

## Pièce n°3 : PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 14 novembre 2005

Révision du PLU 1-0

Prescrite par délibération du conseil municipal le 29 octobre 2019

Arrêtée par délibération du conseil municipal le 5 mai 2023

Enquête publique du 15/09/2023 au 14/10/2023 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal le

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en date du 24 juillet 2023

Le Maire :

## PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Elaboration du PLU 0-0  
Révision du PLU 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 14 novembre 2005  
Prescrite par délibération du conseil municipal le 29 octobre 2019



## Sommaire

<i>Contexte réglementaire du PADD</i>	<i>p 2</i>
<i>Contexte de la révision du PLU</i>	<i>p 3</i>
<i>Le fil conducteur de la révision</i>	<i>p 3</i>
<i>Logements : Répondre aux besoins sur l'Ouest du territoire communautaire</i>	<i>p 4</i>
<i>Soutenir la dynamique économique du territoire</i>	<i>p 8</i>
<i>Une dynamique favorable à la croissance démographique</i>	<i>p 12</i>
<i>Equipements : Adapter et compléter l'offre pour répondre aux besoins et de la population et pour être plus attractif</i>	<i>p 13</i>
<i>Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels</i>	<i>p 15</i>
<i>Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver</i>	<i>p 17</i>
<i>Modération de la consommation d'espace : s'inscrire dans une démarche visant à atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050</i>	<i>p 21</i>
<i>Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés</i>	<i>p 21</i>
<i>Favoriser le développement des énergies renouvelables</i>	<i>p 21</i>

## Contexte réglementaire du PADD

### L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Source : [Legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr/) / article mis à jour loi du 22 août 2021.

## **Contexte de la révision du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en novembre 2005. Le conseil municipal a décidé la prescription de sa révision, lors de sa séance du 29 octobre 2019.

**Cette révision a pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre juridique** (Grenelle 2, ALUR, LAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN, Climat Résilience...) qui nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures, et de leur Environnement.

**Elle a également pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec les documents supra-communaux, et notamment le SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) et le **PLH** (Programme Local de l'Habitat) établis à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant- Derval et approuvés respectivement en décembre 2018 et décembre 2019.

Depuis l'approbation du PLU en 2005, en plus du SCOT, de nouveaux documents « cadres » ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration et ou révision (SRCE, SRCAE, SDAGE, SAGE, PCAET, SRADDET, ...) aux échelles de la Région, des bassins versants, ...etc. Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

**Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune définit les grandes orientations d'aménagement retenues pour la prochaine décennie. Ce dernier sera ensuite décliné réglementairement (zonage et règlement) et complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et / ou thématiques.**

## **Le fil conducteur de la révision ...**

**La commune de Marsac-sur-Don souhaite, au travers de son projet de PLU révisé, valoriser l'attractivité résidentielle dont elle bénéficie (liée à la proximité des pôles d'emplois en développement de Derval - création de plus de 700 emplois attendus dans les prochaines années - et de Jans, lié à la proximité de l'échangeur sur l'axe reliant Nantes à Rennes / RN 137, et de la polarité de Nozay ...), soutenir son tissu économique, tout en préservant le cadre et la qualité de vie de ses habitants.**

## **Logements : Répondre aux besoins sur l'Ouest du territoire communautaire**

### **Un projet résidentiel qui répond à un besoin en logements qui va se renforcer dans les prochaines années sur le secteur de Derval ...**

Même si Marsac-sur-Don n'a pas forcément bénéficié ces 10 dernières années d'une importante dynamique résidentielle (39 logements créés ou valorisés entre 2011 et 2020), la pression foncière et la pression immobilière semblent s'être véritablement accentuées depuis le début de l'année 2020. Ce phénomène, qui semblait un moment être inhérent à la crise du COVID, s'installe aujourd'hui dans la durée.

De plus, les projets de développement économique programmés sur les communes voisines de Derval et de Jans, générateurs d'emplois, vont certainement renforcer la pression actuelle. Même si la main-d'œuvre se logera sur l'ensemble du bassin de vie, on peut penser que les communes voisines s'imposeront comme sites privilégiés d'implantation, d'autant plus si elles sont en capacité d'accueillir de nouveaux habitants, et si elles disposent d'un cadre de vie attractif.

C'est pourquoi les élus se sont fixés, comme objectif, l'accueil de 70 nouveaux logements dans la prochaine décennie dont 60 logements neufs (horizon 2033, soit la décennie suivant l'approbation du PLU) de manière à trouver un compromis entre réponse aux besoins en logements du territoire, et compatibilité avec les documents supra-communautaires s'imposant à eux en termes de compatibilité (SCOT et PLH).

### **Un « gisement immobilier » qui va permettre de répondre à une partie de la demande**

Sur les 10 dernières années analysées (2011-2020), les nouveaux logements créés correspondaient essentiellement (65%) à la valorisation d'un patrimoine bâti existant (rénovations, changements de destination).

On peut penser que la pression immobilière ressentie depuis plusieurs mois va certainement inciter certains propriétaires de biens immobiliers, aujourd'hui inoccupés (70 logements vacants recensés par l'INSEE en 2018 / une petite trentaine lors de nos travaux de terrain début 2021), à les remettre sur le marché ou dans le circuit.

Il faut ajouter à ce potentiel, l'existence d'anciennes bâtisses rurales qui n'ont aujourd'hui plus d'usage agricole et qui pourront être identifiées dans le cadre du projet de PLU révisé de manière à permettre leur transformation en logements. Ce potentiel a été estimé à une trentaine de bâtiments au total, néanmoins il doit être relativisé car une partie de ces bâtiments sont implantés aux abords d'exploitations agricoles en activité (près de la moitié). Leur transformation pour un simple usage résidentiel pouvant impacter à terme le développement des structures agricoles voisines, les bâtiments implantés à moins de 100 mètres de l'une d'entre elles ne seront pas identifiés dans le projet de PLU.

Même si on peut penser que le gisement immobilier pourra permettre de répondre à une partie de l'objectif d'accueil démographique et résidentiel, ce potentiel reste difficile à estimer car il dépend du bon vouloir des propriétaires. La commune n'a pas d'outils pour imposer à ces derniers de mettre ou remettre leurs biens sur le marché.

**On peut estimer qu'une dizaine de constructions existantes pourront ainsi être valorisées (environ 15% de l'objectif retenu).**

### **Un « gisement foncier » au cœur du bourg permettant de limiter son étalement et l'artificialisation d'espaces agricoles ou naturels ...**

Si le gisement immobilier n'est pas assez important pour répondre aux objectifs d'accueil retenus, il est néanmoins nécessaire que la création de nouveaux logements limite sa consommation d'espace, notamment celle conduisant à l'extension de l'enveloppe urbaine.

***Des sites encore non urbanisés au cœur du bourg ...***

L'étude de densification réalisée au cœur du bourg montre qu'il existe quelques possibilités qui pourraient être mobilisées : des espaces encore non urbanisés ou espaces de « dents creuses », la plus conséquente étant celle identifiée en partie ouest du groupe scolaire.

Ce site est d'ailleurs en cours d'urbanisation. Cette emprise regroupant une surface d'environ 1,5 hectare, déduction faite de la réserve faite par la commune pour permettre l'évolution de ces équipements scolaires, va permettre l'accueil d'une trentaine de logements, dont 10 logements locatifs à caractère social.

Des orientations d'aménagement et de programmation pourront être définies sur les dernières emprises de moindre ampleur de manière à valoriser au mieux le potentiel existant dans les prochaines années.

***Des enjeux de renouvellement urbain ...***

L'« emprise de l'ancien Garage du Don » (*regroupant non seulement l'ancien atelier, mais aussi un logement et un jardin*), au carrefour des rues du moulin de la Roche et Isaïe Rabu (*regroupant un ancien atelier et une partie logement*), aujourd'hui vacante, présente des enjeux de renouvellement urbain.

Les élus souhaiteraient que cette emprise puisse être valorisée, à terme, pour un usage plus en cohérence avec la vocation résidentielle du centre-bourg (*de préférence vocation résidentielle pouvant être accompagnée d'activités compatibles*). En revanche, une partie du site ayant été utilisée pendant plusieurs décennies par une activité de garage automobile, cet ensemble est très certainement concerné par une problématique de pollution (*parties atelier et stockage de véhicules*) qui rendra la mise en place d'un nouveau projet, de fait, plus coûteuse.

La valorisation de ce site ne pourra certainement se concrétiser qu'à plus long terme.

***Une offre de logements neufs recentrée sur le centre-bourg***

Même si les gisements immobilier et foncier ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs d'accueils fixés, les élus souhaitent, en revanche, que les nouveaux habitants / logements s'implantent au niveau du centre-bourg, polarité regroupant les principaux équipements, services et commerces de la commune.

***Un site de développement au Sud du bourg***

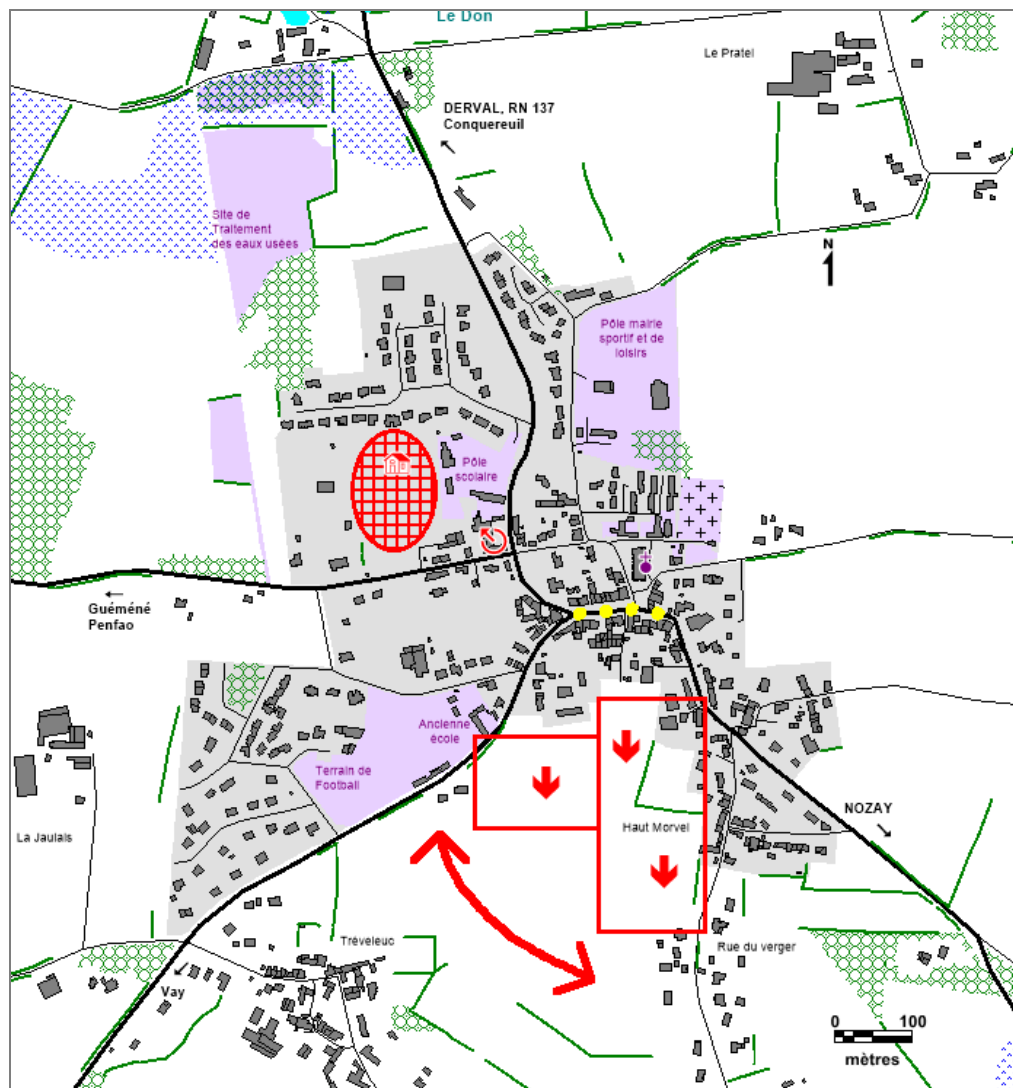
Pour répondre aux objectifs fixés, il est prévu, en complément des potentiels issus des gisements immobilier et foncier, d'identifier un secteur de développement en partie Sud du Bourg. Une surface d'environ 3 hectares sera inscrite sur le secteur du Haut Morel, le Sud du bourg présentant de réels atouts pour l'étoffement du bourg dans les prochaines décennies.

***Faciliter l'évolution des logements existants pour éviter le recours systématique à la construction neuve***

Il est également prévu d'autoriser des possibilités d'évolutions pour l'ensemble des logements existants, même si elles resteront encadrées au niveau de l'espace rural.







Ces possibilités permettront d'adapter les logements existants aux besoins évolutifs des familles les occupant, et dans certains cas faciliteront le réinvestissement de quelques logements vacants de longue date qui ne présentent pas forcément les standards que recherchent aujourd'hui les familles. Permettre l'adaptation, l'évolution des logements aux besoins limite de fait le recours systématique à la construction neuve.

## Un projet résidentiel recentré sur le bourg ...









### Légende :

#### Contexte ...

-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Emprises accueillant le principaux équipements
-  Centralité commerciale
-  Haies ou alignements existants
-  Surfaces boisées existantes
-  Zones humides recensées par le SAGE Vilaine

#### Projets ...

-  Valoriser le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine
-  Quartier en cours de développement
-  Quartier intégrant une offre locative sociale (10 logements)
-  Développer un nouveau quartier en partie Sud du Bourg en continuité de l'espace déjà urbanisé : le quartier du Haut Morvel
-  Identifier et protéger les espaces présentant des enjeux pour le développement du bourg au-delà de la vie du PLU
-  Emprise d'un ancien garage pouvant potentiellement être le support d'un projet de renouvellement urbain (une dépollution préalable du site sera exigée)



### **Répondre aux besoins en logements du plus grand nombre**

Même si pour le moment rien n'est défini avec précision, il est envisagé de développer une offre de logements suffisamment variée pour répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long du parcours résidentiel des habitants.

Ce choix s'inscrit dans la continuité de la politique menée ces dernières années pour diversifier l'offre de logements. Pour rappel, la commune a notamment développé son offre de logements et d'hébergements à destination des personnes âgées : 16 logements et 16 possibilités d'hébergements (en co-location) ont ainsi été développés ces dernières années en centre-bourg. Il est également programmé l'accueil de 10 nouveaux logements locatifs sociaux au niveau du futur quartier en cours de développement aux abords de l'école.

En affichant sa volonté de poursuivre l'accueil d'une offre variée de logements, plus uniquement recentrée sur des logements individuels de grande taille et en accession déjà majoritairement présents sur le territoire, et en traduisant cet objectif dans le cadre des futures orientations d'aménagement et de programmation, la collectivité espère pouvoir répondre au mieux aux besoins de logements du plus grand nombre sur le bassin d'emplois et de vie dans lequel la commune s'inscrit.

### **Des objectifs de réduction de la consommation d'espace ...**

Les zones de projets, supports des futurs logements accueillis, respecteront à minima une densité moyenne de 17 logements par hectare de manière à rester compatible avec les objectifs fixés par le SCOT établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant – Derval pour les communes de plus de 1500 habitants.

L'inscription de cet objectif de densité sur les nouveaux quartiers va permettre de réduire par presque 2 l'espace consommé par logement. Rappelons qu'entre 2011 et 2020, la création d'1 logement avait généré une consommation d'un peu plus de 1100 m<sup>2</sup> en moyenne (*correspondant à une densité de 9 logements par hectare*).

### **Des objectifs pour limiter les phénomènes d'étalement urbain, de mitage ...**

*Pour répondre à ces 2 objectifs, le projet communal a cherché ...*

*... à limiter les extensions de l'espace aggloméré formé par le centre-bourg en valorisant en priorité son potentiel de densification (quartier en cours de développement aux abords du pôle scolaire),*

*... à limiter les projets résidentiels au sein de l'espace rural à une valorisation du patrimoine immobilier existant (rénovation et évolution encadrée des logements existants),*

*... à valoriser d'anciennes bâtisses préalablement identifiées pour leur permettre un changement de destination.*

*... à encadrer les règles de création des nouveaux logements de fonction agricole.*

### **Identifier des enjeux de développement au-delà de la vie du PLU**

Même si la collectivité a conscience qu'il faudra tendre vers le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050, elle souhaite néanmoins préserver le potentiel de développement que représente le secteur Sud du bourg à long terme de façon plus large.

## **Soutenir la dynamique économique du territoire**

### **Maintenir et développer l'emploi sur le territoire**

La volonté de maintenir, voire de développer l'emploi, tous secteurs d'activités confondus, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.

### **Développer un « parc d'activités de proximité » de manière à offrir des possibilités d'implantation adaptées aux besoins des entreprises, mais également permettre la relocalisation d'activités aujourd'hui implantée hors zone d'activités**

Marsac-sur-Don accueille un tissu d'activités non négligeable. Néanmoins, en l'absence de zone économique dédiée sur son territoire, ce tissu s'est développé de manière ponctuelle au gré des opportunités sur l'ensemble du territoire, et même en centre-bourg.

Un projet de zone économique avait déjà été identifié dans le PLU approuvé en 2005, or l'implantation retenue n'étant pas adaptée (*positionnement en partie Ouest du bourg à l'écart des flux donc peu visible, problématique de relief, ...*), cette dernière n'a jamais été aménagée.

La collectivité souhaite réinscrire ce projet sur un site plus adapté. Un espace a d'ores et déjà été identifié en entrée Sud-Est du Bourg sur la route de Nozay (abords de la RD 124). De manière à rester compatible avec les objectifs du SCOT, sa surface n'excédera pas 4 hectares. Elle pourra être aménagée en plusieurs tranches.

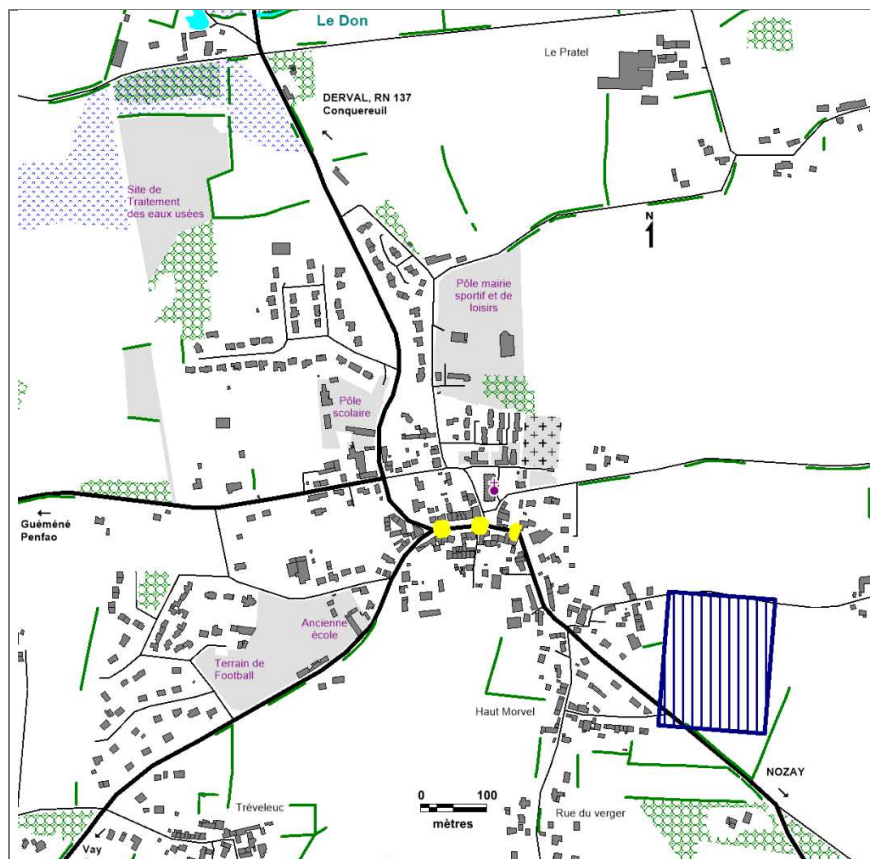
La création de cette zone permet non seulement l'implantation de nouvelles activités sur un lieu dédié et adapté, mais également de proposer une offre permettant une possible relocalisation d'activités existantes implantées sur le territoire rencontrant des difficultés de développement là où elles sont établies, ou souffrant d'un manque de visibilité, ... etc.

### **Maintenir la dynamique de la centralité commerciale du centre-bourg**

Le centre-bourg accueille encore une offre commerciale qui permet de répondre à une partie des besoins élémentaires de la population marsacaise (*boulangerie, supérette, bar-tabac-presse, pharmacie, coiffeur, ...*). Cette offre recentrée de part et d'autre de la Rue du général De Gaulle forme une centralité qu'il semble important de préserver.






C'est pourquoi les élus réfléchissent à l'utilisation d'un outil réglementaire qui vise à interdire, sur une période de 5 ans suivant la fermeture d'un établissement, la transformation des cellules commerciales en logements de manière à préserver le potentiel de transmission et de reprise.

## Le projet de création d'une zone économique de proximité





### Légende :

#### Contexte ...

-  Emprises accueillant les principaux équipements
-  Centralité commerciale
-  Haies ou alignements existants
-  Surfaces boisées existantes
-  Zones humides recensées par le SAGE Vilaine

#### Projets concernant le centre-bourg ...

-  Identifier un site permettant l'aménagement d'une zone économique de proximité
-  Interdire le changement de destination des vitrines commerciales

## **Préserver la dynamique et la diversité de l'activité agricole**

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (*polyculture/élevage, élevage, céréaliculture, ...*).

*Sa préservation, son développement et sa diversification tous secteurs confondus, constituent un axe important de la politique économique communale, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.*

*Par sa politique de développement, la collectivité souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes.*

*Pour cela, il est notamment envisagé ...*

- *des projets de développement urbain et des réserves foncières constructibles en extension des espaces urbanisés réduits au strict nécessaire,*
- *d'éviter l'identification d'anciennes bâtisses pour permettre leur transformation en logements aux abords des structures agricoles en activité,*
- *de limiter les possibilités d'évolutions du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication du nombre des logements dans un espace dédié à la production,*
- *et enfin, de proposer des règles pour la création de nouveaux logements de fonction agricole définies dans un souci de modération de consommation de l'espace, de moindres impacts sur l'activité agricole (respect des exploitations voisines) et de l'Environnement.*

**Le projet vise également, au travers de son règlement, à ...**

*... offrir des possibilités de diversification de l'activité agricole (vente directe, magasins de producteurs, camping à la ferme, gîtes et chambres d'hôtes par changement de destination de bâtiments existants de caractère ...), et lorsque cela est envisageable et viable, son orientation vers des circuits plus courts. 15 bâtiments ont déjà été identifiés pour répondre à cet objectif.*

*... permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, projets d'agrivoltaïsmes, ...).*

*Enfin, un maintien en zone agricole d'anciens sites de production agricole (anciens corps de ferme) pourra être proposé de manière à faciliter une reprise et une valorisation des bâtiments existants par de petites structures tournées vers des activités agricoles spécialisées (maraîchage, culture fruitière, ...).*

## **Répondre aux besoins de développement de structures économiques travaillant en lien avec l'agriculture**

Le territoire accueille depuis de nombreuses années 2 entreprises de travaux agricoles (ETA) au Nord de la vallée du Don. Ces activités sont implantées au niveau des hameaux contigus de La Petite et La Grande Vallée. Ces dernières, connaissant une croissance importante de leurs activités, disposent toutes les deux d'un volume de matériel de plus en plus conséquent qui les obligent à stocker aujourd'hui une partie de leur matériel sur des sites extérieurs et parfois même extérieurs à la commune, ce qui n'est pas pour simplifier le fonctionnement de leurs structures, la sécurisation du matériel, et les obligent à réaliser de nombreuses navettes consommatrices de gazole et génératrices de gaz à effet de serre (le volume de ces navettes a été estimé à 19 jours /an pour une des 2 entreprises).

Ces structures souhaiteraient pouvoir se développer (*projets de développement de leurs emprises et de création de nouveaux bâtiments*) sur la commune de Marsac-sur-Don, siège de leurs activités, de manière à regrouper l'ensemble de leur matériel et de leur personnel sur un même site.

L'activité implantée en sortie du hameau de La Grande Vallée envisage le développement de sa structure dans la continuité Est de son emprise actuelle, une partie des projets de constructions et d'aménagements envisagés ne pouvant être développés sur son site d'exploitation du fait de son caractère inondable.

L'autre activité, implantée au cœur du hameau de La Petite Vallée, contrainte par l'exiguïté de son emprise actuelle et du caractère inondable de la partie Sud de cette dernière, souhaite pouvoir étoffer son entreprise en aménageant un nouvel espace en partie au Nord du hameau, sur des terrains dont il a la maîtrise foncière.

Parce que ces activités travaillent en lien direct avec les structures agricoles communales et des communes voisines, il est prévu de soutenir le projet de ces activités et d'identifier leurs sites de projets en STECAL de manière à permettre l'évolution de 2 entreprises.

D'autres activités économiques éparses pourraient également faire l'objet d'une identification en STECAL.

### **Asseoir l'intérêt touristique du territoire**

Marsac-sur-Don regroupe de nombreux atouts qui font de son territoire une commune présentant des enjeux touristiques (*vallée du Don, Etang de La Roche, Patrimoine bâti de qualité spécifique de la Région de la Pierre Bleue, passé carrier ...*).

**Il semble indispensable de soutenir les projets s'inscrivant dans cette dynamique.**

**Il est notamment prévu ....**

*... le soutien d'un projet s'intégrant dans un programme plus vaste de mise en valeur du passé carrier du Pays de la Pierre Bleue : Il est prévu de développer des sentiers reliant les différents sites, mais aussi de valoriser des bâtiments et des installations représentatives de ce passé pour les ouvrir au public.*

*Sur le territoire de Marsac-sur-Don, il est notamment prévu d'aménager et de valoriser la maison des carriers sur le site de Beau Soleil (aménagement de la construction existante, création de places de stationnement, aménagement de sentiers vers les sites de Nozay ...).*

*... de développer des activités de loisirs au niveau du site de l'Étang de La Roche. Plusieurs pistes ont été évoquées : développement d'activités nautiques, création d'une aire de camping-car, aménagement de sentiers, réouverture d'un camping, ...etc.*

*A ce jour, le devenir de ce site est en cours de réflexion. Suivant l'avancé des projets, une identification en STECAL de ce site pourrait être envisagée.*

## ***Une dynamique favorable à la croissance démographique***

### ***Retrouver une croissance démographique plus soutenue / Conserver la diversité de la population marsacaise***

Les élus estiment que la commune regroupe aujourd'hui environ 1 550 habitants, les derniers chiffres INSEE disponibles (2018) ne tenant pas compte des évolutions récentes de la population, et notamment de l'installation de nombreux nouveaux habitants sur le territoire communal depuis le début de l'année 2020 (1515 habitants : dernier recensement INSEE 2018).

D'ici les 10 prochaines années, le contexte porteur dans lequel s'inscrit le territoire communal (*proximité des pôles d'emplois en développement de Derval et de Jans, de Nozay / Puceul, facilité d'accès à la RN 137, ...*) et les différents projets (*habitat, économie*) envisagés devraient permettre à la commune d'attirer environ 80 habitants complémentaires d'ici 2033 lui permettant ainsi d'atteindre une population de l'ordre de 1 630 habitants (soit une croissance moyenne comprise entre +0,55%/an).

L'offre résidentielle proposée et programmée, volontairement variée, devrait permettre de préserver la mixité actuelle.

## ***Equipements : Adapter et compléter l'offre pour répondre aux besoins de la population, mais aussi pour être plus attractif***

### ***Anticiper les besoins d'évolutions du pôle scolaire***

Depuis quelques années, les 2 sites scolaires communaux (privé et public) ont été regroupés sur le site de l'école publique. Ce regroupement a permis de mutualiser certains bâtiments / équipements et de former un véritable pôle scolaire.

De manière à anticiper d'éventuels besoins d'évolutions et / ou d'agrandissement liés à l'accroissement de la population programmée, la collectivité a souhaité réserver une emprise d'environ 1 500 m<sup>2</sup> en continuité Ouest du pôle scolaire pour y permettre le développement de l'offre d'équipements à destination de l'enfance. Elle pourrait notamment être le support d'une nouvelle cantine, fonction aujourd'hui organisée dans un bâtiment modulaire.

### ***Valorisation du site de l'ancienne école privée***

L'ancien site scolaire privé va être prochainement aménagé en maison de santé. Cette dernière va permettre de regrouper plusieurs professionnels de santé.

### ***Préserver des possibilités d'extension aux abords du cimetière***

Une réserve sera conservée aux abords Est du cimetière de manière à permettre son extension si nécessaire.

### ***Faire du site de l'Étang de La Roche un véritable pôle de loisirs pour ses habitants***

Si le site de l'Étang de La Roche peut être valorisé dans un cadre touristique (*aire de camping-car, développement d'activités nautiques, cheminements, aires de pique-nique, ...*), il doit également s'imposer comme un véritable pôle de loisirs pour les marsacais et les habitants des communes voisines.

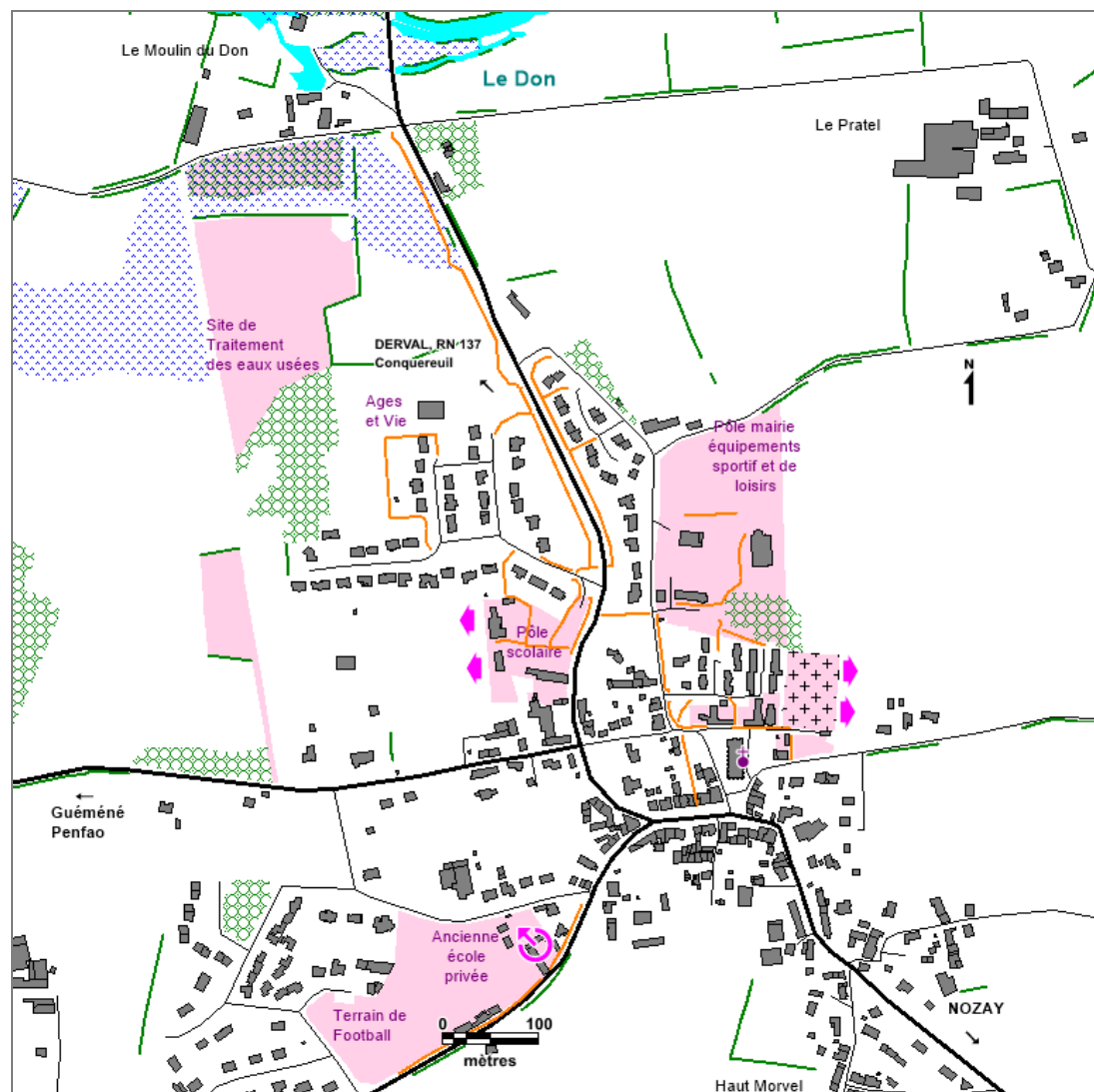
A ce jour, le devenir de ce site n'est pas encore défini précisément. Suivant l'avancé de la réflexion, une identification en STECAL de ce site pourrait être envisagée.

### ***Favoriser le développement des réseaux de communication***

Depuis 2021, la commune est entièrement desservie par la fibre mais l'ouverture commerciale n'est prévue que courant 2022. Les secteurs destinés à la mise en place des projets seront tous desservis au fur et à mesure de leur viabilisation.

Concernant l'amélioration de la portabilité du territoire, Marsac-sur-Don devrait également accueillir, à horizon 2024, une nouvelle antenne relais multi-opérateurs dans le cadre dans le cadre du programme New Deal Mobile.

## Adapter et compléter l'offre d'équipements



### Légende :

-  Transformation de l'ancien site de l'école privée en maison de santé
-  Réserver une emprise de manière à permettre le développement de nouveaux équipements socio-éducatifs / enfance - jeunesse
-  Réserver une emprise de manière à permettre une extension du cimetière



## **Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels**

### **Réduire les déplacements motorisés et individuels**

La commune de Marsac-sur-Don est le théâtre de nombreux déplacements : internes à la commune, car une part non négligeable de la population habite en dehors du bourg, mais aussi vers l'extérieur notamment pour les déplacements à vocation économique (*achats, travail, ...*) ou permettant l'accès à certains services ou équipements.

La plupart de ces déplacements se font vers les polarités de Derval, Nozay, ou encore les métropoles rennaise et nantaise.

S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers « moins de déplacements motorisés », et vers « moins de déplacements individualisés », afin notamment de limiter son empreinte écologique.

#### ***Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés individuels ...***

*... en recentrant les développements résidentiels, en maintenant une offre commerciale et de services minimale en centre-bourg, en proposant des équipements au cœur ou aux abords de la centralité, on favorise les déplacements non motorisés plus faciles à entrevoir à l'échelle du centre-bourg, qu'à l'échelle communale.*

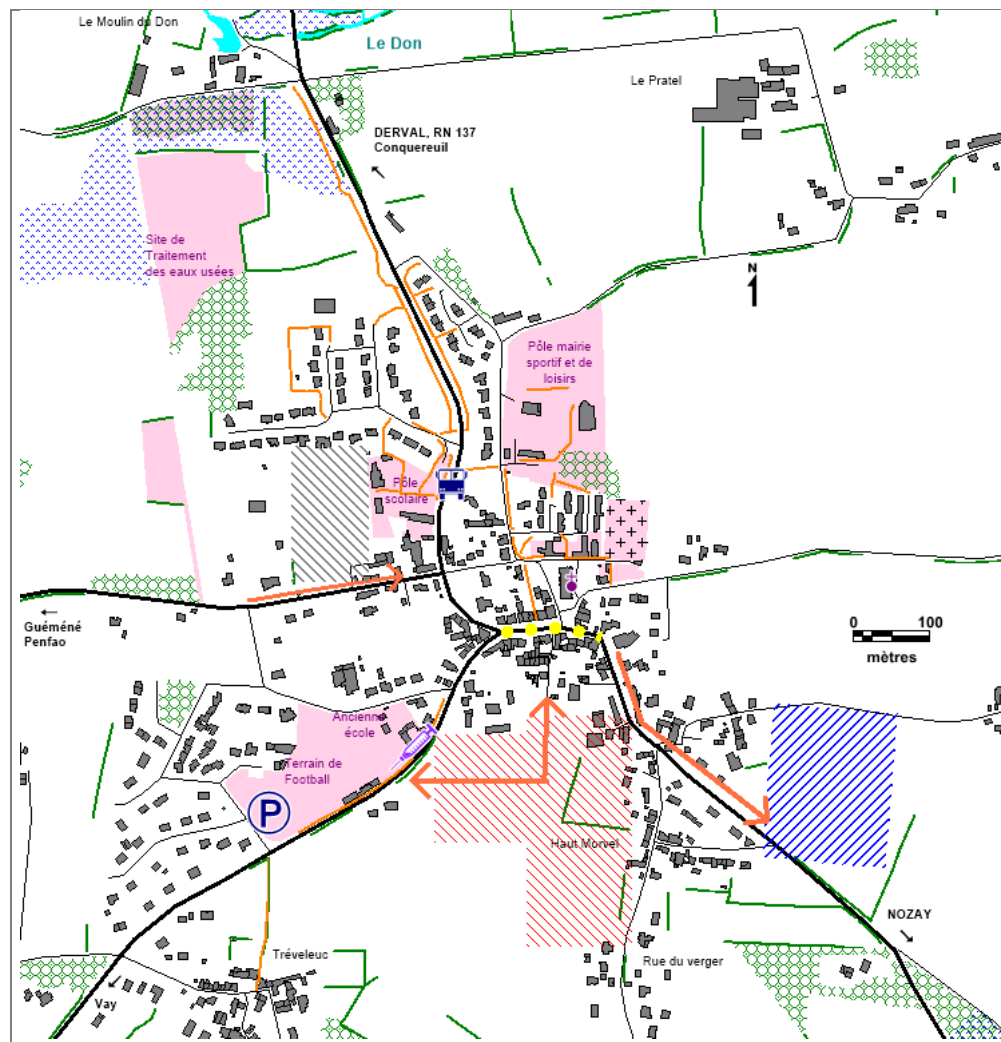
*... en privilégiant des sites de projets résidentiels qui permettent de rejoindre facilement le point d'arrêt de transports collectifs (écoles).*

*... en ne remettant pas en cause les cheminements existants, notamment en centre-bourg.*

*... en intégrant dans la réflexion d'aménagement de chaque site de projet la thématique « déplacements doux ». Ainsi s'il y a un intérêt, la création de cheminements, de liaisons pourra être imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les différentes zones de projets et qui s'imposeront en matière de compatibilité aux aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.*

Il n'est pas prévu de créer, ni de réserver d'espace dédié au covoiturage, un site dédié existant déjà (parking du terrain de football).

## Déplacements : les enjeux de développement du réseau de liaisons douces ...



### Légende :

#### Contexte ...

#### Les "points d'intérêts" à relier

- Emprises accueillant les principaux équipements
- Centralité commerciale
- Transports collectifs : point d'arrêt
- Parking de covoiturage
- Quartier en cours de développement
- Réseau de cheminements existants réservés aux déplacements non motorisés

#### Projets concernant le centre-bourg ...

#### Les zones de projets ...

- à vocation résidentielle
- à vocation économique
- projet de maison de santé

#### Les nouveaux enjeux ...

- Des enjeux de développement pour le réseau de cheminements

## ***Un cadre de vie à valoriser / une richesse écologique et des ressources à préserver***

***Marsac-sur-Don souhaite, au travers de son PLU, permettre un développement nécessaire à la dynamique communale, mais aussi préserver son cadre de vie et ses atouts.***

### ***Préserver l'organisation générale du paysage***

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les différentes composantes du paysage communal dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, la vallée du Don et les vallées de ses affluents (*Ruisseaux de l'Étang de La Roche, ...*), le site de l'Étang de La Roche, les secteurs de prairies et de bocage dense, les ensembles boisés aux abords des différentes vallées, ..., dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces naturels à préserver.

### ***Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques***

Même si le territoire de Marsac-sur-Don n'est pas directement concerné par des zones d'intérêt écologique reconnues à l'échelle nationale (*Natura 2000, ZNIEFF de type 1 ou 2, ...*), elle est véritablement cernée par des ensembles de ce type, et elle accueille également un réseau de zones d'intérêt écologique local.

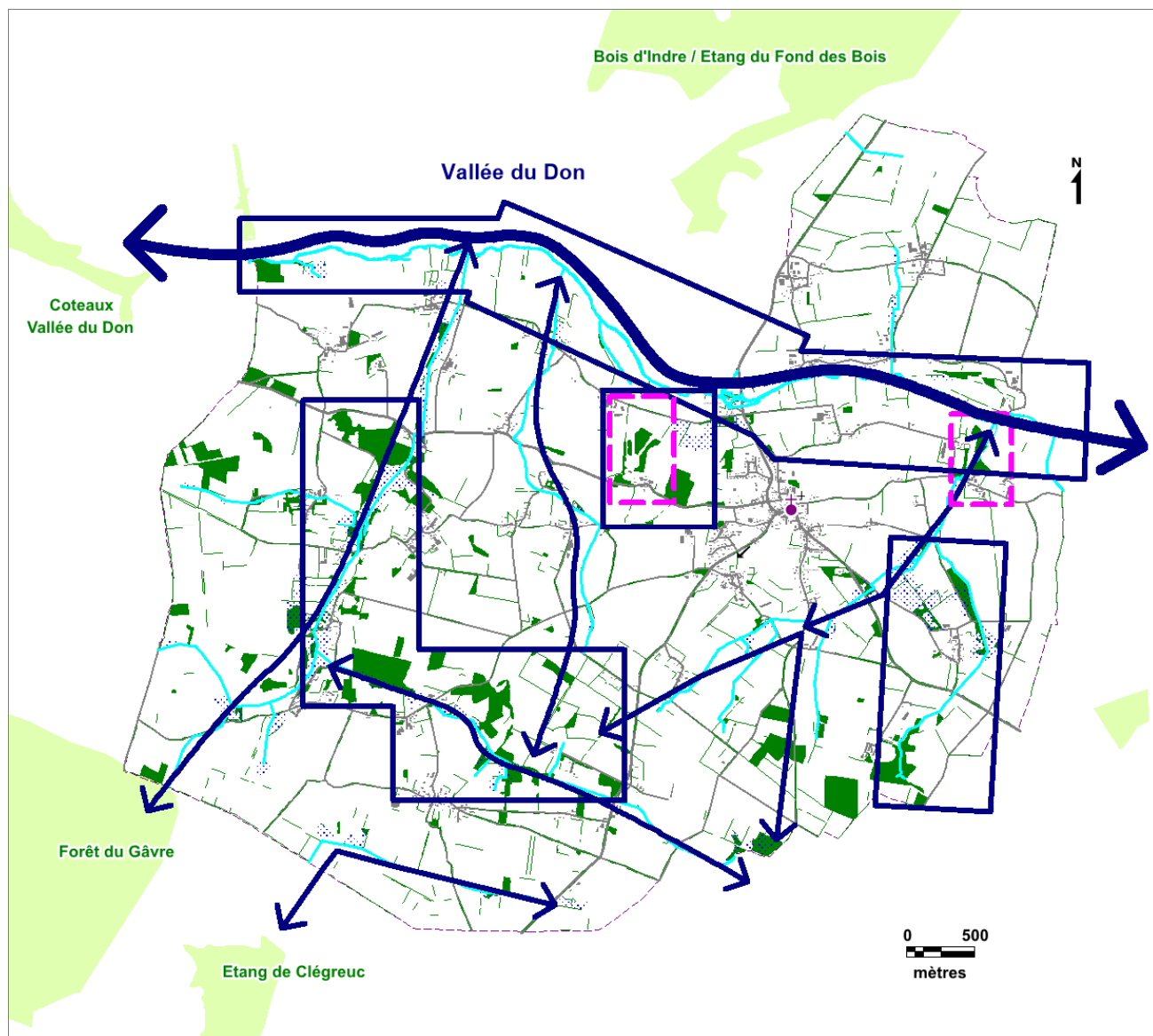
En protégeant ces ensembles présentant un intérêt écologique même local (*vallées, massifs boisés, secteurs de densité bocagère et de prairies, ...*), en préservant le réseau bocager, le réseau des cours d'eau et leurs abords, les zones humides identifiées, ..., on préserve à la fois les zones source de biodiversité locale, mais on participe également au maintien des corridors écologiques qu'ils forment sur le territoire marsacais, mais également vers les sites d'intérêt supra communal tels que la Forêt du Gâvre, l'Étang de Clégreuc, l'ensemble formé par le Bois d'Indre et de l'étang du Fond des Bois, ... etc.

### ***Préserver la ressource en eau***









La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'Environnement. En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (*ou favorisées*) au niveau de la révision du PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- *en préservant les zones humides et réseau bocager tant dans leurs rôles fonctionnels que pour leurs qualités écologiques,*
- *en préservant les cours d'eau et leurs abords,*
- *en s'assurant que soit le site de traitement des eaux usées dispose de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les eaux usées issus des nouveaux logements accueillis dans le cadre du projet de PLU.*

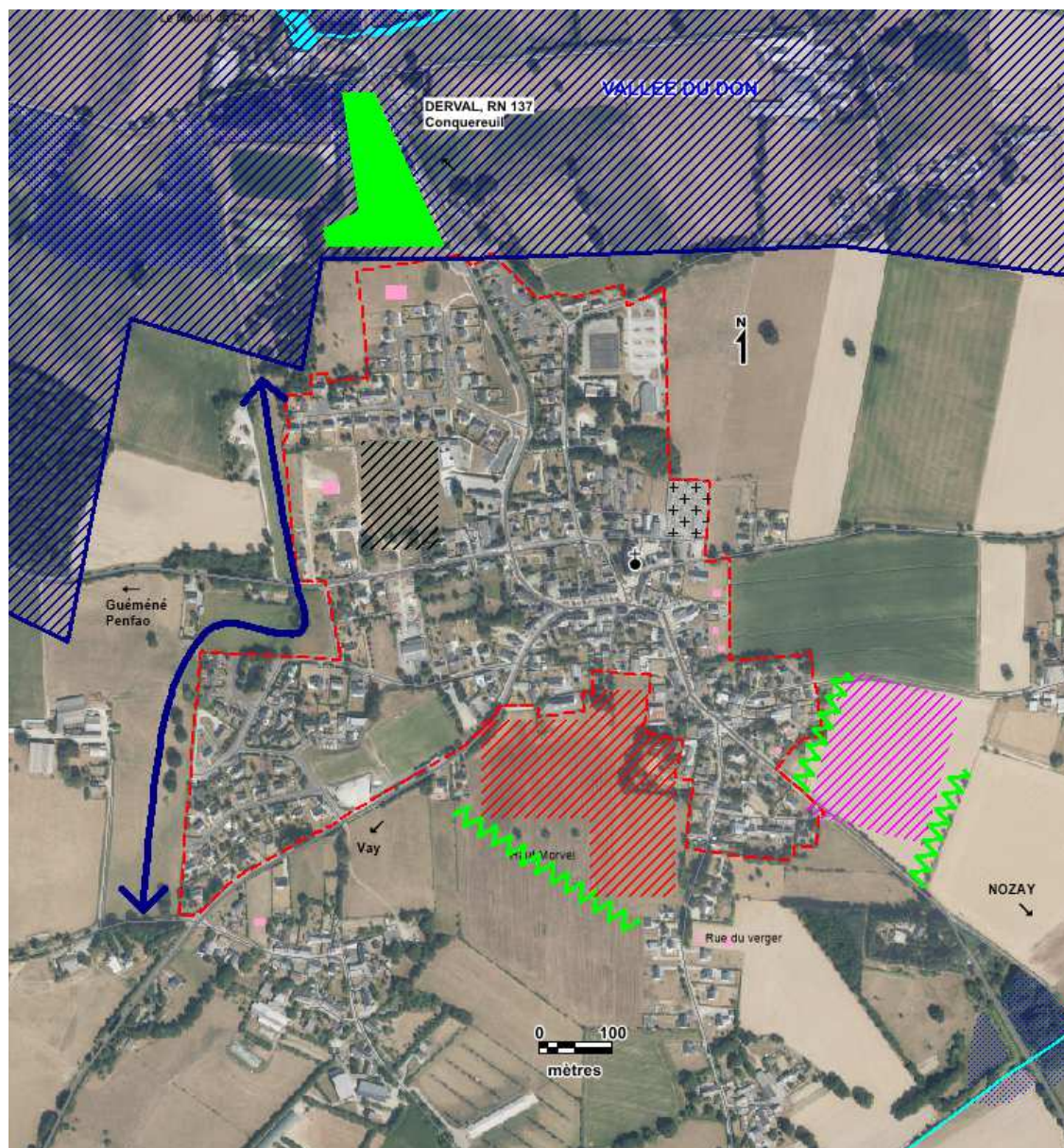
**Cadre de vie : Une richesse écologique et paysagère à préserver**



**Légende :**






-  Secteurs présentant des enjeux environnementaux reconnus à l'échelle régionale et ou nationale
-  Zones sources de biodiversité d'intérêt local
-  Principaux corridors écologiques
-  Haies ou alignements existants
-  Surfaces boisées existantes
-  Cours d'eau existants recensés par le SAGE Vilaine
-  Zones humides recensées par le SAGE Vilaine
-  Abords et parcs de châteaux à préserver (intérêt paysager et environnemental)

**Cadre de vie : Des enjeux au niveau du bourg ...**






**Légende :**

Eléments de contexte ...

-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Quartier en cours de développement
-  Secteur de projet à vocation résidentiel en extension
-  Secteur de projet à vocation économique en extension
-  Zones humides recensées par le SAGE Vilaine

Enjeux - Projets ...

-  Zone source de biodiversité : Vallée du Don
-  Prévoir des aménagements paysagers, des mesures permettant d'assurer une transition entre espaces urbanisés / agricoles ou entre espaces à vocations résidentielle et économique
-  Développer un projet de verger destiné à la production de graines forestières (en lien avec l'ONF)
-  Espace marquant une transition entre espace rural et bourg marqué par un vallon à protéger / gestion des eaux pluviales

### ***Préserver la trame boisée***

Support même de la trame verte, le couvert boisé, le réseau bocager, les alignements d'arbres et arbres isolés constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, ....

Un travail de recensement a été réalisé avec le concours du Syndicat Chère Don Isaac. Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu d'identifier et de protéger l'ensemble du réseau identifié, et d'intégrer le règlement proposé par le Syndicat dans celui du PLU.

Une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sera privilégiée. Néanmoins, suivant les enjeux de protection, une partie des espaces boisés pourront faire l'objet d'une protection au titre des Espaces boisés classés (L 113-1 du code de l'urbanisme).

### ***L'accueil d'un verger géré par les services de l'Office National des Forêts au Nord du bourg***

Un espace foncier de maîtrise communale, situé au Nord du bourg, va être réservé au développement d'un verger géré par l'Office National des Forêts destiné à produire des graines forestières. Il s'agit de valoriser cet espace aujourd'hui non utilisé, marquant non seulement l'entrée de bourg, identifié comme zones humides, et qui s'intègre de plus au sein de la grande continuité écologique formée par la vallée du Don qu'il est intéressant de préserver.

### ***Préserver le patrimoine et l'histoire locale***

***Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :***

- *d'identifier, de soumettre au permis de démolir les éléments du patrimoine local que les élus souhaitent protéger (bâtisses représentatives de l'architecture locale, les châteaux et manoirs, les croix et calvaires, les puits, les fours à pains, ...) comme cela était déjà le cas dans le PLU approuvé en 2005. Si nécessaire, la liste sera complétée.*
- *de définir des projets visant à la mise en valeur du patrimoine carrier (Pays de la Pierre Bleue).*
- *de protéger au maximum de toute urbanisation les sites présentant un intérêt archéologique identifiés par les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles),*
- *de protéger strictement les abords de certains éléments de patrimoine, même s'ils ne sont pas protégés au titre des monuments historiques (Châteaux de La Herbretais, de la Raillais, ...).*

## **Modération de la consommation d'espace : s'inscrire dans une démarche visant à atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050**

Pour s'inscrire dans cette optique, il est prévu dans le cadre du projet de PLU révisé de consommer au maximum une surface de 9 hectares d'espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) toutes thématiques confondues (*accueil résidentiel, déplacements, développement économique à l'échelle communale, ...*) soit une réduction d'environ 30% par rapport à la consommation de NAF estimée sur la période 2011 – 2021 par le CEREMA (13 hectares).

## **Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés**

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variables (*risques inondations, sismicité, retrait et gonflement des argiles, radon, transport de matières dangereuses ...*).

**Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :**

- *d'éviter la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques (notamment en zones inondables, à proximité de la canalisation de transport de gaz, ...) ou proches des sources de nuisances,*
- *d'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet.*

Enfin, la définition des « zones de projets », mais aussi la liste des bâtiments ruraux identifiés pour permettre leur changement de destination pour une vocation résidentielle a été établie de manière à respecter systématiquement des distances de plus de 100 mètres par rapport aux bâtiments ou installations présentant des usages agricoles (*activités existantes ou susceptibles d'être reprises*), ces activités pouvant potentiellement générer des nuisances pour leur voisinage (*bruit, odeurs, ...*).

## **Favoriser le développement des énergies renouvelables**

Consciente des enjeux liés aux problématiques de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de réchauffement climatique, la collectivité souhaite pouvoir favoriser le développement de projets de production d'énergies renouvelables sur son territoire.

Elle souhaite que le projet de PLU révisé n'entrave pas la mise en place de tels projets, notamment quand ces derniers ne remettent pas en cause un usage agricole des sites ou qu'ils concernent des sites considérés comme « dégradés », qu'ils ne dénaturent pas la qualité des sites.