'ont pas été identifiés pour être le support de projets développement et conséquemment classés en A ou N pour éviter tout développement en extension pour respecter les nouvelles réglementations.

Analyse de la commissaire enquêteur : Il s'agit là encore de choix de classement pour stopper le développement de l'urbanisation dans ces deux secteurs excentrés et assurer un recentrage du développement de l'urbanisation sur le centre-bourg. Il convient de rappeler que le droit à construire n'est pas un droit acquis. En mettant en œuvre une information conséquente de sa population sur les changements futurs devant résulter du projet de révision et en l'enjoignant à faire valoir ses droits à construire tant que l'actuel PLU était en vigueur, la collectivité a choisi de préserver les droits octroyés et n'a pas fait usage de son droit de sursoir à statuer, le temps de l'adoption de futur PLU.

5.1.3. L'impossibilité de valoriser les dents creuses hors centre-bourg

Observations no. : R1, [O4-C1], C3.

Le passage en zonage A ou N des hameaux et villages interdit désormais toutes nouvelles constructions hors extension ou annexe d'habitations existantes.

Si cette mesure vise à stopper le mitage des campagnes, il est néanmoins regretté qu'aucune possibilité de valorisation des dents creuses, en intérieur de hameaux et villages, ne soit prévue dans un soucis de densification raisonné d'espaces déjà urbanisés.

Réponse de la collectivité : La collectivité a fait les mêmes réponses qu'en 5.1.1 et 5.1.2.

Analyse de la commissaire enquêteur : Cette dernière note que l'objectif de préservation du foncier prévaut, pour l'heure, sur l'objectif de densification de zones concrètement urbanisées. Elle indique que cette possibilité a été prévue par certains SCOT et encadrée strictement au moyen de SDU (Secteur Déjà Urbanisé) afin de permettre une densification

raisonnée en intérieur de hameau, toute possibilité de construction en extension étant strictement interdite.

La commissaire enquêteur recommande à la collectivité d'effectuer un recensement de ces dents creuses afin d'engager un échange avec la CCCD sur ce sujet. En effet, les possibilités de développement de l'urbanisation en extension allant continuer de se réduire du fait des objectifs du ZAN⁷, la densification de tous les espaces concrètement urbanisés va devenir de plus en plus cruciale dans le futur.

5.1.4. Des droits à construire d'extension et d'annexe aux logements existants réduits en zones A et N

Observations no. : E2, E4.

Dans le souci de préserver une marge d'aménagement aux marsacais des zones A et N, le projet de PLU harmonise les règles applicables aux constructions d'extensions et annexes aux constructions existantes et les réduit notablement (cf. §.4.2.2., p.14).

Certains marsacais ayant choisi de s'installer en campagne pour avoir plus de place pour loger leur famille s'en inquiètent.

Réponse de la collectivité : La collectivité se conforme de nouveau aux réglementations supérieures en vigueur. Elle précise également que suite à l'avis de la CDPENAF, les bâtiments établis en zone N du PLU peuvent bénéficier d'extension dans la limite de 40m² d'emprise maximum.

Analyse de la commissaire enquêteur : Le projet de révision harmonise les règles entre les zones A et N et assure une équité de traitement du public quelle que soit la zone d'habitation. Toutefois, la réponse de la collectivité, pour se conformer à l'avis de la CDPENAF, introduit une nouvelle restriction en supprimant la possibilité d'extension des habitations existantes en zones A et N jusqu'à 30% de l'emprise existante du projet arrêté. Elle ne requiert pas, en revanche, un calcul cumulé et laisse donc a priori possible de nouvelles extensions.

Il est compréhensible que ces restrictions soient difficilement entendables des propriétaires ruraux. Le frein à l'artificialisation est là particulièrement palpable pour les particuliers.

5.1.5. L'identification restrictive des bâtiments susceptibles de changement de destination en zones A et N

Observations no. : O1, R2, R6, E2, E5, R7, R8.

33 bâtiments ont été identifiés en zones A/ N pour leur permettre un changement de destination et pouvoir ainsi être transformés pour une fonction « logement ». Toutefois, ce changement ne devant pas compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère, cette identification a été réalisée sur la base d'une grille de critères stricte explicitée en page 4 du Tome 3 du Rapport de présentation.

Le projet de PLU identifie également 15 bâtiments, à moins de 100m de tout bâtiment ou installation agricole, pour lesquels le changement de destination est réservé aux exploitants pour leur permettre un usage en lien avec l'activité agricole (ex. logements de fonction sous conditions, hébergements touristiques).

⁷ ZAN : Zéro Artificialisation Nette.

Quel que soit le type de changement de destination, l'autorisation pour cette transformation ne pourra être accordée qu'après demande d'autorisation auprès de la collectivité et avis conforme de la CDPENAF⁸ en zone A et de la CDPNS⁹ en zone N.

Réponse de la collectivité : Au regard des observations déposées, la collectivité rappelle la grille de critères à remplir pour être éligible au changement de destination. Elle précise également qu'une demande de changement de destination, d'un bâtiment identifié à -100m d'un bâtiment/installation agricole, par un non-exploitant agricole est également conditionnée à l'accord préalable de l'exploitant riverain et à l'établissement d'une servitude.

Analyse de la commissaire enquêteur : Le Règlement graphique identifie bien les bâtiments autorisés au changement de destination en zones A et N mais ne permet pas de distinguer les deux catégories (cf. plus ou moins de 100m de tout bâtiment/installation agricole), ce qui peut entraîner des confusions pour le public. La commissaire enquêteur recommande donc un code couleur différent au Règlement graphique pour bien distinguer les deux catégories et limiter les erreurs.

Le principal critère, fixé par le DOO du SCOT : le caractère patrimonial des bâtiments a été bien mis en œuvre.

5.2. La création de STECAL

Le SCOT cherche à assurer un maintien des emplois sur l'ensemble du territoire de façon à limiter les déplacements de longue distance. Le maintien et le développement des activités agricoles est ainsi particulièrement stratégique en milieu rural. Il veille également à assurer le bon fonctionnement des différents usages et à éviter les conflits potentiels entre les développements urbain et agricole. Dans un contexte où les exploitations sont de plus en plus grandes, il est également important d'assurer un aménagement du territoire qui puisse tenir compte de l'enjeu des circulations agricoles et anticiper d'éventuels remembrements des terres exploitées.

5.2.1. L'accompagnement de la collectivité

Observations no. : R2, E1, R4, R7.

Pour maintenir le dynamisme agricole du territoire, la collectivité a choisi d'accompagner deux Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) historiquement implantées au cœur du hameau de la Grande Vallée et en bordure de la Petite Vallée et ayant connu une croissance très importante ces dernières années. Afin de permettre la poursuite de leur développement, la collectivité a prévu un classement exceptionnel à titre de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées) afin de faciliter la mise en place des projets envisagés. Ils sont identifiés sous Ny1 et Ay et font l'objet de demande complémentaire de leurs entrepreneurs.

Un entrepreneur local de transport présente également son projet.

Réponse de la collectivité : La collectivité indique que les demandes:

- sont entendables si liées à une problématique technique ;

⁸ CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

⁹ CDPNS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

- nécessiteront probablement un nouveau passage en CDPENAF pour les sites situés en zone A ;
- seront étudiées dans le cadre de la révision du PLU en cours si techniquement possible, sinon lors d'une modification ultérieure du PLU.

Elle précise également qu'il est envisagé de traduire les remarques des riverains ainsi que les contraintes environnementales évoquées par la MRAe et certaines PPA dans une/des OAP spécifique(s) ou, à défaut, de reporter ces éléments dans le Règlement écrit.

Analyse de la commissaire enquêteur : La commissaire enquêteur souligne le travail effectué en amont par la collectivité pour accompagner ces ETA dans leur développement et construire son projet de révision en conséquence. Les réponses apportées poursuivent cet accompagnement.

Il convient de rappeler aux entrepreneurs que le renforcement des réglementations applicables en matière d'urbanisme ne permet plus la même liberté d'implantation/d'exercice que par le passé et qu'il est important que ces derniers se rapprochent de la collectivité pour vérifier la faisabilité de leur projet d'installation/exercice/extension de leur activité sur le territoire communal.

5.2.2. Les oppositions aux extensions des ETA

Observations no. : R3, O5, C4, C5, E6.

Le développement important qu'ont connu les deux ETA s'est également accompagné d'une augmentation des nuisances (cf. sonores, olfactives, pollution) que le voisinage est venu signaler, inquiets des potentielles conséquences des nouveaux projets d'extension envisagés.

Par ailleurs, la proximité du STECAL Ny1 de la zone humide du Don inquiète les déposants, les écoulements de la station de lavage pouvant être de nature à polluer la rivière.

Réponse de la collectivité : La collectivité indique qu'il n'est pas aisé de délocaliser des activités qui se sont progressivement développées sur un site spécifique, même si ce dernier reste sensible. Des compléments seront apportés au Règlement écrit concernant la gestion des eaux de lavage et de ruissellement ainsi qu'en matière de replantation. Le Règlement écrit sera également complété pour imposer une gestion des eaux pluviales, de ruissellement et des eaux issues des stations de lavage. Des OAP spécifiques seront créées pour les 2 STECAL des ETA afin d'y reporter précisément les obligations en termes d'enjeux environnementaux.

Analyse de la commissaire enquêteur : Le présent « conflit » résulte du développement simultané et naturel des deux hameaux, proche du centre-bourg et du développement économique des deux entreprises sur leurs sites historiques. Si l'important développement de ces deux ETA a été source d'une augmentation des nuisances afférentes, la complexité de la maîtrise du foncier et la préservation des emplois liés, justifient un développement sur les sites historiques. Il a été indiqué que les engins transitant déjà tous sur les sites historiques pour leur nettoyage et entretien, l'extension envisagée pour du stockage ne devrait pas occasionner de nuisances supplémentaires. Il reste que l'impact des nuisances relevées sur les populations et l'environnement avoisinants doivent également être pris en compte. Le rôle d'accompagnement de la collectivité doit donc se poursuivre sur ces sujets. Il lui reviendra également de veiller au bon respect des engagements pris ainsi qu'au respect des obligations ajoutées au règlement écrit sur ces sujets.

5.2.3. Le choix de la localisation des ETA

Observations no. : R3, R4, O5, C4, E6.

Les deux ETA ont toutes les deux du assurer leurs développements successifs en recourant à différents lieux disséminés sur le territoire pour stocker leur matériel. C'est aujourd'hui pour rationaliser leur exploitation en réduisant les déplacements inutiles, source de coûts importants, qu'elles souhaitent recentrer leur activité sur leurs sites d'origine et en ont demandé l'agrandissement. Les riverains s'inquiètent d'une possible augmentation des nuisances qui en découlerait et recommandent un déplacement de ces activités sur des zones dédiées.

Réponse de la collectivité : La collectivité a indiqué que les gestionnaires des zones d'activité ne sont généralement pas très favorables à l'implantation de ce type d'activités très consommatrice d'espaces sur leur zone.

Analyse de la commissaire enquêteur : Si la demande d'extension des ETA est parfaitement justifiée par la maîtrise du foncier et la limitation de l'artificialisation, de nouveaux projets d'extension, d'ores et déjà évoqués, peuvent amener à s'interroger sur les limites des localisations actuelles ainsi que sur leur sensibilité environnementale qui reste à préciser.

Le projet de zone artisanale de la commune ne paraît clairement pas adapté pour un tel accueil au regard de sa surface et de sa localisation. La collectivité a déjà souligné dans son projet cette particularité territoriale dont l'accompagnement nécessite de l'artificialisation en extension. Au regard de l'étendue de l'intervention de ces ETA (l'ensemble des communes voisines) et de la poursuite de leur développement, il pourrait être intéressant de pousser la réflexion de ces développements sur le long terme conformément aux préconisations du SCoT: « veiller à anticiper l'implantation en zones d'activités des établissements qui en ont besoin en raison de surfaces trop importantes ne pouvant trouver une implantation en centralité ou d'activités engendrant des nuisances dans un tissu résidentiel ».

5.3. Les OAP

5.3.1. La présentation des OAP

Observations no. : [E3-O6], E6.

La Pièce n°4 présente les OAP du projet en 4 pages :

- Un plan général localisant les deux projets d'OAP sur la commune (1p.) ;
- Un plan pour l'OAP de la rue du Moulin de la Roche (1p.);
- Un plan pour l'OAP du Haut Morvel (2p.).

Ces plans présentent de manière très synthétique les projets envisagés, ils nécessiteront donc d'être affinés à mesure que les projets se préciseront. Des Marsacais sont venus faire part de demandes concernant l'OAP du Moulin de la Roche.

Réponse de la collectivité : La collectivité a indiqué modifier l'OAP du Moulin de la Roche pour prendre en compte certaines des observations faites. De même, des corrections seront apportées pour tenir compte de certaines remarques du Syndicat Chère Don Isaac. La densité sera également renforcée pour respecter le critère de 17 lots/ha sur l'ensemble des OAP.

Analyse de la commissaire enquêteur : Les OAP, principal outil de projet d'aménagement au sein du PLU, permettent d'imposer des principes généraux sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements. Elles doivent rester un outil souple et adapté à la temporalité du

projet urbain afin de pouvoir intégrer les modifications et ajustements nécessaires entre l'élaboration initiale et le projet final.

Les OAP peuvent également mettre en valeur l'environnement, exiger la protection des franges urbaines et rurales, faciliter la mise en valeur, la renaturation de secteurs garant d'une gestion économe de l'espace et imposer des principes généraux permettant une bonne insertion aux paysages urbain et naturel environnants. Une OAP thématique spécifique peut également être prévue.

Les OAP du projet de Révision se limitent à des plans synthétiques. Une meilleure utilisation des potentialités offertes par cet outil semble envisagée par la collectivité avec l'éventuelle création d'une/d'OAP pour les STECAL des ETA reprenant l'ensemble des préconisations environnementales émises par les PPA et la MRAe.

6. Réponses aux questions de la commissaire enquêteur

Q1 : La collectivité va-t-elle prendre en compte dans son projet les différentes recommandations émises par les PPA et la MRAe dans leurs avis ?

Réponse de la collectivité : Dans son Avis sur les demandes, la collectivité a indiqué que l'ensemble des remarques émises par les PPA et la MRAe sera pris en compte dans la mesure où ces dernières s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD et les documents supérieurs au PLU (SCOT notamment). En complément, l'Avis de la collectivité sur les avis des PPA apporte certaines justifications et indique de manière synthétique les remarques qui seront prises en compte. En revanche, les observations de la MRAe ayant été transmise au Bureau d'étude pour réponse, la collectivité a indiqué que « dans la mesure du possible, les propositions faites par la MRAe seront prises en compte et reportées dans le règlement écrit ».

Q2 : Quelle est la réduction légalement requise pour le territoire de la commune de Marsac sur Don à l'horizon 2033 ?

Réponse de la collectivité : La collectivité précise que si le ZAN recommande une réduction de 50% des surfaces consommées entre 2011 et 2021, il est nécessaire de prendre en compte les particularités locales, à savoir notamment :

- La présence de deux ETA en pleine croissance et exerçant leur activité sur plusieurs communes environnantes ;
- La présence d'un site de détente et de loisir où peuvent être dispensés des activités inter-communales ;
- Une conjoncture immobilière défavorable qui n'a pas permis le développement de logements attendus en centre-bourg (lotissement rue du Moulin de la Roche).

Analyse de la commissaire enquêteur : La présente question visait à préciser l'objectif de réduction de la consommation des ENAF visé. L'objectif recommandé par le SCOT de la CCCD est une réduction de 50% d'ici 2033, conformément à la Loi Climat et résilience. Mais la collectivité a choisi un objectif de réduction de 30% au regard de certaines particularités locales rappelées ci-dessus.

Surface consommée en extension des ENAF (2011-2021) :13ha (0,46% du terr)		Objectif de réduction de 50% :6,5ha Objectif de réduction de 30% : 9,1 ha	
Projet de Révision no.1 de MSD			
Destination	Surface	Total	% du territoire
Logement	1,65ha 1AU 1,42ha 2AU	3,07ha	0,11%
Zone économique	1,75 ha 2AUy	1,75ha	0,06%
STECAL en extension	1,3 ha Ny 6 650m ² Ay1 500m ² Ay2	2ha	0,1%
Total zones à Urbaniser en extension		6,82ha	0,2%
Zones urbaines	12,84ha UA 23,92ha UB 6,70ha UE	43,46ha	1,57%
Zones agricoles	1798,14ha A 9,79ha AP 0,66ha Ay1 0,15ha Ay2	1808,74ha	65,34%
Zones naturelles	906,8ha N 0,85ha Nén 2,04ha NL 1,31ha Ny	911ha	32,92%
Total commune		2768ha	100%

Q3 : Afin d'optimiser l'exploitation du gisement immobilier existant, les 58 logements vacants pourraient-ils faire l'objet d'une identification au Règlement graphique pour faciliter leur localisation?

Réponse de la collectivité : La collectivité a indiqué que le phénomène de vacance n'a pas lieu d'être identifié sur les documents graphiques, le phénomène étant par ailleurs évolutif. Une étude approfondie sera néanmoins entreprise sur les bâtiments vacants en centre-bourg dans le cadre de l'opération Cœur de bourg.

Analyse de la commissaire enquêteur : La commissaire enquêteur prend note de la réponse. Une stratégie de valorisation de ce parc immobilier vacant passe néanmoins nécessairement par l'identification de ces biens et l'accès du public à cette information pour faciliter les projets de reprise/rénovation.

Q4 : Pourquoi des prescriptions en faveur d'objectifs de performance énergétique des nouveaux bâtiments et d'utilisation des énergies renouvelables n'ont-elles pas été envisagées dans le Règlement écrit ni les OAP?

Réponse de la collectivité : La collectivité a indiqué que le Règlement ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables sans pour autant l'imposer.

Analyse de la commissaire enquêteur : Si les réglementations en matière de nouvelles constructions renforcent les exigences sur ces sujet, il aurait pu être profitable, dans la stricte application du PADD, d'encourager plus clairement leurs usages dans le projet de Règlement et les OAP.

7. Bilan de l'enquête

La commissaire enquêteur estime que la collectivité a répondu aux observations déposées par le public ainsi qu'aux différentes questions posées dans le procès-verbal de Synthèse.

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Les conclusions et l'avis de la commissaire enquêteur suivent dans la partie 2 ci-après.

Le présent rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêteur sont transmis ce jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes ainsi qu'à la commune de Marsac-sur-Don.

Fait à Carquefou, le 13 novembre 2023



Aude VOUZELLAUD, Commissaire enquêteur

Annexes :

1. Procès-verbal des observations du public (21 p.);
2. Mémoire en réponse de la collectivité :
 - 2.1. Avis sur les demandes (7 p.) ;
 - 2.2. Avis PPA-PPC synthétique (4 p.).

Département de Loire Atlantique

Commune de MARSAC SUR DON

Enquête publique

Relative à la révision No.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 15 septembre 2023 (09h00) au samedi 14 Octobre 2023 (12h30)

Procès-verbal de synthèse des observations

Commissaire enquêteur
Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Madame SPECHT Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes,
- Monsieur le Maire de Marsac Sur Don.

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000112/44 en date du 29 juin 2023,
- Arrêté municipal n°12723 du 24 juillet 2023.

Table des matières

<u>1.</u>	<u>L'enquête publique</u>	3
<u>1.1.</u>	<u>L'objet du projet</u>	3
<u>1.2.</u>	<u>L'organisation de l'enquête publique</u>	3
<u>1.3.</u>	<u>Les dossier et registre d'enquête</u>	3
<u>1.4.</u>	<u>La prise en compte de l'Environnement</u>	4
<u>1.5.</u>	<u>Le déroulement de l'enquête publique</u>	4
<u>2.</u>	<u>Observations du public</u>	4
<u>2.1.</u>	<u>Le bilan de la participation du public</u>	4
<u>2.2.</u>	<u>Présentation des observations du public</u>	5
<u>3.</u>	<u>Questions de la commissaire enquêteur</u>	21
<u>4.</u>	<u>Conclusion</u>	22

Le samedi 21 octobre 2023, je soussignée Aude VOUZELLAUD , commissaire enquêteur, me suis rendue à la mairie de la commune de Marsac sur Don où j'ai rencontré, en application de l'art.R.123.18 du Code de l'Environnement :

- M. DE TROGOFF, maire ;
- M. POUPARD, adjoint à l'urbanisme ;
- Mme GUIHO, directrice générale des services ;

consécutivement à l'enquête publique sur la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

La commissaire enquêteur communique, par le présent procès-verbal, la nature et la synthèse des observations qui ont été faites par le public pendant la stricte durée de l'enquête, sur le registre ouvert en mairie, par courrier ainsi que par courriel.

Il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pas d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations, propositions et remarques du public reçues pendant l'enquête, ainsi que les questions personnelles de la commissaire enquêteur.

1.L'enquête publique

1.1.L'objet du projet

L'actuel PLU de la commune datant de 2005, sa révision est devenue une nécessité pour transposer au niveau communal les différentes réglementations adoptées depuis cette date et se mettre ainsi en conformité avec les textes supérieurs. Elle vise également à faire évoluer le PLU pour qu'il soit en adéquation avec les nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la commune.

1.2.L'organisation de l'enquête publique

Suite à la désignation de la commissaire enquêteur par la décision du Tribunal Administratif No.E23000112/44 du 29/06/23, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté communal No.12723 du 24/07/2023, du vendredi 15 septembre 2023 (09h00) au samedi 14 octobre 2023 (12h30), soit 30 jours consécutifs.

La publicité de l'enquête a été réalisée de manière conséquente, par affichage, voie de presse ainsi que par différentes publicités complémentaires.

1.3.Les dossier et registre d'enquête

Le public a pu :

- se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant le dossier disponible:

- sous format papier à la mairie de Marsac sur Don, siège de l'enquête aux heures et jours d'ouverture habituels au public ;
- sous forme numérique sur le site de la mairie : www.mairie-marsacsurdon.fr
- déposer ses observations, remarques et propositions sur :
 - le registre papier disponible au siège de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;
 - l'adresse courriel dédiée : revisionplumarsacsurdon@orange.fr

pendant la stricte durée de l'enquête.

1.4. La prise en compte de l'Environnement

Une évaluation environnementale a été effectuée dans le cadre de la Révision du PLU. Celle-ci a été, avec l'ensemble des documents composant le projet de révision no.1 du PLU, soumise pour avis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale).

Par Avis No. PDL-2023-7080 du 06/09/23, cette dernière a fait part de ses recommandations sur le projet afin d'en permettre l'amélioration.

1.5. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les visites du public, pour s'informer auprès de la commissaire enquêteur, se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil et d'écoutes lors des cinq permanences tenues les :

- vendredi 15/09/23 ;
- mercredi 20/29/23 ;
- mardi 26/09/23 ;
- jeudi 05/10/23 ;
- samedi 14/10/23.

2. Observations du public

Le présent chapitre établit une synthèse des différentes observations recueillies durant l'enquête publique.

Un tableau en format numérique, reprenant toutes les observations, est transmis en parallèle à la commune pour lui permettre de répondre à chacune d'elle.

2.1. Le bilan de la participation du public

35 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête.

Sur les contributions reçues :

- 9 contributions ont été reçues sur le registre (numérotées R),
 - 5 contributions ont été reçues par courrier (numérotées C),
 - 6 contributions ont été reçues par courriel (numérotées E),
 - 7 contributions ont été reçues par oral (numérotées O),
- soit un total de 27 contributions.

Il a été comptabilisé 24 contributions exploitables du fait de 3 doublons (O2-C2, O4-C1, O6-E3).



Ces contributions exploitables se répartissent en 34 observations, une contribution pouvant contenir plusieurs observations.



Le tableau suivant présente la répartition des observations par thématique.


THEMATIQUE	Nb OBSERVATION
STECAL ETA	6
Droit à construire/dent creuse	5
Protection zones humides/pollution	5
Changement de destination	4
Règlement écrit	4
Zone d'activité économique	3
Retour au zonage actuel	2
Replantation/bocage	2
Correction erreur	2
OAP	2



2.2.Présentation des observations du public


Les observations du public sont présentées dans le tableau ci-dessous.



No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
<p>O1 15/09/23</p>	<p>COURCOUL Stéphanie</p> <p>La Barre</p> <p>ZA226</p>		<p>Demande possibilité de changement de destination pour transformer un ancien corps de ferme en habitation, la ferme n'étant plus exploitée.</p> <p>En zone A, bâtiment principal bien identifié pour le changement de destination au projet de PLU.</p>
<p>R1 15/09/23</p>	<p>CHAPEAU Joël</p> <p>La Rambaudais</p> <p>ZX 89-90-91-93-94</p>		<p>Ancien terrain agricole qui n'est plus exploité, ne reste qu'un hangar en ZX 89-90. Placé au milieu du hameau.</p> <p>Classé en Nh (Naturel constructible) à l'actuel PLU, les parcelles passent en zone N, non constructibles.</p> <p>Demande possibilité de construire pour cette dent creuse en milieu de hameau.</p>


No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
<p>R2 15/09/23</p>	<p>JUDALET Patricia et Guillaume</p> <p>La Herpinais</p> <p>ZO 47</p> <p>STECAL Ay2</p>		<p>En zone A, ancienne ferme qui n'est plus exploitée. L'écurie est un bâtiment fermé dans le prolongement de la maison principale en pierre. Extérieurement on ne différencie pas les 2 bâtiments selon les propriétaires.</p> <p>Demande la possibilité de changer la destination de cette ancienne écurie pour en faire un logement. Bâtiment non identifié au Règlement graphique pour le changement de destination.</p> <p>Vérification de la bonne inscription du STECAL Ay2 au Règlement graphique.</p>
<p>O2 20/09/23 + C2 14/10/23</p>	<p>ROUE Sophie</p> <p>8 route de Vay</p> <p>ZN 291</p>		<p>Précédemment en zone UB, les parcelles du côté pair de la route de Vay vont passer en zone A alors que l'autre côté de la rue reste en UB.</p> <p>Mme Roué s'en étonne dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> -ZN426-ZN106 se trouvent à l'intérieur de l'agglomération ; -ces parcelles n'ont aucun caractère agricole puisqu'elles sont toutes construites ; - un lotissement de 4 lots est en cours de création sur ZN 21-ZN 22.


No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
			Elle demande donc la réintégration en zone UB .
E1 27/09/23	GEINGUENE Aurélien et Fabien ZD 49-50		STECAL Ay Le propriétaire souhaiterait que le tracé soit modifié (tracé bleu), sans pour autant augmenter la surface, pour prendre en compte la pente du terrain et faciliter l'implantation du bâtiment envisagé.


No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
R3 05/10/23	BRARD Antoine et Marie-Noëlle 2 le Gué Fou ZH 97		<p>Voisin du projet Ny1. Signalent que depuis le développement de l'ETA sur les 10 dernières années, il y a eu une augmentation des nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sonores : déplacement à l'extérieur du compresseur, qui fonctionne de 7h à 22h; - olfactives : l'entreprise brûle ses déchets d'atelier toutes les semaines. <p>1.Demandent à rappeler les règles de voisinage. 2.Indiquent qu'il y avait eu des engagements de plantations aux limites des périmètres qui n'ont jamais été mis en œuvre suite aux nombreux arrachages occasionnés par l'aménagement du site.</p>
R4 05/10/23	DUTEMPLE Yoann 51 La grande vallée STECAL Ny1		<p>Propriétaire de l'ETA du STECAL Ny1. Projet Ny1= 2000 m² de constructible +3000m² de plateforme non couverte. Or, l'ETA a besoin de 3000m² de plateforme couverte pour le stockage du matériel+ les marges de manœuvre nécessaires pour la circulation des véhicules. Les 5000 m² prévus ne sont donc pas en adéquation avec les besoins énoncés pour l'entreprise.</p> <p>1.Souhaiterait pouvoir couvrir les 300m² de stockage prévu. 2.Souhaiterait un agrandissement de la zone Ny1 pour pouvoir envisager la construction d'un second lieu de stockage</p>


No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
			équivalent+ voies de circulation des engins.
R5 05/10/23	TARDIVEL Joël ZI 121		<p>Parcelle en Np (Naturel protégé) à l'actuel PLU, passera en N.</p> <p>Demande à déplacer la limite, actuellement dans la continuité du bâtiment, de 10 m vers la rivière (cf. trait rouge) pour inclure le bac à sable d'assainissement lié à l'habitation.</p>
O3 05/10/23	EDARD Eric		Sté FONCIM Demande d'information générale sur les projets de constructions prévus au futur PLU.

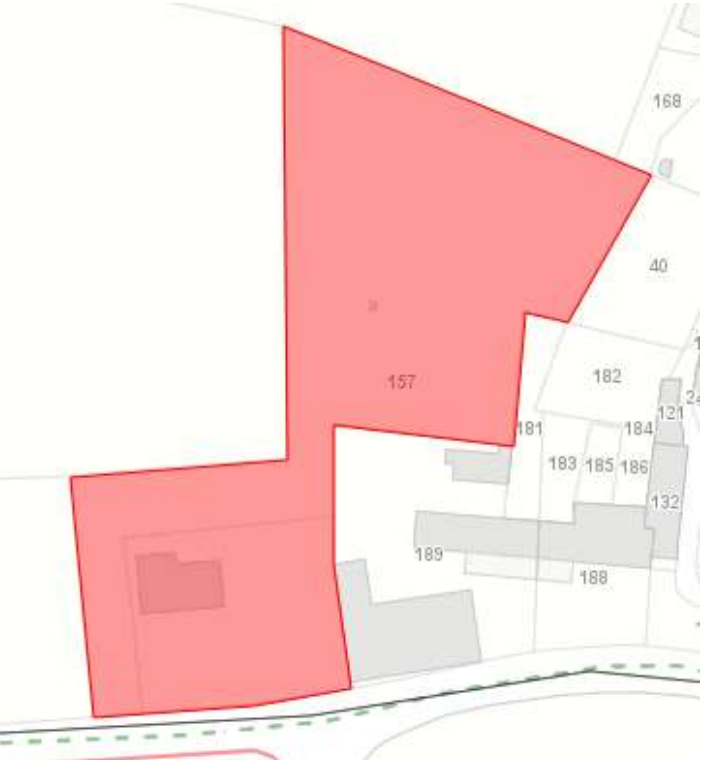
No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
<p>O4 05/10/23 + C1 14/10/23</p>	<p>LAUNAY Françoise et Yves 27, la Vallée ZD 65</p>		<p>Dent creuse non construite en zone Nh et NPi actuellement. Passera en N au futur PLU.</p> <p>Demande une identification particulière au PLU pour pouvoir valoriser cette dent creuse.</p> <p>Précise que parcelle occupée par un mobile home sous un abri-préau en dur (PC 35m2), occasionnellement habité, raccordé au réseau et paiement d'une taxe d'habitation. Voudrait pouvoir remplacer le mobile home par une construction.</p>
<p>O5 05/10/23</p>	<p>MONNIER Magali Hameau de la Grande vallée</p>		<p>Habitante du hameau de la Grande vallée, proche des 2 projets de STECAL Ay et Ny1.</p> <p>1. Signale l'existence de 2 stations de lavage dont les eaux usées, non recyclées aujourd'hui, ruissellent jusqu'au Don et sont donc sources de pollution.</p> <p>2. Trouverait plus logique que le développement de ces ETA se fasse sur une zone économique dédiée comme la zone des Estuaires de Derval, géographiquement assez proche.</p>

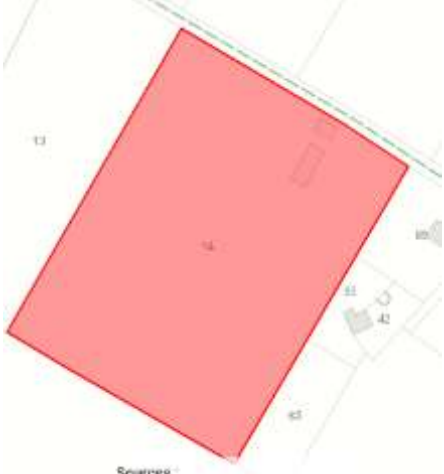

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
R6 05/10/23	BIORET Zacharie 8 Hingué ZS 192		<p>Parcelle restant en zone A avec un logement déjà transformé en habitation depuis 2005. Souhaiterait faire une régularisation en faisant un changement de destination. Bâtiment, bien identifié au futur PLU au changement de destination. Mais le bâtiment est situé à - 100 m d'une exploitation agricole (90 m).</p> <p>1.Est-ce une objection rédhitoire pour la CDPENAF ou contournable en signant une servitude avec l'agriculteur voisin ?</p> <p>2.Où trouver la réponse et un modèle de servitude pour pouvoir déposer la demande?</p>



No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
<p>E2 09/10/23</p>	<p>DUFOUR M. et Mme</p> <p>32 Launay de Bouin</p> <p>ZA 216</p>		<p>Parcelle actuellement en zone Uh et passant en zone N. Demande de changement de destination déposée. Pas de bâtiment identifié au Règlement graphique pour un changement de destination.</p> <p>Conteste la restriction d'extension à 40m2 ou 30% de l'emprise au sol initial du projet de Règlement écrit qui est jugé trop restrictive pour un espace de type rural.</p> <p>Demande la suppression de l'art 2.1 sur les extensions et la reprise de la formulation actuellement en vigueur : « En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la constructions existante ».</p>
<p>E3 10/10/23 + O6 14/10/23</p>	<p>MAYAS Aymeric et Edwige</p> <p>B 1458</p>		<p>Mme Mayas est propriétaire des parcelles B1457 et 1458 en UA.</p> <p>La parcelle 1457 a été créée en 2013 par division de la parcelle 1456 suite à sa vente pour permettre l'élargissement de la voie communale voisine en ZN 14. Mais le projet a semble-t-il été abandonné par la suite et conséquemment la vente de la parcelle B1457 à la commune.</p> <p>La p.2 de la Pièce no.4 sur l'OAP du Moulin de la Roche indique un « élargissement de l'accès en partie sud à</p>



No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
			<p>prévoir » avec des flèches orientées vers l'Est sur la parcelle 1458.</p> <p>1. Les propriétaires demandent à ce que l'élargissement soit prévu côté Ouest sur la parcelle ZN15, par ailleurs plus grande.</p> <p>2. Ils s'étonnent que l'OAP n'exige que 2 constructions sur ZN15 alors que le terrain est plus grand que celui de B1458 pour lequel il est exigé 3 constructions.</p> <p>3. Ils signalent qu'une canalisation d'eaux pluviales traverse en bas la parcelle B1458 et n'est pas indiquée au futur PLU. Ils demandent que cela soit corrigé.</p>
E4 13/10/23	Commune de Marsac sur Don M. POUPARD Dominique, adjoint à l'urbanisme		Propose de préciser le Règlement écrit en zones A et N concernant la détermination du périmètre de 30m dans lequel les constructions d'annexes doivent se situer par rapport à l'habitation principale afin d'éviter des difficultés d'interprétation.


No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
E5 13/10/23	BEAUVAIS Adrien BLANCHARD- JOUNINET Léonie 14 La Herbretais ZK042		<p>Prochain achat des 3 parcelles pour projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achat résidence principale sur ZK7, - Petite activité agricole secondaire : élevage d'ânes sur ZK42-10, - Activité secondaire d'agro-tourisme : gîte sur ZK42. <p>Demande d'identification de la longère d'origine (en ZK42) au changement de destination pour pouvoir rénover et aménager les combles de la partie bureau/atelier pour en faire un second logement à destination de gîte (agro-tourisme).</p> <p>Parcelle située en zone A avec bâtiment non identifié au changement de destination. CUB refusé.</p>
E6 13/10/23	SYNDICAT CHERE DON ISAC		<p>Observations et recommandations sur la prise en compte de l'enjeu eau dans:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les documents d'urbanisme du projet 2. les STECAL 3. la protection du bocage ; 4. la protection des eaux et zones humides ; 5. les OAP. <p>+ quelques corrections.</p>

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
R7 14/10/23	M. DELANOE Stéphane 37 Le Plessis ZB157		<p>Locataire de ZB189 pour y stocker les engins de son entreprise de transport, il est en cours d'acquisition de la parcelle pour y loger.</p> <p>Projet : -destruction d'une partie du hangar longeant la voie sur ZB189 pour améliorer la visibilité du logement ; -achat fond de ZB157(ancienne ferme, plus exploitée) pour construire un hangar pour parquer ses véhicules et assurer une meilleure surveillance contre le vol.</p> <p>Parcelles en zone A, or artisan et non agriculteur.</p> <p>Souhaiterait un aménagement pour pouvoir mener ses projets à terme pour son entreprise présente sur la commune depuis 17 ans. Rappel que tous les artisans de Marsac sont situés en campagne.</p> <p>NB : le projet de hangar serait 15m plus grand que la partie du hangar de ZB189 à détruire.</p>

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
R8 14/10/23	BRIAND Hugues ZT14		<p>Projet de ferme pédagogique en zone A.</p> <p>Souhaiterait un changement de destination des 2 hangars présents sur le site pour son logement principal, à titre d'agriculteur, et un café-librairie-vente directe.</p> <p>Bâtiments non identifiés pour un changement de destination au Règlement graphique.</p>
O7 14/10/23	VASTE Christine 13 rue du Moulin de la Roche ZC 154		<p>En zone UB.</p> <p>Questionnement sur les limites d'implantations pour une nouvelle construction.</p> <p>Renvoi p.31 du Règlement écrit.</p>

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
R9 14/10/23	ROBERT Dominique L'Aulnay de Bouin 130-131 ZA254		<p>Historiquement 2 parcelles 130 et 131. Au PLU de 2005 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 130 constructible sur une moitié (Uh)= erreur de la commune. Décision de faire la correction ultérieurement mais non effectuée. - 131 non constructible (A). <p>Au projet de nouveau PLU, les 2 parcelles fusionnent en ZA254 qui passe en zone N, non constructible.</p> <p>A déposé une demande pour une construction sur la partie constructible mais refusée pour manque de surface. Se sent lésé.</p>
C3 14/10/23	BESNIER Danielle Norbert et Emile Indivision Besnier 20 rue du Moulin de la Roche ZN2 A/B		<p>Parcelle passe en zone N alors qu'était en U.</p> <p>1.Demande la réintégration de la parcelle dans l'agglomération, telle que l'était précédemment, cette dernière assurant la continuité entre le lotissement au Nord et celui au Sud et étant reliée aux réseaux= valorisation d'une dent creuse. A défaut, demande classement en zone Np (Naturel à protéger) pour préserver son potentiel pour le développement urbain à moyen-long terme.</p>

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
	<p>La Rouillais YA171</p>	 <p>The plan shows a cluster of parcels in the 'LA ROULLAIS' area. Parcel 171 is highlighted in red. Other parcels shown include 153, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, and 170.</p>	<p>2. Dent creuse entre deux parcelles construites dans le hameau et raccordée aux réseaux. Demande prise en compte pour pouvoir valoriser de telle dent creuse : demande autorisation à construire.</p>
<p>C4 14/10/23</p>	<p>M LASSALE Anne Extension ETA</p>	 <p>The map shows the extension of the ETA area in green. Key locations labeled include LES ROCHES BLANCHES, LA GRANDE VALLEE, LE CLOS, LA PETITE VALLEE, and LES MOULIERES. A 'ZD' (Zone de Développement) is also indicated. A blue area is highlighted in the top left, and a pink area is highlighted on the right side.</p>	<p>A assisté au développement des 2 ETA du territoire et de leurs nuisances : -station de lavage de nature à polluer le Don par ruissellements et infiltration de polluants ; -Brûlis réguliers de matières polluantes ; -nuisances sonores ; -artificialisation supplémentaire.</p> <p>Recommande accueil sur zone industrielle ou d'activité plus adaptée.</p>

No/DATE	NOM	PLAN	OBSERVATIONS
C5 14/10/23	M. LASSALE Franck Extension ETA		<p>Fait part de ses inquiétudes suite aux conséquences de l'agrandissement de l'ETA Ny :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pollution du Don par ruissellement des eaux de lavage des engins, -pollution sonore, -pollution olfactive : brûlis régulier des déchets.

3. Questions de la commissaire enquêteur

En complément des observations du public, la commissaire enquêteur souhaite avoir des réponses aux questions suivantes (en gras dans le texte) :

3.1. Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Q1 : La collectivité va-t-elle prendre en compte dans son projet les différentes recommandations émises par les PPA et la MRAe dans leurs avis ?

Une réponse détaillée à chaque avis est attendue.

3.2. Sur la consommation d'espace

- Une contradiction apparaît entre la mise en œuvre par le projet de révision d'une réduction de 30% de la consommation d'espace à l'horizon 2033 et des demandes d'une réduction de 50% par certains avis de PPA.

Q2 : Quelle est la réduction légalement requise pour le territoire de la commune de Marsac sur Don à l'horizon 2033 ?

- La commune prévoit la création de 70 logements pour répondre aux besoins résidentiels sur le territoire dans les dix prochaines années, répartis de la manière suivante :
 - construction de 60 nouveaux logements, dont en extension de l'enveloppe urbaine;
 - 10 logements par valorisation du gisement immobilier existant grâce au changement de destination et à la réaffectation de logements vacants.

Q3 : Afin d'optimiser l'exploitation du gisement immobilier existant, les 58 logements vacants pourraient-ils faire l'objet d'une identification au Règlement graphique pour faciliter leur localisation ?

3.3. Sur l'intégration de prescriptions en faveur d'objectifs de performance énergétique des nouveaux bâtiments et d'utilisation des énergies renouvelables

Face à la pression du réchauffement climatique, ni le Règlement écrit, ni les deux OAP, n'intègrent de telles prescriptions. Pourtant, le PADD prévoit bien de limiter les déplacements et de favoriser le développement des énergies renouvelables.

Q4 : Pourquoi de telles prescriptions n'ont-elles pas été envisagées ?

4. Conclusion

Conformément à l'article R.123.18 du Code de l'Environnement, la collectivité dispose de quinze jours, à partir de la date de remise du présent procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse, soit jusqu'au 6 novembre 2023.

Celui-ci peut être adressé à la commissaire enquêteur par courriel.

Le présent document est fourni à la collectivité sur papier accompagné d'un format numérique du tableau pour faciliter la réponse de la collectivité à chaque observation.

Le présent procès-verbal, signés des parties, ainsi que le mémoire en réponse qui peut lui être adressé, seront insérés dans le rapport que la commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à Marsac sur Don, le 21 octobre 2023



Aude VOUZELLAUD
Commissaire enquêteur

Département de Loire Atlantique

Commune de MARSAC SUR DON

Enquête publique

Relative à la révision No.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du Vendredi 15 septembre 2023 (09h00) au samedi 14 Octobre 2023 (12h30)

Mémoire en réponse de la commune

De Marsac-sur-Don

- Avis sur les demandes;
- Avis PPA-PPC synthétique.

PLAN LOCAL D'URBANISME – commune de Marsac-sur-Don (44)

Requêtes émises dans le cadre de l'enquête publique Avis sur les demandes

Demande Stéphanie Courcoul / La Barre / O1

Demande de changement de destination. Bâtiment déjà identifié dans le projet de PLU.
Pas de modification à apporter au dossier.

Demande Joël CHAPEAU / La Raimbaudais / R1

Demande le maintien de la constructibilité de son terrain en coeur de hameau.
Le projet de PLU révisé a supprimé la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages de la commune. Ce choix fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires, mais aussi la prise en compte des objectifs du SCOT, document d'urbanisme de portée supérieur, pour favoriser le maintien de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs du territoire communautaire.
Il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière.

Demande Patricia et Guillaume JUDALET / La Herpinais / R2

Demande l'identification de leur écurie pour permettre son changement de destination.
Souhaitent vérifier l'identification du STECAL Ay2.
L'inscription de ce bâtiment dans la liste des changements de destination peut être réétudié mais le bâtiment ne respecte pas au moins un des critères d'identification: il est aujourd'hui trop proche de bâtiments agricoles (- de 100 mètres); dans ces conditions, seul un exploitant agricole peut bénéficier d'un changement de destination pour créer un logement de fonction ou pour y développer un projet de diversification. Le propriétaire n'étant pas exploitant, toute demande changement de destination est conditionnée à un accord de servitude préalable établi entre ce dernier et l'exploitant voisin.
Le STECAL Ay2 a bien été inscrit. Il a reçu un avis favorable de la CDPENAF.

Demande Sophie ROUE / 8 route de Vay / O2 et C2

Demande la réintégration de sa parcelle en UB comme elle l'était dans le précédent PLU.
Un Cub prévoyant un 2ème lot sur cette parcelle a été déposé pendant la révision du Plu et accordé, ce qui permet au demandeur de faire valoir ses droits pour une durée de 18 mois. Pendant ce délai, le demandeur peut déposer une DP de division permettant de prolonger les droits pendant 3 ans.
La parcelle voisine a également fait l'objet d'une DP de division en 4 lots en mars 2022 (avant validation du PADD).

Demande Aurélien et Fabien GUINGUENET / STECAL Ay / E1

Demande le changement des limites du STECAL sans en augmenter l'emprise totale ni les possibilités d'accueil de nouvelles installations ou constructions. Il s'agit de prendre en compte la pente.

La demande est entendable car elle est liée à une problématique technique. La modification nécessitant vraisemblablement un nouveau passage en CDPENAF, sera étudiée soit dans le cadre de la révision du PLU en cours si c'est techniquement possible, soit lors d'une modification ultérieure du PLU.

Il est envisagé de traduire les contraintes environnementales évoquées par le CDPENAF et divers PPA dans une OAP spécifique pour ce STECAL ou à défaut de reporter ces éléments sous le règlement écrit.

Demande Antoine et Marie Noëlle BRARD / Le Gué Fou / R3

Voisin du projet de STECAL NY1. Relatent des problématiques de nuisances croissantes. Demandent à minima des replantations.

La demande revient à celle qui a été faite par la CDPENAF. De nouvelles plantations seront exigées dans le cadre du projet de PLU révisé.

Demande Yoann DUTEMPLE / La Grande Vallée – STECAL NY1 / R4

Souhaite que le règlement du STECAL soit assoupli de manière à y autoriser plus d'emprises bâties et que son périmètre soit agrandi.

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la demande de remplacement de la surface de stockage initialement prévue par un bâtiment en dur couvert ; cette modification n'engendre aucune modification de l'emprise au sol.

Il est envisagé de traduire les remarques des riverains et les contraintes environnementales évoquées par le CDPENAF, la MRAE et certains PPA dans une OAP spécifique pour ce STECAL ou à défaut de reporter ces éléments sous le règlement écrit.

Demande Joël TARDIVEL / ZI 121 / R5

Demande à modifier le tracé du zonage N pour intégrer son système d'assainissement non collectif.

L'ensemble de la parcelle est en N; le règlement autorise les extensions et les annexes sous conditions.

Demande Eric EDARD / FONCIM / O3

Demande des informations générales sur le projet de PLU.

Pas de modification à apporter au dossier.

Demande Yves et Françoise LAUNAY / O4 et C1

Dent creuse aujourd'hui classée pour partie en Nh et en NPi. Elle passe complètement en zone N. Leur terrain accueille un préau qui abrite un mobile-home qui est aujourd'hui raccordé aux réseaux et ces derniers paient une taxe d'habitation. Ils souhaiteraient pouvoir remplacer le mobile-home par une construction.

Le projet de PLU révisé a supprimé la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages de la commune. Ce choix fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires, mais aussi la prise en compte des objectifs du SCOT, document d'urbanisme de portée supérieure, pour favoriser le maintien de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs. Il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière. Le paiement d'une taxe d'habitation n'a rien à voir avec un quelconque droit à construire.

Demande Magali MONNIER / La Grande Vallée / O5

Habite à proximité des 2 ETA. Elle signale des problématiques de mauvaise gestion des eaux de lavage.

Précise qu'elle trouverait plus judicieux de délocaliser ces activités dans les zones économiques dédiées, et notamment sur la zone des Estuaires de Derval.

La demande est entendable mais les gestionnaires des zones d'activités ne sont généralement pas très favorables à l'implantation de ce type d'activités très consommatrices d'espaces sur leurs zones.

Il n'est pas non plus aisé de délocaliser des activités qui se sont progressivement développées sur un site spécifique même si ce dernier reste sensible.

Concernant les gestions des eaux de lavage et de ruissellement, des compléments seront apportés au règlement écrit. C'est une demande qui a été faite également par les PPA-PPC.

Demande Mr Zacharie BIORET / 8 Hingué / R6

Le bâtiment a bien été identifié pour permettre son changement de destination, en revanche, ce dernier étant implanté à moins de 100 m d'installations agricoles il n'a pu être identifié comme un simple changement de destination ouvert à tous qui aurait permis de régulariser la situation du bâtiment qu'il a acquis déjà transformé en habitation. Il demande si l'établissement d'une servitude serait possible ?

Le bâtiment est identifié dans la liste des changements de destination ; le nouveau propriétaire n'ayant pas le statut d'exploitant agricole devra au préalable obtenir l'accord de l'exploitant riverain et établir une servitude.

Demande Mr et Mme DUFOR / Launay Bouin / E2

Parcelle passant d'un zonage Uh à N. Le changement de destination demandé n'a pas été retenu.

Conteste les faibles possibilités d'extensions ouvertes dans le cadre du règlement.

Les bâtiments établis en zone N du PLU peuvent bénéficier d'extension ou d'annexe dans la limite de 40m² ; cette donnée a été validée par le CDPENAF.

Demande Mr et Mme MAYAS / Bourg / E3 et O6

Les requérants font part de plusieurs remarques sur l'OAP les concernant.

Cette dernière va être modifiée pour demander la réalisation d'un plus grand nombre de constructions sur la parcelle ZN15 afin de respecter les critères de densité/ha décrits dans le SCOT (4 lots au lieu de 2).

Le passage de la canalisation d'eaux pluviales pourrait être signalée dans l'OAP.

Compte-tenu de l'accroissement du nombre de lots à construire sur la ZN15; l'élargissement de la voie communale ZN14, conduisant aux 2 parcelles de l'OAP, pourra être réétudié afin de faciliter les croisements de véhicule.

Demande Mr POUPARD adjoint à l'urbanisme / E4

Demande une clarification de la règle de 30 m qui doit être respectée entre l'habitation principale et l'annexe.

Le règlement pourra être précisé pour éviter toute possibilité d'interprétation.

Demande Mr BEAUVAIS / Mme BLANCHARD JOUNINET / La Herbretais / E5

Demande l'identification d'un bâtiment pour permettre son changement de destination (création d'un gîte).

L'inscription dans la liste des changements de destination peut être réétudié mais le bâtiment ne respecte pas au moins un des critères d'identification: il est aujourd'hui trop proche de bâtiments agricoles (- de 100 mètres); dans ces conditions, seul un exploitant agricole peut bénéficier d'un changement de destination pour créer un logement de fonction ou pour y développer un projet de diversification.

Le propriétaire n'étant pas exploitant, toute demande changement de destination est conditionnée à un accord de servitude préalable établi entre ce dernier et l'exploitant voisin.

Demande Syndicat Chère Don Isaac / E6

Demande quelques corrections de manière à mieux appréhender l'enjeu « eau » dans le document d'urbanisme.

Quelques corrections seront apportées au document afin de tenir compte des remarques émises.

Demande Stéphane DELANOE / Le Plessis / R7

Demande la création d'un STECAL pour permettre le développement de son activité de transport.

Cette demande très récente (parvenue pendant l'enquête publique), ne peut être instruite dans la révision du PLU en cours.

Un STECAL pourrait être créé ultérieurement à la révision du PLU . Sa création devra être validée par la CDPENAF.

Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole

Ce bâtiment, remplissant l'ensemble des critères, est déjà identifié.

Demande Hugues BRIAND / R8

Demande le changement de destination de 2 hangars pour diversifier son activité de ferme pédagogique

(création logement, activités de diversification).

Cette demande très récente (parvenue pendant l'enquête publique), ne peut être instruite dans la révision du PLU en cours.

L'habitat léger et les activités de loisirs ne peuvent être envisagés que sur les zones de loisirs identifiés dans le PLU .

Le hangar concerné est situé en zone A et ne respecte aucun des critères permettant sa transformation en habitation (pas d'accès aux réseaux, bardage en planches, toit en tôle,).

Demande Christine VASTE / O7

Demande d'informations sur le règlement.

Pas de modification à apporter au dossier.

Demande Dominique ROBERT / L'Aulnay Bouin / R9

Ses demandes d'urbanisation ont été refusées. Se sent lésé.

Le projet de PLU révisé a supprimé la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages de la commune. Ce choix fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires, mais aussi la prise en compte des objectifs du SCOT, document d'urbanisme de portée supérieure, pour favoriser le maintien de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs. Il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière.

Demande Danielle, Norbert et Emile Besnier / C3

Cette parcelle classée en U dans le PLU en vigueur a été déclassée, et est aujourd'hui classée en N.

Demandent à défaut qu'elle soit classée en NP dans le PLU.

Ce terrain en extension n'a pas été identifié pour être le support de projets de développement.

La parcelle a été classée en N qui correspond à une zone naturelle protégée comme demandé par les pétitionnaires.

Questions du commissaire enquêteur

Q1 : la collectivité va-t-elle prendre en compte dans son projet les différentes recommandations émises par les PPA et la MRAE dans son avis ?

L'ensemble des remarques émises par les PPA et la MRAE sera pris en compte par la collectivité dans la mesure où ces dernières s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD et des documents supérieurs au PLU (SCOT notamment).

Q2 : quelle est la réduction légalement requise pour le territoire de la commune de Marsac-sur-Don à horizon 2033?

Le ZAN recommande une réduction de 50% des surfaces consommées entre 2011 et 2021.

Il est nécessaire de prendre en compte les particularités locales et en particulier:

- la présence de 2 entreprises de travaux agricoles (ETA) en pleine croissance exerçant leur activité sur plusieurs communes avoisinantes;
- la présence d'un site de détente et de loisir ou peuvent être dispensés des activités inter communales ;

- une conjoncture immobilière défavorable qui n'a pas permis le développement de logements attendus en centre bourg (lotissement rue du Moulin de la Roche).

Q3 : Afin d'optimiser l'exploitation du gisement immobilier les 58 logements vacants pourraient-ils faire l'objet d'une identification au règlement graphique pour faciliter leur localisation ?

Le phénomène de vacance n'a pas lieu d'être identifié sur les documents graphiques. De plus, c'est un phénomène évolutif.

Q4 : Pourquoi de telles prescriptions n'ont pas été envisagée (*en vue du développement des énergies renouvelables, favoriser déplacements non motorisés*) ?

Les OAP précisent déjà quand le contexte le permet, l'obligation de créer des liaisons non motorisées notamment celle du Haut Morvel (*compléter par la création d'un emplacement réservé pour faire la jointure avec l'impasse existante*).

Le règlement ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables sans pour autant l'imposer.

PLAN LOCAL D'URBANISME – commune de Marsac-sur-Don (44)

Analyse des avis PPA-PPC

Modifications retenues (propositions) / points à caler

1 – Avis PPA-PPC synthétique

Préfecture / Avis principal

Consommation des ENAF

Compléter l'analyse de la consommation d'espace sur les autres thématiques que l'habitat. Il est proposé de compléter l'analyse faite pour les permis accordés des thématiques économiques et des équipements.

Parti d'aménagement retenu pour l'habitat

Le potentiel de densification relevé sur le bourg dans le cadre du diagnostic, et notamment celui de l'ancien garage du Don, a été écarté sans trop de justification.

Garage du Don: Un bail commercial vient d'être établi avec une entreprise voisine afin d'y étendre ses activités; ce bâtiment ne peut pas être identifié comme friche.

Une étude approfondie sera entreprise sur les bâtiments vacants en centre-bourg dans le cadre de l'opération Cœur de Bourg.

Un renforcement des densités est demandé : à minima 21 logements par hectare comme dans votre bourg historique.

Les zones identifiées en Ub sont situées aux extrémités de l'agglomération et nécessitent pour la plupart des aménagements extérieurs (VRD) ne permettant pas d'appliquer la même densité qu'au centre bourg.

La densité proposée sur ces zones est de 17 lots /ha en cohérence avec les recommandations du SCOT.

OAP 2 : inverser l'échéancier ou justifier celui retenu.

L'échéancier établi est cohérent avec le développement économique du secteur (ZA des Estuaires sur Derval, ZA de l'Oseraie sur Puceul) et s'inscrit en complément de la planification prévisionnelle de commercialisation du lotissement rue du Moulin de la Roche.

Activités économiques

Rappels: ne nécessite pas de modification.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Les services invitent à compléter le règlement de la zone NY sur la gestion des eaux pluviales, de ruissellement et des eaux issues des stations de lavage du fait de la proximité du Don.

Il est proposé de compléter le règlement pour obliger une gestion des eaux pluviales, de ruissellement et des eaux issues des stations de lavage.

Des OAP spécifiques seront créés pour les 2 STECAL des ETA afin d'y reporter précisément les obligations en terme d'enjeux environnementaux.

Prise en compte des risques

Les services demandent d'apporter des compléments au règlement de manière à mieux prendre en compte le risque inondation.

Le règlement sera complété en ce sens.

Qualité architecturale

Les services recommandent l'élaboration de fiches sur les bâtiments identifiés pour encadrer le changement de destination, et notamment y détailler les éléments à préserver dans le cadre de cette valorisation.

La préservation des éléments architecturaux pour les bâtiments susceptibles de changer de destination sera rappelé dans le règlement écrit

Il est demandé de préciser quelques règles par rapport aux accès et aux stationnements dans le cadre de ces changements de destination.

La question des accès est déjà encadrée de façon générale dans le règlement quel que soit le type de projet.

Préfecture / Annexe technique

Cette annexe a pour but d'améliorer le dossier de PLU révisé tant dans sa forme que dans son fond.

Dans la mesure du possible les propositions faites par les services de la DDTM seront suivies de modifications, ou d'adaptations.

CDPENAF

Compléter les règlements des zones AY1 et NY1 de manière à prescrire un traitement paysager reprenant la composition et les essences locales.

Ces compléments seront apportés aux règlement écrit.

Modifier le règlement des zones A et N concernant les extensions autorisées. Elles seront systématiquement limitées à 40 m² d'emprise maximum.

La correction sera apportée au règlement comme demandé.

MRAe

Les observations de la MRAe ont été transmises à notre bureau d'études pour avis ; en attente de réponse

Dans la mesure du possible, les propositions faites par la MRAe seront prises en compte et reportées dans le règlement écrit.

GRT Gaz

Il est demandé d'apporter des compléments dans le rapport de présentation, le PADD, le règlement et l'annexe regroupant les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire.

Ces compléments seront apportés.

Il est demandé de supprimer les protections concernant les bois et les linéaires bocagers aux proches abords des canalisations, et notamment dans les bandes non aedificandi et non-sylvandi.

Une vérification sera faite pour éviter ces risques d'incompatibilité.

RTE

Il est demandé de vérifier que les informations précisées dans l'annexe dégroupant les servitudes d'utilité publique correspondent à celles précisées dans le courrier.

Une vérification sera faite pour corriger les éventuelles erreurs.

Il est demandé de supprimer les protections concernant les bois et haies aux proches abords des lignes et notamment celle correspondant à la ligne 225 kv Chevire – Cordemais poste – Morihan (bande de 30 m).

Une vérification sera faite pour éviter ces incompatibilités.

JANS

Aucune observation.

Département de la Loire-Atlantique

Infrastructures routières départementales et déplacements

Le règlement écrit n'a pas réintroduit le retrait à respecter aux abords des routes départementales reportés sur le règlement graphique.

Le règlement écrit sera complété pour imposer systématiquement en dehors des secteurs agglomérés l'obligation de respecter un recul à minima de 25 mètres à compter de l'axe de la voie.

Déplacements doux

Quelques compléments d'informations ont été précisés par les services du Département.

Des compléments seront être apportés au dossier et notamment au rapport de présentation Pièce n°2 - Tome 1 (état initial).

Economie d'espace et densité

L'OAP du Moulin de la Roche, la densité n'est que de 14,6 logements par hectare. Il est demandé qu'elle ne soit pas inférieure à 17 logements par hectare comme l'impose le SCOT. Il est rappelé que le Département souhaiterait atteindre une densité de 40 logements par hectare à horizon 2030.

Les élus vont renforcer l'accueil de logements sur cette OAP (+ 2 logements).

Idem à l'échelle de l'OAP du Haut Morvel sur les secteurs 2 où la densité est inférieure à 17 logements, et sur le secteur 3 où aucune densité n'a été précisée.

Une densité peut être précisée sur la zone 2AU afin de respecter le critère de 17 lots/ha sur l'ensemble des OAP.

A noter qu'une partie de l'OAP2 (2216 M2), situé en 1 AU, est dédié au bassin de rétention qui sera commun à l'ensemble des programmes de construction sur la zone.; un reclassement de cette partie en zone N semble pertinent.

Préservation de l'environnement

Il n'est pas fait référence au PCED (Plan Climat Energie Départemental).

Un complément sera apporté au diagnostic.

Le PADD ne fait pas référence aux réseaux d'énergie. Un complément sera apporté au PADD.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Pas de remarque.

Chambre d'agriculture (observations arrivées après l'ouverture de l'enquête publique)

Proposition de ne pas limiter le nombre de logements de fonction par exploitation.

La limite d'un nouveau logement de fonction par exploitation semble cohérente avec les recommandations nationales en terme de réduction des surfaces artificialisées et n'est pas de nature à nuire à l'activité agricole.

Proposition de réduire de 1000m² à 800m² la surface maximale de chaque nouveau logement de fonction.

Une modification du règlement sera apportée afin de prendre en compte cette proposition cohérente avec une réduction des surfaces artificialisées.

Département de Loire Atlantique

Commune de Marsac-sur-Don

Enquête publique

Relative à la révision no.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Du 15/09/2023 (09h00) au 14/10/2023 (12h30)

2^{ème} Partie. Conclusions et avis motivé

de la commissaire enquêteur
Aude VOUZELLAUD

Destinataires :

- Madame SPECHT Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes ;
- Monsieur le Maire de Marsac Sur Don.

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000112/44 en date du 29/06/23 ;
- Arrêté municipal n°12723 du 24 juillet 2023.

Table des matières

<u>1.</u>	<u>Généralités</u>	3
<u>2.</u>	<u>Rappel des objectifs poursuivis par la Révision n°1 du PLU</u>	3
<u>3.</u>	<u>Conclusions motivées de la commissaire enquêteur</u>	3
<u>3.1.</u>	<u>Sur l’opportunité du projet</u>	4
<u>3.1.</u>	<u>Sur la qualité de l’information préalable du public</u>	4
<u>3.2.</u>	<u>Sur le contenu et la qualité du dossier</u>	4
<u>3.3.</u>	<u>Sur la compatibilité avec les documents cadres</u>	5
<u>3.4.</u>	<u>Sur la participation du public</u>	5
<u>3.5.</u>	<u>Sur la prise en compte des contraintes environnementales</u>	5
<u>3.6.</u>	<u>La prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)</u> .	6
<u>3.7.</u>	<u>Sur la prise en compte des observations du public</u>	6
<u>3.8.</u>	<u>Sur la prise en compte des enjeux économiques</u>	6
<u>3.9.</u>	<u>Sur l’objectif de réduction de la consommation foncière retenu</u>	7
<u>4.</u>	<u>Recommandations</u>	7
<u>5.</u>	<u>Avis de la Commissaire enquêteur</u>	7

Je soussignée, Aude VOUZELLAUD, désignée commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000112/44 du 29 juin 2023, en vue de procéder à l'enquête publique sur la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsac-sur-Don, formule ici mes conclusions.

1. Généralités

La commune de Marsac-sur-Don est une commune rurale, à dominante agricole, qui se situe dans la partie Nord du département de Loire-Atlantique, proche de Nozay et à proximité de la RN 137 qui relie Nantes et Rennes.

Le territoire communal couvre une surface de 2 768 ha pour 1 555 habitants (INSEE 2020) , soit une densité d'environ 55 habitants/km² et une progression moyenne annuelle de + 16 habitants/an.

L'urbanisation de la commune s'est effectuée en périphérie du bourg principal sous forme de lotissements, le long des axes de desserte routière et au niveau des nombreux écarts et hameaux qui parsèment le territoire.

Depuis le 01/01/2017, la commune appartient à la Communauté de communes de Châteaubriand-Derval (CCCD) qui regroupe 26 communes. Elle représente 3,4% de la population communautaire (44 419 habitants en 2019). La collectivité a conservé sa compétence en urbanisme.

L'actuel PLU date de 2005 et a connu 2 modifications en 2011 et 2015. La prescription de la présente Révision a été faite en 2019.

2. Rappel des objectifs poursuivis par la Révision n°1 du PLU

Les principaux objectifs retenus sont :

- Répondre aux besoins en logements sur l'Ouest du territoire communautaire ;
- Soutenir la dynamique économique du territoire ;
- Encourager une dynamique favorable à la croissance démographique ;
- Adapter l'offre en équipements aux besoins de la population;
- Sécuriser et limiter les déplacements motorisés individuels ;
- Valoriser le cadre de vie et préserver richesse écologique et ressources naturelles ;
- Modérer la consommation d'espace ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

3. Conclusions motivées de la commissaire enquêteur

Les conclusions de la commissaire enquêteur sont présentées en gras encadrée.

3.1. Sur l'opportunité du projet

Le présent projet vise à organiser le développement du territoire communal en intégrant les objectifs définis par le SCOT¹⁰ de la CCCD de décembre 2018, intégrateur des documents de planification supérieurs, au PLU communal.

Au regard de l'ancienneté de l'actuel PLU, de l'évolution des besoins de développement du territoire et des nombreux textes supérieurs adoptés depuis 2005, j'estime que la collectivité a clairement justifié l'opportunité de la présente procédure.

3.2. Sur la qualité de l'information préalable du public

Initiée par la tenue de deux réunions publiques d'information avant l'arrêt du projet, la commune a choisi, en sus des obligations de publicité légale, de distribuer l'Avis d'enquête publique dans les boîtes aux lettres de tous les administrés de la commune ainsi que par message sms sur illiwap, le réseau d'information téléphonique de la mairie.

Au regard des mesures mises en œuvre, j'estime que les marsacais ont bénéficié d'une information de qualité sur la tenue et l'objet de la présente enquête publique.

3.3. Sur le contenu et la qualité du dossier

Bien que moyennement volumineux pour une révision de PLU avec ses 702 pages, la présentation du dossier soumis à l'enquête n'est pas des plus accessibles pour le public. En effet, si le tome 3- Justifications et explications des choix retenus du Rapport de présentation énonce clairement les moyens retenus pour mettre en œuvre les objectifs du PADD¹¹, il manque de clarté, sur le bilan des impacts du projet sur l'environnement ainsi que sur le sujet de la consommation d'espaces.

Pour piloter le lecteur vers les principaux documents à prendre en compte, une « Note d'information » et une synthèse du projet ont été ajoutées en début du dossier d'enquête.

Au regard de l'aménagement mis en place, je considère que le dossier d'enquête est complet et suffisamment clair pour fournir au public une information concrète sur le présent projet. Il est resté disponible pendant la stricte durée de l'enquête.

¹⁰ SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale.

¹¹ PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3.4. Sur la compatibilité avec les documents cadres

Le projet respecte l'ensemble des objectifs fixés par le SCOT de la CCCD, à l'exception de l'objectif de réduction de la consommation des ENAF¹², tout en justifiant son choix (cf. §4. Ci-dessous).

Le rapport de compatibilité n'implique pas une application linéaire de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme locaux. Toutefois, elle doit être corrélée avec les objectifs démographiques et de production de logements, déclinés dans les Programmes Locaux de l'Habitat de la CCCD. Ce dernier point ayant été constaté, j'estime donc le projet compatible avec les documents cadres.

3.5. Sur la participation du public

La participation du public a été assez modérée puisque 11 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête hors permanence et 24 personnes ont été reçues au cours des cinq permanences. 24 contributions exploitables (/27) ont été déposées. Les demandes de droit à construire représentent 29% des observations, signe de l'efficacité de l'information préalable mise en œuvre par la collectivité.

Au regard de l'objet de l'enquête et de la qualité de l'information du public mise en œuvre, j'estime que cette mobilisation modérée de la population est signe de la bonne acceptabilité du projet par la population.

3.6. Sur la prise en compte des contraintes environnementales

Le projet met en place une protection de la trame boisée, intègre l'identification de la Trame Bleue, classe en zone N (Naturelle) les corridors écologiques et a étendu les zones A (Agricole) et N.

Toutefois, l'évaluation environnementale effectuée ne dresse pas de bilan des impacts relevés. La MRAe souligne, quant à elle, l'absence d'inventaire naturaliste sur les secteurs de projet empêchant de dresser un état des lieux des enjeux environnementaux pouvant être affectés et, conséquemment, d'apprécier si une démarche d'évitement et de réduction a bien été mise en œuvre.

La collectivité, en attente des réponses de son Bureau d'études, a indiqué qu'elle prendrait en compte et reporterait les propositions de la MRAe dans le Règlement écrit « dans la mesure du possible ».

Le projet montre une meilleure prise en compte de l'environnement que le l'actuel PLU. Toutefois, l'absence d'inventaire naturaliste affecte la pertinence de l'évaluation environnementale effectuée en matière de biodiversité. En l'absence de réponse claire de la collectivité sur ce sujet, je considère ne pas avoir les éléments pour juger de la bonne prise en compte de la protection de

¹² ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

l'environnement sur les secteurs de projet. Je recommande une vigilance particulière sur ce sujet lors de l'avancement des projets afin de disposer des informations pour mettre en œuvre la séquence ERCA¹³ et définir précisément les critères de suivi indispensables pour en mesurer l'efficacité.

3.7. La prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans son Avis sur les demandes, la collectivité a indiqué que l'ensemble des remarques émises par les PPA et la MRAe¹⁴ sera pris en compte dans la mesure où ces dernières s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD et les documents supérieurs au PLU (SCOT notamment). En complément, l'Avis de la collectivité sur les avis des PPA apporte certaines justifications et indique de manière synthétique les remarques qui seront prises en compte.

Bien que synthétique, l'Avis de la collectivité sur les avis des PPA montre sa volonté de se conformer à la majeure partie des recommandations émises. Il est, néanmoins, regretté que la collectivité n'ait pas fournie de réponse, même synthétique, sur l'Avis de la MRAe.

3.8. Sur la prise en compte des observations du public

Dans son Avis sur les demandes, la collectivité a répondu individuellement à la quasi-totalité des contributions déposées ainsi qu'à mes interrogations. Des demandes ont été entendues et des explications apportées dans le cas contraire.

Au regard des réponses apportées par la collectivité, j'estime que les observations du public ont été entendues et considérées.

3.9. Sur la prise en compte des enjeux économiques

La collectivité souhaite favoriser la dynamique économique du territoire par différentes mesures. Elle a, par ailleurs, grâce à une information préalable efficace, su initier un accompagnement spécifique pour certaines entreprises locales.

Au regard des mesures mises en place pour préserver et développer le dynamisme économique de la commune, notamment par la création de STECAL¹⁵ à vocation économique, j'estime que la collectivité a bien pris en compte les enjeux économiques locaux .

¹³ ERCA : démarche Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

¹⁴ MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale.

¹⁵ STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

3.10. Sur l'objectif de réduction de la consommation foncière retenu

La grande nouveauté pour le présent projet est la mise en œuvre de l'objectif de réduction de la consommation des ENAF à l'horizon 2033, en application de la loi Climat et résilience. Le SCOT de la CCCD s'est conformé à l'objectif d'une réduction de 50% mais la collectivité a choisi de retenir un objectif de l'ordre de 30% compte tenu de particularités locales (cf. Q2 p.27 du rapport).

Il est précisé que la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux. Par ailleurs, si l'on exclut les STECAL NL, déjà artificialisé, et Nén, ancien site de dépôt sauvage d'ordures, dont l'aménagement ne constitue pas un développement en extension d'ENAF à mon sens, le total des zones à urbaniser en extension s'élève à 6,82ha ce qui s'approche de l'objectif de réduction de 50% (6,5ha).

Au regard des particularités locales présentées et des efforts déployés pour concilier les besoins locaux avec des objectifs décorrélés de la nature des territoires, j'estime que la collectivité présente un projet conforme à l'objectif de réduction des ENAF recherché en planifiant d'urbaniser 0,2% de sa surface (/0,46% consommés entre 2011-21).

4. Recommandations

A l'instar de la MRAe, je recommande:

- que des inventaires naturalistes soient effectués sur les secteurs de projet afin de permettre l'identification des enjeux environnementaux existant et ainsi disposer des informations nécessaires pour mettre en œuvre la séquence ERCA¹⁶ de manière efficace ;
- de définir précisément les critères de suivi indispensables pour pouvoir mesurer l'efficacité des mesures mises en œuvre.

5. Avis de la Commissaire enquêteur

Au regard des différentes motivations qui précèdent, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la présente procédure de Révision n°1 du PLU de la commune de Marsac-sur -Don.



Fait à Carquefou, le 13 novembre 2023,

Aude VOUZELLAUD, Commissaire enquêteur

¹⁶ ERCA : démarche Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

