

COMMUNE DE MARSAC-SUR-DON / REVISION DU PLU  
Réunion commission / PADD

**Date** : 28 mars 2022

**Liste des présents** : fin de compte-rendu

---

**Avis, remarques et interrogations des services présents parallèlement à la présentation des différents objectifs retenus dans le cadre du PADD**

---

*Pour les services de la DDTM 44*

Pour la DDTM, la commune peut s'appuyer sur les **objectifs démographiques** hauts du SCOT, cette projection correspondant aux dernières évolutions démographiques enregistrées sur le territoire communal.

Les services de la DDTM invitent également à ne pas faire référence à une **première version du PADD** dans la notice, cette dernière n'ayant jamais fait l'objet d'un débat. Elle n'a pas été actée et n'a pas de réelle existence.

Ils invitent également à ne pas présenter la réponse apportée aux **besoins des personnes âgées** dans le cadre du projet de PLU comme une particularité à traiter de manière différenciée des besoins du reste de la population.

Pour ce qui est du **tableau précisant les objectifs de moindre consommation foncière**, la DDTM invite à être moins précis dans les chiffres pour éviter tout blocage ultérieur.

Concernant le fléchage des **projets de développement de la zone du Bignon**, les services de la DDTM précisent qu'actuellement une mise à jour des autorisations de rejets du site de traitement des eaux usées est en cours.

Il précise cependant, qu'actuellement, cette autorisation relève d'un régime déclaratif. Si les projets de développement venaient à être actés (+ 17 hectares au total), la zone regrouperait alors plus de 20 hectares nécessiterait alors une nouvelle instruction au titre de l'autorisation environnementale et l'organisation d'une enquête publique.

Pour le moment, le BE précise que la validation du projet de développement envisagé sur cette zone dépend également des futures investigations qui vont être menées concernant le fonctionnement et les capacités de l'équipement de traitement, mais également des résultats de celles menées concernant la présence ou non de zones humides. Pour le moment, et face aux différentes interrogations qui restent en suspens, la commune envisage plutôt un zonage de type 2 AU sur cette zone d'extension identifiée dans le cadre du SCOT.

Les services de la DDTM **invitent à plutôt opter pour une répartition des ouvertures à l'urbanisation des zones de projets (1AU et 2AU)**, que ce soit à l'échelle des projets d'habitat ou économique, de manière à pouvoir adapter plus sereinement le projet de PLU dans les prochaines années.

Aujourd'hui des discussions sont en cours à l'échelle régionale pour définir la clé de répartition par EPCI des modalités d'application des enjeux de sobriété foncière. Une fois ces éléments arrêtés (au plus tard automne 2022), les SCOT devront ensuite être révisés pour intégrer et répartir ces nouveaux objectifs à l'échelle de leur propre territoire.

Il en sera de même ensuite des PLU et PLUi qui devront intégrer les nouveaux objectifs définis à l'échelle des SCOT. Il sera alors plus facile de supprimer des zones 2 AU, si nécessaire.

Les représentants de la DDTM rappellent que les objectifs de réduction de la consommation foncière, puis de l'artificialisation s'appliquent à toutes les thématiques : Habitat, Economie et Equipement. L'objectif est de tendre vers le « zéro artificialisation » à terme (2050).

Il en profite pour rappeler que cette clé de répartition est plus facile à gérer à l'échelle d'un PLUi qu'à l'échelle communale dans le cadre d'un simple PLU, notamment si on inscrit des projets de plus grande ampleur comme cela peut-être le cas de la zone du Bignon et qui dépasse l'intérêt communal.

Les services de la DDTM rappellent l'importance d'intégrer les objectifs **de création de logements sociaux retenus dans le cadre du PLH**.

Ils précisent que si la commune souhaite développer une offre de petits logements, qui semble faire défaut pour les jeunes notamment, elle peut la création de ce type de logements dans des proportions à définir au niveau des futures OAP (*ou orientations d'aménagement et de programmation qui pourront être définies sectoriellement*).

Ils invitent à ne pas fermer le listing des activités qui pourraient être identifiées et classées en **STECAL** (*ou secteurs de taille et de capacités limitées*). Ils rappellent également l'importance d'avoir des projets bien ficelés de manière à pouvoir adapter les zonages et règlements aux besoins. Ils précisent que les projets insuffisamment étayés ne sont généralement pas validés par la CDPENAF, étape qui intervient après l'arrêt du projet de PLU.

Enfin, ils rappellent que suite à la promulgation de la **loi 3DS**, il est possible pour les communes d'identifier les secteurs sur lesquels ils souhaitent que les **projets éoliens** puissent s'implanter et se développer. Cette identification est néanmoins à justifier. Les représentants de la DDTM proposent de faire passer les fiches réalisées par leurs collègues sur cette nouvelle thématique.

### ***Pour les services de la Chambre d'agriculture***

Les services de la Chambre d'agriculture se montrent inquiets concernant les développements envisagés sur la zone du Bignon car ils impactent des terres agricoles de manière conséquente.

Un fléchage du développement envisagé à long terme en partie Ouest du bourg avec une traduction en zonage « Agricole protégé » est envisagé. Les représentants de la Chambre d'agriculture souhaiteraient que la structure agricole de La Sauvagère ne soit pas incluse à ce zonage qui ne permet généralement aucune évolution des bâtiments agricoles existants. Un tel classement pourrait compromettre une éventuelle reprise des bâtiments.

### ***Les élus des communes voisines***

Monsieur le Maire de **Soudan** est tout à fait d'accord avec le choix de favoriser une revalorisation des **logements vacants** mais se demande, concrètement, les outils qui peuvent être mis en place pour arriver à cet objectif. Il évoque le cas particulier de sa commune : les enfants d'une famille possédant de nombreux logements sur le centre-bourg viennent de refuser la succession. Il a peur que cette situation ne bloque les choses pour de nombreuses années. Le potentiel qu'on identifie dans les documents d'urbanisme ne peut pas véritablement être mobilisé ... ça devient une réelle contrainte à l'accueil de nouveaux logements et l'accueil de population.

Les services de la DDTM évoquent la mise en place d'outils tels que la mise en place d'outils fiscaux, le lancement d'OPAH, ... mais pour autant le droit à la propriété reste effectivement parfois un frein à une possible valorisation.

Madame la maire de **Juigné-les-Moutiers** précise qu'elle a eu un cas similaire sur sa commune et que ça fait 20 ans que la situation est bloquée. Le logement concerné se dégrade sans qu'ils ne puissent rien faire car ce dernier n'est pas pour autant considéré comme « bien sans maître ».

### ***Les services du Conseil départemental***

La représentante des services du Conseil départemental va demander confirmation concernant le recul à respecter aux abords de la RD 771 (déviation de Châteaubriant). Il semblerait que ce recul soit de 75 m.

Le BE précise que pour le moment, il n'a pas été acté de réduire les marges de recul (aux abords des RD 771 et RD 163). Pour réduire ce recul, il faut monter un dossier spécifique (dossier dit « Loi Barnier ») qui n'a pas été envisagé dans l'offre de la révision du PLU.

L'intérêt reste modéré aujourd'hui car l'aménagement actuel de la zone du Bignon a intégré le recul vis-à-vis de la RD 771.

Si la zone de projet d'extension de la zone du Bignon est classée en 2AU, une telle étude n'a aucun intérêt aujourd'hui. Elle pourra être lancée, suivant les enjeux, au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

*Rédigé par URBA Ouest Conseil, le 29 mars 2022*

*Mme Isabelle Dufour-Bouchet, Maire d'Erbray*

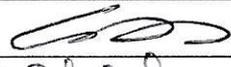
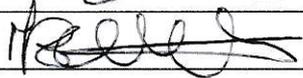
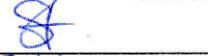
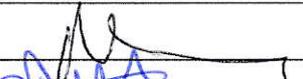
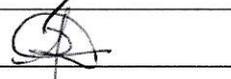
Date : 28 mars 2022

Lieu : ERBRAY (44)

Ordre du jour : PLU / Réunion PPA-PPC / Présentation du nouveau projet de PADD.

Absents excusés :

→ SINAO

Nom	Organisme	Signature
GESLIN Richard	Élu ERBRAY	
BEAUBERT J. NOEL	Adjoint ERBRAY	
REYES Helena	DOS Erbray	
VIVIEN Simon	Adjoint ERBRAY	
DESGUÉS JCL	Maire SOUDAN	
HARROIR Catherine	Élu chambre ERBRAY	
GUILLO Sylvie	CAPDL (Chambre d'agriculture)	
GUIFFON Aurélie	Département de Loire-Atlantique	
EVAIN Michel	CC Choixambien-Dendal	
LENCÉ David	CMA Loire-Atlantique	
Daniel Nocqans	CC I d'Antes - St Nazaire	
Briette NAISON	Moine jusqu'au D.	
Clara LINARD	DDTM 44 / SCAUD	
Gwladys LE SAUZE	DDTM 44 / RTE	
ETIENNE Patrice	Mairie d'Erbray	
GALPIN Stéphane	Agent administratif - Erbray	
DEROUINEAU Agnès	URBA Ouest Conseil	
DUFOURD-BROCHET Isabelle	Maire d'Erbray	