



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de**  
**Marsac-sur-Don (44)**

N°MRAe PDL-2023-7080

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 28 août 2023 pour l'avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsac-sur-Don (44).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Vincent Degrotte, Paul Fattal, Bernard Abrial et Daniel Fauvre.*

\* \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par le maire de Marsac-sur-Don, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 6 juin 2023 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 14 juin 2023 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du 14 juin 2023 le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsac-sur-Don qui organise ainsi l'aménagement et le développement de son territoire sur la période 2023-2033.

Localisé au nord du département de Loire-Atlantique, la commune de Marsac-sur-Don est située à 50 km au nord de Nantes et 70 km au sud de Rennes. Couvrant une superficie de 2 758 hectares, la commune compte 1 519 habitants en 2019 (Insee 2019). Marsac-sur-Don est couverte par le SCoT de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir 80 nouveaux habitants d'ici 2033. Pour répondre à cette évolution, 70 logements sont prévus. L'urbanisation d'environ 3 ha d'espaces naturels et agricoles en extension du bourg seront nécessaires pour réaliser ces logements. Une zone d'activités de proximité sur près de 2 ha en périphérie du centre-bourg est également prévue. De plus, un peu plus de 4 ha classés en secteurs agricoles et naturels seront utilisés pour réaliser des projets de développement d'activités existantes et de loisirs.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- la protection des milieux aquatiques et des zones humides ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

Même s'il prévoit de renforcer l'offre de nouveaux logements sur le centre-bourg, le projet de PLU poursuit la consommation de terres agricoles et naturelles. Cette consommation est d'autant plus difficile à justifier dans le projet de PLU que la densité des opérations est faible et que les logements vacants sont insuffisamment valorisés. Par ailleurs, les projets de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités génèrent une consommation significative dans des secteurs agricoles et naturels susceptibles d'accueillir des enjeux environnementaux notamment à proximité de la rivière du Don et de l'étang de La Roche. Le projet de PLU révisé apparaît ainsi en décalage significatif avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace prévus par la loi climat et résilience.

La MRAe recommande par ailleurs que des inventaires naturalistes soient réalisés sur les secteurs de projet de manière à identifier les enjeux environnementaux et à permettre leur prise en compte dans le projet de PLU.

Avec de nombreuses habitations dans les hameaux et villages, les installations individuelles d'assainissement révèlent un nombre important de non-conformité qui ne semblent toujours pas avoir fait l'objet de mesure corrective. La création de nouveaux logements en secteur rural doit être conditionnée à une mise en conformité des installations individuelles d'assainissement.

Les enjeux énergie-climat sont insuffisamment pris en compte dans le PLU notamment au sein des OAP en matière d'utilisation des énergies renouvelables et des objectifs de performance énergétique des constructions.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsac-sur-Don (44) qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité en date du 2 juin 2023, notamment le rapport de présentation (annexé à la délibération du conseil municipal en date du 5 mai 2023), le PADD, les OAP, les règlements écrits et graphiques.

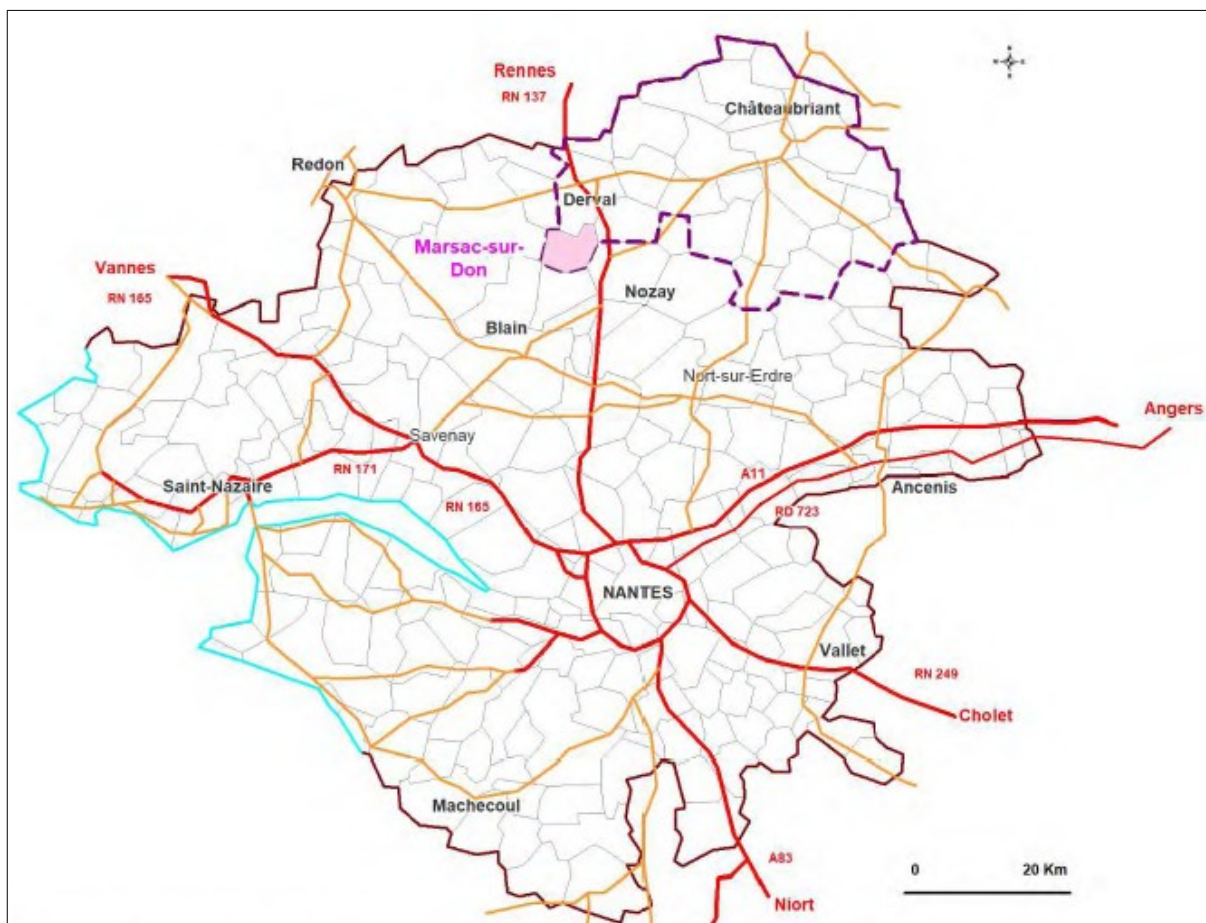
### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don et de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Avec une population de 1 519 habitants en 2019 (Insee), la commune couvre un territoire de 2 768 hectares. Elle fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval qui regroupe 26 communes. Marsac-sur-Don est localisée au nord du département de la Loire-Atlantique à proximité (5 km) de la RN 137 qui relie Nantes et Rennes. Elle est située à 50 km de Nantes et 70 km de Rennes. Derval (9 km) et Nozay (6 km) sont les villes les plus proches. Le bourg est desservi par trois routes départementales (RD 125, RD 124 et RD 144).

L'urbanisation de la commune s'est effectuée en périphérie du bourg principal sous la forme de lotissements, le long des axes de desserte routière mais aussi au niveau des nombreux écarts et hameaux qui parsèment le territoire. L'adoption du PLU en 2005 a, selon le dossier, permis de freiner l'urbanisation dans l'espace rural.

Le paysage de Marsac-sur-Don est marqué par un relief accentué notamment autour de cours d'eau comme le Don, affluent de la Vilaine qui traverse la commune dans sa partie nord. Ses rives bordées de boisements et de prairies forment une vallée sur un axe est-ouest dotée de fonctionnalités écologiques, de qualité paysagère et offrant des espaces pour les loisirs. D'autres vallonnements existent comme celui au niveau du ruisseau de la Roche à l'ouest. Majoritairement rural et agricole, le paysage est marqué par une présence encore forte du bocage.



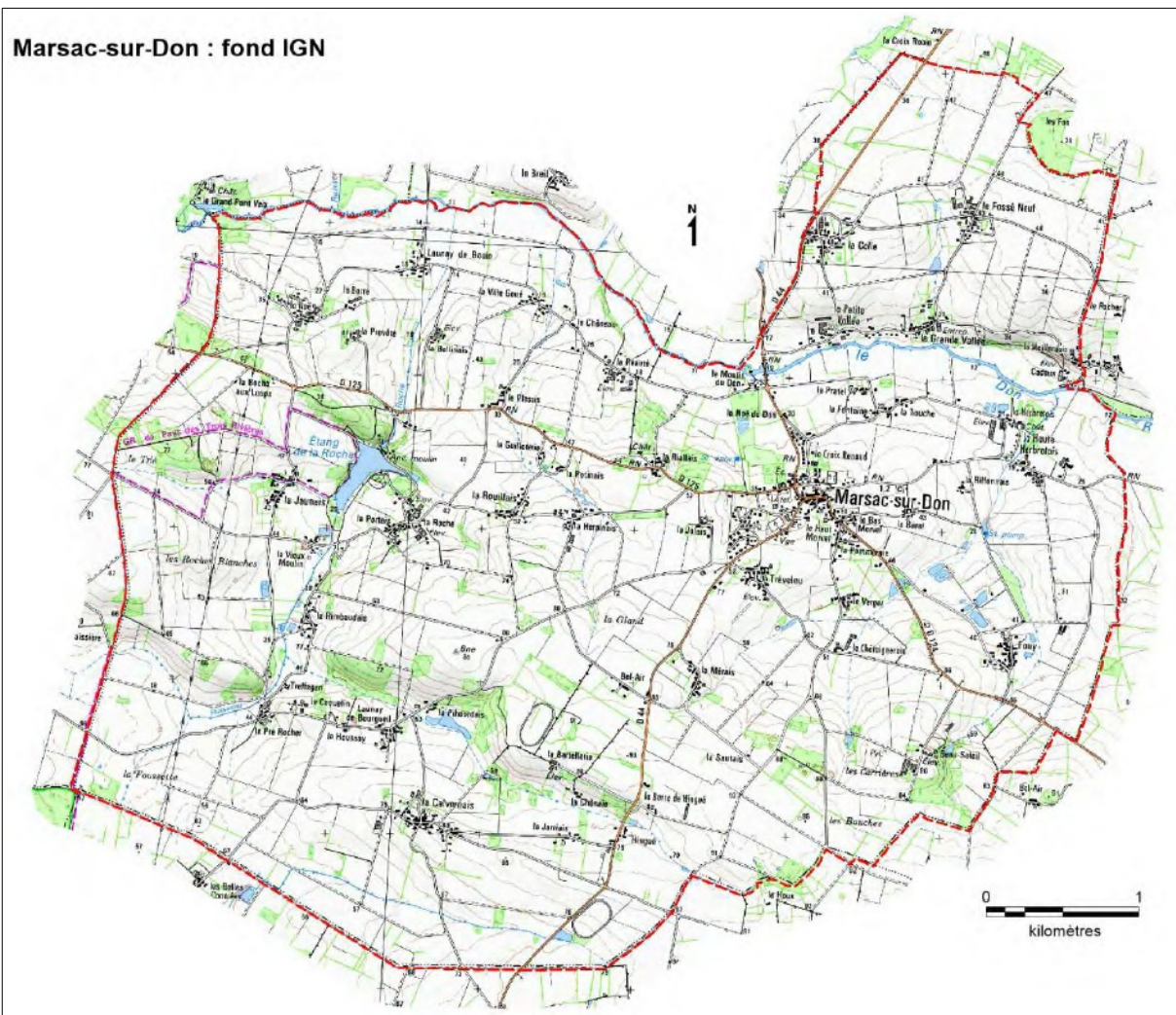
Localisation de Marsac-sur-Don – Source : rapport de présentation Tome 1, page 4

## 1.2 Présentation du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 14 novembre 2005. Sa révision a été décidée en conseil municipal le 29 octobre 2019. Outre l’adaptation des règles d’urbanisme au développement de la commune, elle vise également à intégrer les évolutions législatives et réglementaires depuis son approbation. Elle vise aussi à rendre le PLU compatible avec le nouveau schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes Châteaubriant-Derval adopté en 2018, ainsi que le programme local de l’habitat (PLH) approuvé en 2019.

Le projet de PLU s’appuie sur une augmentation de la population communale de + 0,5 %/an soit 80 habitants supplémentaires pour atteindre 1 630 habitants en 2033. Pour répondre à ce besoin, le projet de PLU vise la création de 70 logements dont 60 neufs et 10 logements valorisés à partir du bâti existant suite à des changements de destination et à la rénovation de logements vacants. Cet objectif s’inscrit dans la fourchette haute des possibilités de croissance fixées dans le SCoT et le PLH de la communauté de communes de Châteaubriant–Derval. Le nombre de logements visé ramené à l’augmentation de la population escomptée conduirait à créer près d’un logement par personne ce qui n’est pas cohérent avec la taille moyenne des ménages qui est de 2,5 personnes sur la commune.

***La MRAe recommande que soient détaillés et justifiés les besoins en logement par rapport au rythme d’accroissement de la population communale et à la composition des ménages.***



Le territoire de Marsac-sur-Don – Source : rapport de présentation Tome 1, page 7

Afin de renforcer le centre-bourg, le PLU souhaite y concentrer la production de nouveaux logements en priorité par la densification du tissu urbain (30 logements produits essentiellement sur deux dents creuses<sup>1</sup> cumulant près de 2 ha) et la construction en extension de l’enveloppe urbaine (30 logements) dans un second temps. Les 10 logements restant seront produits par changement de destination et rénovation de logements vacants à partir de l’existant dans certains hameaux en secteur rural. Concernant les activités, le projet de PLU souhaite déplacer au sud du bourg l’emplacement prévu pour un projet de zone artisanale initialement localisée à l’ouest du bourg de manière à la rendre plus attractive pour les entreprises candidates.

Au total, le tableau des surfaces par zonage indique que le projet de PLU prévoit de consommer en extension 4,8 ha, dont 1,65 ha en zone 1AU et 1,42 en 2AU pour le logement, et 1,73 ha pour les activités en zone classée 2AUy. Par ailleurs, cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) totalisant 5,01 ha sont identifiés en zone A et N afin de permettre le développement d’activités d’entreprises de travaux agricoles (ETA) existantes, d’activités de loisirs à proximité d’un étang et d’implanter un projet photovoltaïque sur un terrain correspondant à un ancien dépôt sauvage de déchets. Ce dernier secteur d’une surface de 0,85 ha n’est pas considéré comme de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers. Les quatre autres STECAL contribuent ainsi à une consommation de 4,16 ha. L’addition des zones AU et des quatre STECAL totalise ainsi 8,96 ha d’espaces consommés sur les dix prochaines années.

1 Espace non construit situé au sein d’un secteur urbanisé.

Plusieurs passages consacrés à la consommation d'espaces du projet de PLU de Marsac-sur-Don dans le dossier de présentation mériteraient d'être clarifiés par rapport aux chiffres évoqués ci-dessus. Ainsi, aux pages 35 et 45 de la partie consacrée à l'évaluation environnementale (tome 4), il est indiqué que le PLU révisé consommera au total « 8,91 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers : 5,49 ha pour de l'habitat, 2,94 ha pour les secteurs d'activité, et 0,48 ha pour les voiries et cheminements doux ». Le dossier gagnerait en clarté en détaillant ce que recouvrent ces surfaces pour l'habitat et les activités et comment elles sont traduites dans le zonage. De même, page 15 de la même partie, il est évoqué une surface de 8,91 ha au sujet des STECAL alors que le tableau des surfaces du projet de PLU indique un total de 5,01 ha. Une clarification doit être également apportée concernant ces chiffres.

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- la protection des milieux aquatiques et des zones humides ;
- l'énergie et le climat.

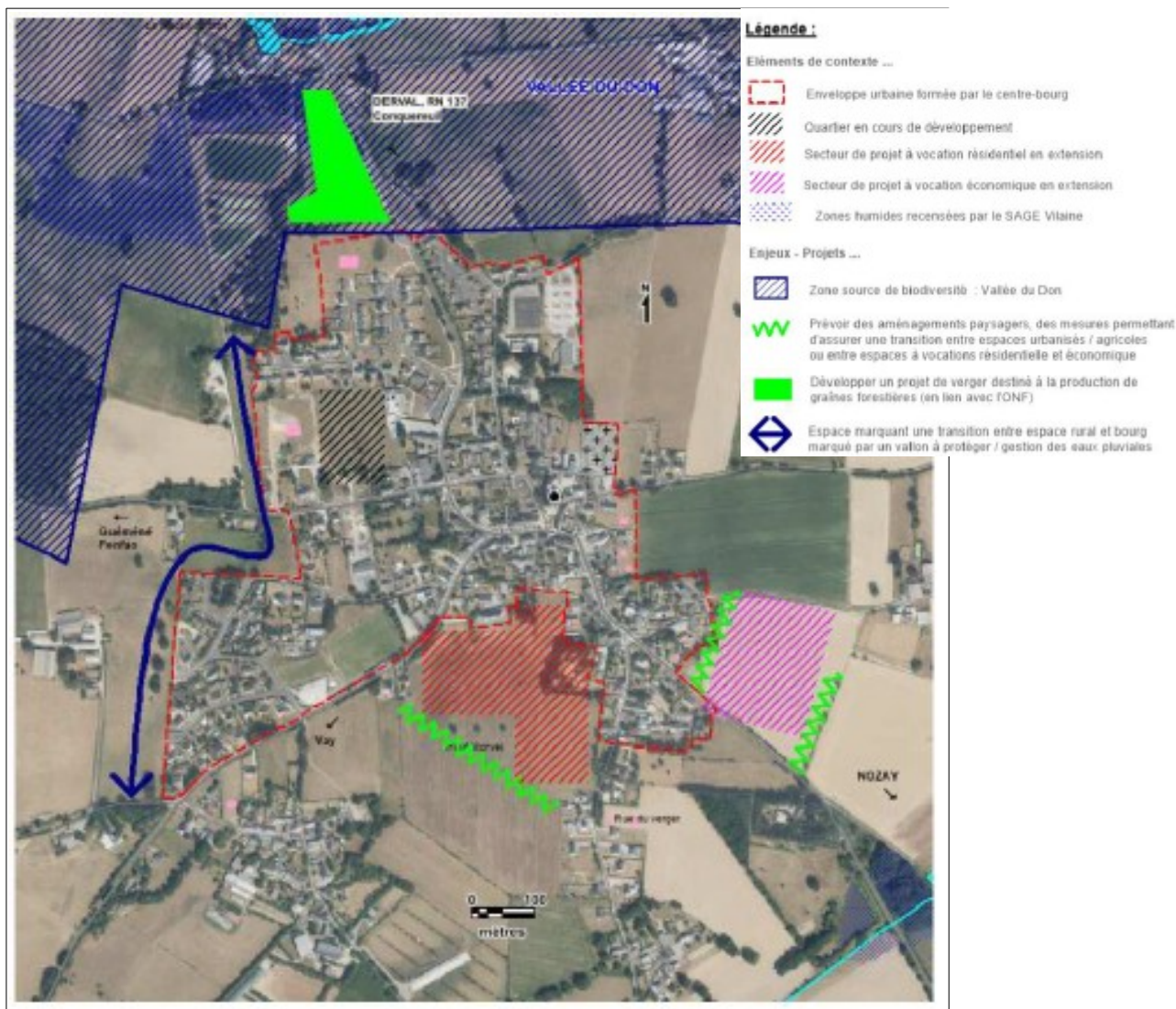
## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le dossier de présentation du projet de PLU est composé de 4 documents : état initial du territoire (tome 1), diagnostic environnemental (tome 2), justifications et explications des choix retenus (tome 3) et évaluation environnementale (tome 4).

Les différents documents fournis pour constituer le projet arrêté du PLU sont présentés et écrits de manière claire. Le rapport de présentation est illustré par des cartes, photos, graphiques et tableaux qui facilitent la lecture du document. Le PADD permet de s'approprier le projet et ses orientations dans leurs grandes lignes. Le rapport de présentation est complété par plusieurs annexes et par un document sur les orientations d'aménagement et de programmation. Dans le document consacré aux choix retenus, la présentation synthétique des dispositions réglementaires en fonction des objectifs poursuivis permet d'avoir une vision globale des outils mobilisés dans le règlement du PLU.

Certaines données issues d'études comme l'inventaire des zones humides dans le cadre du SAGE ou l'identification de la trame verte ne sont pas toujours datées, ni sourcées.

***La MRAe recommande que les éléments fournis dans l'analyse de l'état initial de l'environnement soient datés et sourcés afin d'en garantir la pertinence.***



Le développement du bourg dans le cadre du PLU 2023-2033 – source : rapport de présentation Tome 4, page 36

## 2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, état initial de l’environnement, perspectives d’évolution en l’absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d’être touchées

Après plusieurs décennies de relative stabilité, Marsac-sur-Don a connu une croissance de sa population à partir de la fin des années 1990 qui lui a permis de gagner 320 nouveaux habitants entre 1999 et 2019. Cette tendance connaît cependant une érosion depuis 2012 avec un taux de croissance de 0,3 % entre 2013 et 2019 contre 1,6 % entre 2008 et 2013. En l’absence de données Insee depuis 2020, la population est estimée à 1 550 habitants en 2023.

Le parc de logements est composé à 98,4 % de maisons individuelles (Insee, 2019). Trente-trois logements en locatif social sont recensés en 2019. Ils sont cependant estimés à 47 suite à la réalisation de plusieurs petits programmes. Il existe un projet de 16 logements en co-location avec services destiné aux séniors autonomes. La vacance de logements est en très forte augmentation avec 41 logements vacants en 1999 et 70 en 2019.

Le dossier de présentation (tome 4 « Justification et explications des choix retenus », page 58) comprend un tableau d’évolution des surfaces entre le PLU de 2005 et le projet de révision de PLU selon les zonages. Cependant, aucune donnée sur le PLU approuvé en 2005 n’est apportée : toute comparaison entre les deux exercices est ainsi impossible.



***La MRAe recommande que les données sur les surfaces en fonction des zonages du PLU de 2005 soient ajoutées dans le tableau comparatif d'évolution des surfaces entre les deux PLU.***

La commune présente une vocation majoritairement résidentielle avec un faible nombre d'emplois : 75 % des 674 actifs travaillent en dehors de la commune.

Le tissu économique est peu développé malgré la présence de quelques commerces et services en centre-bourg (pharmacie, boulangerie, supérette, point poste, coiffeur, bar-tabac-presse...). La commune n'accueille aucune zone d'activité structurante. Permis par le SCoT Châteaubriant-Derval sur une surface de 4 ha maximum, un projet de création d'une petite zone d'activité de proximité existe depuis plusieurs années. La zone 1AUe de 4,3 ha dans le PLU en vigueur n'a jamais été aménagée à ce jour. Il permettrait de délocaliser certaines activités incompatibles avec l'activité résidentielle au sein du bourg et de libérer de l'espace. La commune possède quelques équipements dont deux écoles totalisant 170 élèves, une médiathèque, etc.

Avec 32 sièges d'exploitation en 2020 contre 94 en 1988 pour une surface agricole utile de 2 986 ha, l'activité agricole est essentiellement orientée vers l'élevage et les cultures associées.

Concernant le patrimoine naturel et la biodiversité, Marsac-sur-Don ne comporte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ni aucun site Natura 2000 sur son territoire. Au sujet de la trame verte et bleue identifiée dans le schéma régional de cohérence écologique, Marsac-sur-Don est concerné par deux corridors écologiques : la vallée du Don et un secteur au sud.

Le syndicat mixte d'aménagement du bassin versant du Don, a mesuré 113,5 km de haies bocagères. Par ailleurs, 159 ha de surface boisée sont recensées.

Le dossier ne présente aucune donnée faunistique et floristique contextualisée sur le territoire communal y compris dans les secteurs (zones U, AU et STECAL) destinés à être urbanisés.

***La MRAe recommande que des inventaires floristiques et faunistiques soient réalisés sur les secteurs destinés à accueillir des logements, des activités économiques et de loisirs.***

L'inventaire des zones humides réalisé (sans que la date ne soit donnée) dans le cadre du SAGE Vilaine sur la commune de Marsac-sur-Don a identifié 83,8 ha de zones humides. Le bureau d'études EF Études a réalisé en avril 2022 un inventaire complémentaire dans quatre zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- Secteur du Haut et Bas Morvel, au Sud du centre-bourg ;
- Secteur de la Petite et Grande Vallée au nord du territoire communal, au niveau de la vallée du Don ;
- Secteur de l'étang de La Roche, à l'ouest de la commune ;
- Secteur les Carrières au sud-est du territoire communal ;

Les secteurs de l'étang de La Roche (ZH déjà identifiée par le SAGE) et celui des Carrières ont révélé des zones humides quand celui des Carrières a révélé la présence de cinq zones humides.

Le territoire de Marsac-sur-Don n'est pas exposé de manière notable à des risques naturels et technologiques. De même, aucune voie à grande circulation ni voie bruyante n'est recensée sur la commune.

## **2.2 Articulation du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don avec les autres plans et programmes,**

Le SCoT de la communauté de communes Châteaubriant – Derval prévoit entre 4,5 et 6,5

nouveaux logements par an entre 2018 et 2040 soit un total compris entre 99 et 142 logements sur 22 ans. La densité requise sur le secteur de Marsac-sur-Don est de 17 logements par hectare. Marsac-sur-Don ne doit pas dépasser une consommation de 8,5 ha pour le logement à l'horizon 2040, soit 4,2 ha sur la période du PLU (2023 – 2033). En s'inscrivant dans ces objectifs, le PLU de Marsac-sur-Don prévoit de consacrer entre 2,6 et 3,8 ha à la construction de 45 à 65 logements (objectif à 22 ans du SCoT) sur les 10 années du PLU.

La densité moyenne atteinte dans les différents secteurs de projets du PLU révisé avoisinerait au maximum les 15 logements/ha. Le projet de PLU n'est donc pas conforme aux objectifs du SCoT en matière de densité.

Le programme local de l'habitat 2020-2025 de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval prévoit pour Marsac-sur-Don de 27 à 39 logements à créer sur 6 ans. Cet objectif est supérieur au rythme que la collectivité a connu entre 2011 et 2020 où 39 logements ont été créés (neufs et rénovation). Le dossier rappelle cependant que les objectifs du PLU anticipent une pression foncière sur le territoire liée notamment à la situation de la commune à proximité de la RN 137 et des villes de Nozay et Derval, dont les parcs d'activités sont porteurs pour l'emploi. Pour étayer cet argument, le dossier s'appuie sur les derniers chiffres de demande de permis de construire des années 2021 à début 2023 où 40 dossiers ont été déposés dont 24 pour des logements neufs, 13 pour des rénovations et 3 pour des changements de destination.

Le projet de PLU s'inscrit donc globalement dans les fourchettes hautes du SCOT et du PLH en matière d'habitat.

Le rapport reprend les grandes données de cadrage des documents comme le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (2022-2027), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) le plan climat-air-énergie-territorial (PCAET) mais sans livrer de détail contextualisé sur la commune.

### **2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables,**

Après un PLU qui permettait d'urbaniser en secteur rural, le projet de PLU recentre le développement urbain sur le centre bourg : renforcement de la centralité autour des commerces et des équipements. Des possibilités de mise en valeur du bâti existant en secteur rural sont permises dans des proportions limitées (+ 40 m<sup>2</sup> ou + 30 % de l'emprise existante).

Un premier diagnostic des dents creuses livre une emprise de 5,2 hectares soit un potentiel de 90 logements (densité de 17 logements/ha). Après exclusion des parcelles non « éligibles » (parcelle dans l'enveloppe U, mais avec fonctionnalité hydraulique et en « extension », parcelles faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme), seules 2 emprises en dents creuses peuvent faire l'objet d'une densification pour un total de 2 ha dont une de 1,5 ha, en cours d'aménagement, en secteur Ub pouvant accueillir 20 logements et l'autre de 4 300 m<sup>2</sup> (10 logements environ) encore non urbanisé. Vingt-cinq logements vacants pouvant être valorisés sont recensés. Trente-trois bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination ont été recensés en secteur rural.

Pour produire les 30 logements restant, il sera nécessaire de mobiliser des terrains en extension au sud du bourg sur le secteur du Haut Morvel d'une surface de 3,07 ha qui seront classés en 1AU et 2AU. A ces terrains viendra s'ajouter, un fond de parcelle mitoyen de 0,5 ha située en secteur UA. La production de logements sera réalisée en priorisant les dents creuses et les fonds de parcelles puis le secteur 1AU et le 2AU en dernier lieu.

Le choix des secteurs en extension au sud est justifié. Le nord du bourg est en effet trop éloigné du centre bourg, possède des zones humides et est exposé au risque inondation avec la présence du Don à proximité. Le secteur à l'ouest est marqué quant à lui par une dépression qui joue un rôle de régulation du ruissellement des eaux pluviales.

## **2.4 Incidences notables probables du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don**

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLU, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation.

Si les objectifs de consommation des espaces à vocation résidentielle et d'activité sur le bourg témoignent d'une modération par rapport au PLU en vigueur, les projets sur les STECAL en secteurs A et N conduisent à relativiser cet effort. Les éléments d'analyse sur cette consommation d'espace sont présentés au chapitre 3 du présent avis.

La commune ne possède aucun site Natura 2000.

## **2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don sur l'environnement**

Le rapport présente un certain nombre d'indicateurs de suivi de la réalisation du PLU qui couvrent les principaux objectifs du document.

Cependant, au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU afin, d'une part, de suivre leur réalisation par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'être en capacité d'apporter les mesures correctives.

***La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU en indiquant les valeurs de référence manquantes, les valeurs cibles ou les objectifs ainsi que les modalités de mise en œuvre de ce suivi.***

## **2.6 Méthodes**

Le rapport ne présente aucun élément de méthode sur la réalisation des diagnostics et de l'état des lieux environnemental.

***La MRAe recommande que des éléments de méthode concernant les diagnostics et de l'état des lieux environnemental soient détaillés.***

## **2.7 Résumé non technique**

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLU. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

### **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU de Marsac-sur-Don :**

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-dessus.

#### **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Entre 2012 et 2021, 3,8 ha ont été consommés pour accueillir 34 logements neufs soit une moyenne de 1 100 m<sup>2</sup> par logement ou 9 logements par hectare. Début 2021, il restait cependant 20 ha de surfaces constructibles (zones U et AU) dont 12 hectares en zones 2AU. D'après les données du CEREMA, 13 ha ont été consommés sur la période 2011 – 2021 dont 8 ha pour les besoins résidentiels.

Pour la période 2023-2033, le projet de PLU prévoit de consommer près de 9 ha, dont 4,8 ha en zones AU et 4,15 ha en secteurs A et N (STECAL) pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements et d'activités. Pour le logement, un peu plus de 3 ha seront consommés en extension du bourg pour réaliser une trentaine de logements alors que près de 2 ha situés en secteur urbanisé accueilleront la même part de logements.

Si le projet de PLU parvient à réduire de 30 % la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011 – 2021, il n'est d'une part pas conforme aux objectifs du SCoT en matière de densité (17 logements par hectare).

D'autre part, la MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>2</sup> vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2022-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. En l'état, la réduction envisagée par le PLU limitée à 30% s'inscrit en décalage significatif avec les objectifs et la trajectoire imposés par la loi climat et résilience.

***La MRAe recommande que le projet de PLU :***

- ***augmente la densité minimale visée dans les secteurs de projet afin d'assurer la conformité avec les objectifs du SCoT de la communauté Châteaubriant-Derval ;***
- ***prenne en compte les objectifs fixés par la loi climat et résilience en limitant la consommation d'espaces prévue au PLU.***

Le projet de PLU évoque une possibilité de valorisation des bâtiments vacants existants à une dizaine alors que 70 logements vacants ont été recensés en 2019. Au regard des possibilités de valorisation de la vacance, le projet de PLU exploite insuffisamment ce gisement qui permettrait d'éviter la construction de logements en extension.

***La MRAe recommande que le projet de PLU exploite davantage le gisement de logements vacants présents sur la commune.***

#### **3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti**

##### **3.2.1 Sols et zones humides**

Les zones humides sont correctement prises en compte par le projet de PLU qui a opéré le choix des secteurs selon une démarche d'évitement appuyée sur l'inventaire communal élaboré par le

<sup>2</sup> Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

SAGE Vilaine et confirmé par une étude complémentaire sur chacun des secteurs de développement (1AU, 2 AU et 2 Auy ainsi que les 5 STECAL).

### 3.2.2 Biodiversité

En l'absence de donnée d'inventaire naturaliste sur les secteurs de développement urbain (zones AU et STECAL), le dossier ne peut dresser un état des enjeux environnementaux qui pourraient être affectés. Dès lors, il n'est pas possible d'évaluer si une démarche d'évitement et de réduction a été menée dans le choix de ces secteurs. Or, certains STECAL sont situés près de secteurs à enjeux comme celui libellé NL à proximité de l'étang de La Roche où des activités nautiques et un camping sont projetés ou encore le STECAL Ny proche de la vallée du Don.

***La MRAe recommande que, sur la base d'inventaires naturalistes permettant d'identifier précisément les enjeux environnementaux existant sur les secteurs de développement urbain et les STECAL, une démarche d'évitement et de réduction des impacts soit développée pour justifier les choix opérés par le projet de PLU.***

Le projet de PLU prévoit de protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme 113,3 km de haies, 13,39 km d'alignements d'arbres, 326,8 m de talus et 151,9 hectares d'espaces boisés. Les éléments bocagers qui ne bénéficient pas de protection au titre d'Espace Boisé Classé (article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme) sont protégés par les dispositions de la loi Paysage (articles L.151-19 à 23).

### 3.2.3 Sites, paysages et patrimoine

Le territoire communal ne possède pas d'élément de patrimoine historique important. Les enjeux de paysage (trame bocagère, vallonnement, bâti rural...) n'en sont pas pour autant mineurs. Le projet de PLU tente de les prendre en compte : les éléments du patrimoine rural (puits, croix, moulins...) sont identifiés au règlement graphique alors que, comme évoqué au 3.2.2, le bocage et les boisements sont protégés au titre de la loi Paysage.

### 3.2.4 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Les eaux usées de 542 habitations sont traitées au niveau d'une station de type lagunage de capacité nominale 1 000 EH puis rejetées dans le Don. En 2019, le taux de charge organique et hydraulique étaient respectivement de 58 % et 65 % soit une marge de capacité de 350 EH correspondant à 170 habitations. Cependant, le bilan de fonctionnement en 2022 a conclu à une non-conformité de l'installation pour les rejets de DCO de 228 mg/l au lieu de 125 mg/l. Cet examen a toutefois été revu en « non-conformité tolérée » suite à la réalisation de trois bilans en sortie. Avec 70 nouvelles habitations qui seront créées d'ici 2033, la marge de la station d'épuration sera de 100 EH. Une anticipation des capacités d'assainissement des eaux usées d'ici 2033 est donc nécessaire pour envisager les développements communaux à long terme.

La commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales.

Concernant l'assainissement non collectif, sur les 422 installations qui ont été contrôlées en 2012, 52 sont en bon fonctionnement, 59 sont qualifiées d'acceptable, 156 sont non conformes sans risque sanitaire, 149 sont non conformes avec risque sanitaire et 6 cas d'absence d'installation ont été repérés. Le dossier mentionne page 43 qu'il « sera procédé à la mise aux normes des installations individuelles dans le cadre du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ».

***La MRAe recommande que la rénovation ou la construction de tout logement s'accompagne d'une mise à niveau des installations d'assainissement des habitations voisines, afin de ne pas risquer une aggravation de la situation locale due à d'éventuelles installations défectueuses.***

Le règlement du PLU prévoit qu'une bande d'inconstructibilité devra être respectée de part et

d'autre des cours d'eau afin de préserver leur dynamique naturelle. Le règlement interdit également les coupes à blanc et les aménagements qui impacteraient les berges et la ripisylve.

### **3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

Les secteurs potentiellement soumis au risque inondation sont évités dans le choix des secteurs de développement urbain. Les risques technologiques sont quant à eux très faiblement présent sur le territoire communal.

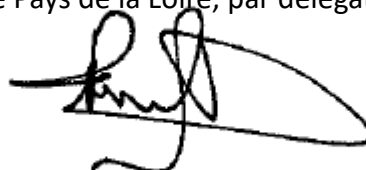
### **3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

En concentrant sur le bourg la production de 60 nouveaux logements sur un objectif de 70 sur les dix prochaines années, le projet de PLU contribue à rapprocher la fonction résidentielle de l'offre de commerces, de services et d'équipement et ainsi réduire les besoins de déplacement motorisés. Le projet de PLU est peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

***La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de l'utilisation des énergies renouvelables.***

Nantes, le 6 septembre 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE