

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Montfort Communauté**

**Arrêté communautaire du 8 septembre 2020**

-----

***Enquête publique***

***Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat  
(PLUiH)***



**Avis**

**(Document n°5/5)**

Présidente de la commission d'enquête : **Marie-Jacqueline Marchand**, Membres de la commission d'enquête : **Nicole Queillé, Jean-François Desnos**

En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme d'habitat (PLUiH) de Montfort Communauté (MC) qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> octobre au 4 novembre 2020

***Après avoir :***

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF;
- entendu le vice président et plusieurs fois le responsable du projet à Montfort Communauté (MC) pour précisions sur le dossier;
- rencontré des responsables de la DDTM35 et de la Chambre d'agriculture;
- eu des échanges oraux avec les maires des 8 communes;
- été sur le terrain en compagnie du responsables du PLUiH et procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- tenu 11 permanences en présentiel, dans les 8 communes dont 2 à Montfort sur Meu et à Iffendic et 1 à MC ; 2 permanences téléphoniques en raison de la crise sanitaire ;
- reçu 92 visiteurs et 3 appels téléphoniques durant les permanences et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 579 visiteurs et enregistré 4519 téléchargements;
- enregistré 131 observations (20 inscriptions sur les registres papier, 29 courriers, 22 mails, 60 observations sur le registre dématérialisé);
- remis au représentant du président de MC, et commenté en visio conférence, le procès-verbal de synthèse regroupant les délibérations municipales, les observations des PPA et des PPC, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de MC;
- formulé un avis détaillé sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête.

***Concernant le déroulement de l'enquête, la Commission d'enquête (CE) estime que***

Les conditions d'information du public (plus de 20 affiches, site Internet, presse locale, bulletins municipaux...) et de déroulement des permanences (période, durée de 35 jours, dates, matins et après midis, nombre (11), lieux (toutes les communes), outil (Système d'Information Géographique) ont été très satisfaisantes et ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier (dense et nécessitant un lourd travail d'appropriation) et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels sur le PLUiH tant par des demandes relevant de leur intérêt personnel (les plus nombreuses ayant trait à des demandes de constructibilité ou de changement de zonage) que par des demandes d'intérêt plus collectif portant sur des projets plus vastes aux enjeux humains, environnementaux et patrimoniaux.

La CE observe que l'enquête a mobilisé la population (92 visites physiques durant les permanences) de manière différenciée selon les communes, enregistré 131 observations, tous supports réunis, sur la totalité des communes, sans lien direct avec les lieux de permanence. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports, ce qui ramène le nombre de requérants à 121.

La CE observe que des collectifs ou associations locales se sont exprimés sur des projets localisés très précisément, et ont insisté sur la nécessité de se référer aux inventaires déjà existants, en particulier pour les laies, chemins, cours d'eau et zones humides.

La CE a pris note du souci de nombreux élus de témoigner lors de l'enquête, de rappeler, voire d'expliciter, le contenu de leurs délibérations, en particulier de la part de ceux élus depuis l'arrêt du projet. Elle les a rencontrés lors de rendez-vous hors permanences.

***Concernant la concertation lors de l'élaboration du PLUiH la CE estime que***

L'élaboration du PLUiH a été conduite activement avec une réelle volonté d'impliquer et d'associer au travers des instances mises en place (Charte de gouvernance, Comité de pilotage, Conférence intercommunale des maires, Commissions, Groupes de travail thématiques...) les élus, les personnes publiques et tous les acteurs du territoire.

Elle constate que la démarche d'information avec la population a été particulièrement active et pédagogique avec la mise en œuvre d'une palette de moyens très variés, autant de mesures qui devaient permettre de toucher et de sensibiliser un large public à toutes les étapes de la procédure.

Si la commission peut regretter un manque de relais pour une concertation plus spécifique des propriétaires impactés ou concernés par certaines dispositions (emplacement réservés, secteurs de projet, inventaires), elle ne sous-estime pas la volonté affichée par Montfort Communauté de mobiliser et d'échanger pour conduire en toute transparence et dans l'intérêt général ce projet intercommunal de planification urbaine.

***Concernant la qualité du dossier la CE estime que***

Le dossier de PLUiH comporte l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension des objectifs d'aménagement recherchés sur le territoire communautaire dont une justification des choix, une évaluation environnementale facilitant la compréhension des enjeux et un résumé non technique qui aurait mérité d'être mieux mis en valeur.

Le Rapport de présentation offre un diagnostic humain et environnemental clair, intéressant et didactique avec des synthèses regroupant les atouts, les faiblesses et les enjeux thématiques accompagnés de cartes par pôles permettant de visualiser les enveloppes urbaines, la mobilisation des capacités de densification et de renouvellement urbain du territoire. Il offre une vision claire et synthétique de la compatibilité du PLUiH avec les orientations du SCoT et de la traduction réglementaire des orientations exprimées dans le PADD. Certains thèmes auraient mérité des analyses plus approfondies, notamment l'offre de logements abordables (en lien avec le POA), les incidences du développement sur la capacité de la ressource en eau, les modes de déplacements susceptibles de provoquer des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique.

La justification des choix est un élément essentiel à la compréhension du projet pour établir les choix opérés dans le PADD en matière de production de logements (globale et par commune), de la consommation de foncier et du zonage. La méthodologie s'efforce de proposer des récapitulatifs de synthèse didactiques à chaque étape ce qui est satisfaisant. La CE regrette qu'une définition précise de l'enveloppe urbaine n'ait pas été explicitée. En revanche elle apprécie la présentation claire des critères retenus pour inventorier les constructions pouvant changer de destinations ainsi que ceux ayant servi à identifier les différents STECAL et les fiches de synthèse correspondantes. La CE a relevé quelques incohérences entre les documents qui devront être corrigées dans le projet approuvé.

Le cahier des fiches OAP spatialisées est didactique, donne un aperçu satisfaisant de leurs caractéristiques, de leurs enjeux et de leurs impacts, de leur adéquation avec les objectifs du PADD et du POA, mais aurait mérité quelques informations supplémentaires et en particulier la surface correspondante qui n'apparaît que dans l'évaluation environnementale. La CE

aurait souhaité un **tableau récapitulatif de ces OAP par commune** avec leur numéro, indiquant leur localisation (densification/renouvellement urbain), les surfaces, les principes d'aménagement, les impacts pour une présentation complète du projet d'urbanisation et leur respect des orientations du PADD. La CE recommande que ce **tableau réalisé dans le mémoire en réponse** soit intégré dans le projet approuvé. L'évaluation environnementale analyse chaque OAP et en dégage les principaux impacts sur l'environnement avec un code couleur très didactique.

*Le règlement écrit* définit les caractéristiques de chaque zone, présente en préliminaire un tableau de synthèse didactique des destinations autorisées et propose un schéma d'implantation des constructions aisément compréhensible. Les dispositions générales et celles spécifiques aux différentes zones, qu'il s'agisse de constructibilité, de densification, de hauteur, d'emprise au sol, permettent de préserver l'identité architecturale et urbaine de chaque secteur. De plus il est fait référence dans chacun des articles aux OAP thématiques. La CE recommande que **le tableau de synthèse comparatif, didactique entre les zones urbaines réalisé dans le mémoire en réponse**, soit intégré dans le projet approuvé.

*Les OAP thématiques* qui complètent le règlement écrit contribuent à la protection des paysages, du patrimoine, de l'architecture et des formes urbaines, du bocage et du milieu environnemental et participent à la lutte contre le changement climatique. Elles tendent à encourager un urbanisme de projet, facilitant la concertation entre les services instructeurs et les porteurs de projets. Pour autant, la CE estime que **l'approche qualitative** des OAP thématiques peut être susceptible d'induire des interprétations différenciées et subjectives sur l'appréhension des thèmes qui y sont évoqués par les services instructeurs et les opérateurs. Elle a noté les engagements de MC à ce niveau avant l'approbation du PLUiH.

*Le règlement graphique* avec ses planches au 1/2500<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup> regroupe l'essentiel des informations relatives aux zonages, OAP, STECAL, ER, éléments à préserver.... Mais la CE insiste sur l'effort qui doit être fourni pour améliorer sa lisibilité, le compléter, corriger les erreurs et les lacunes observées durant l'enquête. La CE a noté l'engagement de MC à les corriger dans le document approuvé puis lors des différentes modifications prévues du PLUiH.

*Le POA* détaille les actions du volet habitat du PLUi, avec les différents objectifs, les fiches actions correspondantes, le portage et le calendrier ainsi que les indicateurs de suivi, de manière didactique. Il resitue dans des tableaux récapitulatifs la production de logements sociaux et abordables par commune au regard de leur production globale de logements, en densification et en extension, en référence au PADD.

La CE estime que le dossier fournit toutes les données **essentiels** pour appréhender les orientations d'aménagement retenues sur le territoire communautaires pour les 10 prochaines années et les enjeux qui y sont liés. En **complétant** par quelques éléments, dispositions, tableaux de synthèse, en améliorant la lisibilité des planches graphiques, chaque habitant pourra avoir une vision complète des informations sur le devenir de Montfort Communauté

**Avant de donner son avis sur le projet de PLUiH, la CE souhaite rappeler les engagements pris par MC dans son Mémoire en Réponse (Document 3/5)**

***Des engagements ont été apportés en réponse aux Délibérations municipales, aux observations du public, des PPA et PPC et aux questions de la CE sur des points précis qui sont présentés de manière exhaustive dans les annexes du Mémoire en Réponse (MR).***

D'une manière générale les oublis et les erreurs matérielles seront corrigés pour améliorer la qualité du dossier.

*Concernant la qualité et la lisibilité du dossier*

Compléments et ajustements en vue d'améliorer la lisibilité du dossier :

## E20000060 /35, Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Avis

- La Rapport de présentation : concernant l'état initial de l'environnement compléments issus des inventaires existants et zoom sur les espèces emblématiques du territoire; justification des ER et des zones 2AUy en lien avec les besoins; correction des incohérences entre le RP et les OAP ; améliorer sa forme pour plus de lisibilité ;
- Règlement graphique : mise en forme revue pour améliorer la lisibilité ; actualisation du fond cadastral ; corrections sollicitées relatives aux bâtiments étoilés, au tracé de la TVB ; report des cours d'eau, des zones humides ; report des marges de recul des RD, RN, servitudes gaz et SNCF ; repérage d'éléments de paysage et de patrimoine en concertation avec les communes ; modifications et précisions sur les ER; trame plus lisible pour les zones humides ; report des zones inondables de l'Atlas avec une trame lisible; exclusion des secteurs des landes de la protection au titre des EBC ; reclassement en zone N des parcelles concernées par l'ENS ;
- Règlement écrit et OAP thématique: harmonisation des prescriptions entre les zones urbaines et les zones à urbaniser ; maintien de la cohérence du logement de fonction d'un exploitant agricole ; pour les STECAL calcul de l'emprise au sol sur la base de l'unité foncière limitée au STECAL ; compléter les conditions de développement des exploitations agricoles situées dans les marges de recul ; insertion des prescriptions du PPRI ; insertion d'une disposition pour privilégier les plantes d'espèces végétales non allergisantes, interdire les plantes invasives, autoriser le solaire photovoltaïque sur des sols dénués d'intérêt agricole ou écologique ; desserte de l'accès aux parcelles ; intégration paysagère des bâtiments d'activités ajoutée dans l'OAP Thématique ;
- Mise à jour des servitudes, annexer le PPRI, intégrer le SIS présent sur Pleumeleuc, .

### *Concernant la présentation du PADD*

Préciser un ratio de consommation foncière par habitant et illustrer par une trajectoire visant à réduire la consommation/hab de 50% d'ici 2030 par rapport à celle observée entre 2010 et 2020 ; mentionner l'obligation de respecter le PPRI ;

### *Concernant les enjeux habitat*

- Rapport de présentation : apporter des éléments complémentaires permettant d'explicitier le point mort, justifier le projet habitat, les estimations de production de logements dans une logique de sobriété foncière ; favorable à l'identification de bâtiments supplémentaires changement de destination sur le règlement graphique dès lors que ces bâtiments répondent effectivement aux critères définis
- PADD : réflexion sur la possibilité de reclassement en zone agricole ou naturelle de certains projets d'urbanisation visant à se rapprocher de l'objectif de 2500 logements réduire de 50% la consommation foncière globale par habitant d'ici 2030(une des principales orientations du SRADDET) et atteindre une artificialisation 0 à l'horizon 2040 ;
- OAP : amélioration de l'intégration paysagère ; indiquer l'objectif de production de logements abordables ; apporter des éléments complémentaires sur la localisation des secteurs à urbaniser ; pour les zones 1AUM et 2AU du pôle gare le nombre de logements à créer sera précisé ; aucun obstacle à la réalisation de projets privés d'habitat sur les zones 1AUB dès lors que ceux-ci se conforment aux OAP correspondantes ; souhaite laisser une souplesse et une marge de manœuvre aux communes et porteurs de projet sur les formes urbaines ; pôle gare, des précisions pourront être apportées dans des procédures ultérieures ; OAP Aménagement, les principes d'aménagement définis pourront être amendés ou précisés
- POA : association du département d'Ille-et-Vilaine aux réflexions conduites dans le cadre de l'ORT

### *Concernant les enjeux économiques :*

- Rapport de présentation : Intégrer la consommation de foncier économique de la période 2018-2020 pour s'assurer de la compatibilité avec l'enveloppe SCot (60ha) ; justifier les besoins de surfaces en 2AUy, en particulier sur les 2 principaux pôles au regard des dynamiques économiques, rythme de commercialisation et de remplissage des zones d'activités ainsi que sur la zone 1AUy à Talensac (en intégrant des mesures complémentaires destinées à assurer notamment une meilleure intégration paysagère, la prise en compte du ruisseau existant au nord du site); inscrire un espace-tampon de type « élément de paysage protégé » d'une largeur minimale de 15 mètres en bordure de l'ensemble des habitations identifiées sur le secteur de la zone 2AUy de l'Abbaye ; apporter des éléments complémentaires pour expliquer et justifier l'emprise des STECAL NL de La Nouaye, Iffendic, Montfort sur Meu, Pleumeleuc, Saint Gonlay (ayant reçu un avis défavorable de la CDPENAF), avec éventuellement ajustement des périmètres et cartographie des parcelles ; redélimiter le périmètre de certains STECAL NL situés dans des secteurs sensibles, en concertation avec les élus des communes concernées; justifier le STECAL du Domaine de Tremelin ;
- Règlement : permettre en zone UC le développement des restaurants existants en autorisant les modifications et extensions de bâtiments ; revoir l'emprise de 10% calculée sur la base de l'unité foncière située dans le STECAL ; intégrer une OAP thématique dans le PLUi pour les bâtiments d'activités et les zones d'activités au regard de leur impact potentiellement important sur le paysage.
- Concernant la carrière : le règlement reprendra les dispositions de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme qui autorise dans les secteurs de richesse du sol et du sous-sol (carrières) « les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ». Cette possibilité sera étendue à la zone N puisque la carrière présente sur Iffendic est principalement localisée dans cette zone

### *Concernant les équipements collectifs*

- Règlement : mise en cohérence entre la zone UE et la zone 1AUE et intégrer le détail des usages de la zone 1AUy ; suppression de l'autorisation des aires d'accueil des gens du voyage dans les STECAL AY suite à la création d'un STECAL AGV
- Rapport de présentation : préciser la typologie d'équipements publics envisagés dans les zones 1AUM (Breteil, Bédée); justifier les équipements et leur consommation d'espaces ainsi que les ER en fonction des besoins; apporter ultérieurement des précisions sur le pôle gare ;

### *Concernant les enjeux agricoles*

- Règlement : mettre en cohérence le changement de destination d'un bâtiment étoilé et le logement de fonction en zone A ; intégrer des éléments complémentaires dans l'OAP Bocage en réponse à la chambre d'agriculture ; préciser que le développement des exploitations agricoles situées dans les marges de recul sera possible dès lors que cela ne conduit pas à réduire le recul existant ; concernant le photovoltaïque, rappeler les dispositions du DOO du SCOT qui prévoit que « le développement du solaire photovoltaïque sera réalisé sur des zones dénuées d'intérêt agricole ou écologique ; préciser que les extensions d'habitation en zone A ne doivent pas réduire les interdistances à moins de 100m des installations agricoles ; pour les changements de destination, préciser « à moins de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ; revoir l'interdiction d'apport de terre apporter des compléments afin de limiter les blocages éventuels dans le cadre d'extension de bâtiments existants ;
- L'évaluation environnementale : la perte que représentent les extensions urbaines sur les surfaces agricoles s'appuiera sur les données disponibles suite à la réalisation du diagnostic agricole et le recensement parcellaire graphique (identification des parcelles déclarées à la PAC) ;
- Le règlement graphique : le projet a veillé à ne pas créer de parcelles agricoles enclavées difficilement exploitables, opérer des ajustements ponctuels le cas échéant ;

### *Concernant es enjeux environnementaux, les inventaires (haies, ZH, cheminements doux, patrimoine... )*

- Rapport de présentation : assurer la préservation des milieux naturels tout en assurant la continuité de l'activité touristique ; compléter par les sous-trames rattachés à la TVB ; localiser les 2 GP ; zoomer sur les espèces emblématiques ; compléter les inventaires des espèces présentes en s'appuyant sur les inventaires existants(ZNIEFF, études spécifiques...); prévoir des mesures de protection complémentaires, comme la mise en place de nouvelles plantations sauf les plantes invasives ; s'appuyer sur les données de la Région Bretagne pour lancer des

## E20000060 /35, Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Avis

pistes d'actions pour la trame noire ; identifier les secteurs sensibles pour réexaminer le périmètre de certains STECAL ; renforcer la continuité écologique Montfort/ la Chapelle du Lou du Lac ; améliorer l'image de l'agriculture quant aux incidences sur le milieu environnant ; compléter par un état zéro les indicateurs de suivi ; compléter les mesures compensatoires pour les secteurs à enjeux identifiés ; compléter l'aspect économique des massifs boisés.

- *Règlement graphique* : corriger certaines erreurs matérielles (éléments de paysage à supprimer ou à repérer) ; identifier de linéaires de haies/talus supplémentaires ; corriger selon les inventaires existants et la réalité du terrain et reprendre les cartographies à partir des données officielles (zones humides, cours d'eau, zones archéologiques et chemins) ; report de haies, alignements d'arbres aux abords des périmètres de protection de captage d'eau ; améliorer la lisibilité et la légende (entre zones N et NL, zones inondables et zones humides ; EBC et ENS) ; maintenir l'îlot NL, espace boisé, à Breteil ; exclure les secteurs des landes dans les EBC

- *Règlement* : classer les ENS en zone N ; respecter les typologies de clôtures en bordure de voies et emprises publiques pour préserver la qualité des paysages urbains ; prendre en compte un sous-zonage NF pour les bois avec plan de gestion ; supprimer la règle d'interdiction de création d'ouvertures de haies pour accès aux parcelles si une ouverture a déjà été réalisée sur la même haie à moins de 600m.

- *OAP* : réfléchir sur l'introduction d'un coefficient de biotope ; ajouter l'intégration paysagère des zones d'activités et certains quartiers d'habitat ; conforter l'analyse des incidences sur l'environnement pour la carrière d'Iffendic et le Lac de Tremelin ; prendre en compte la fonctionnalité des haies lors de la mise en œuvre d'une replantation de haies dans le cadre de mesures compensatoires ; ajouter des mesures prescriptives en faveur de la TVB.

### *Concernant la mobilité*

- *Rapport de présentation* : compléter l'analyse des incidences des déplacements potentiels induits par le projet ; justifier les emplacements réservés ; ajouter la carte du trafic routier ; utiliser le terme « ligne ferroviaire » ; ajouter la carte des circuits protégés dans le PDIPR ; travailler sur un plan de mobilité rural.

- *Règlement graphique* : étude de la mise à jour du plan cadastral DGFIP ; correction d'erreurs ; report des marges de recul des voies départementales ; reporter les périmètres des stationnements en cas de dérogation des règles autour des gares.

- *Règlement* : compléter pour sécuriser les conditions d'accès dans les projets d'urbanisation ; ajouter l'autorisation d'effectuer les travaux nécessaires à l'activité ferroviaire ; compléter les servitudes figurant dans les annexes sur la base de éléments transmis par l'Etat.

- *OAP* : interdire l'édification de clôtures à 2 m des lignes ferroviaires ; réfléchir sur les créations de liaisons douces pouvant créer des nuisances sonores ; poursuivre la réflexion globale d'aménagement sur l'OAP du pôle gare ; étudier les flux de circulation et les accès sur l'OAP N° 16 à Iffendic ; OAP de Talensac ; OAP de Pleumeleuc par la prise en compte de la demande de suppression de l'emplacement réservé pour la voie de contournement ; secteur de l'Abbaye ; compléter par les principes de cheminements doux facilitant les connexions avec les quartiers périphériques.

### *Concernant la transition énergétique*

- *Rapport de présentation* : reprendre les grandes conclusions du PCAET ; mettre à jour les projets de méthanisation ; apporter des compléments sur la prise en compte de l'urgence écologique, du SRADDET ; intégrer la démarche poursuivie pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'échelle 2040.

- *Règlement graphique* : reporter des éléments de paysage supplémentaires, haies, talus

- *Règlement* : préciser le développement du solaire photovoltaïque sur des zones dénuées d'intérêt agricole ou écologique

- *OAP* : prendre en compte la production énergétique

### *Concernant le patrimoine bâti*

- *Rapport de présentation* : relancer la procédure SPR sur Montfort

- *Règlement graphiques* : réaliser un point avec les collectivités locales et les acteurs locaux pour le repérage des bâtiments étoilés supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination et répondant aux critères ; corriger les éléments de patrimoine en concertation avec les communes ; distinguer les bâtiments à protéger et bâtiments étoilés

- *Règlement* : assurer la cohérence des règles architecturales, paysagères, entre UE et 1AUE

### *Concernant les risques et nuisances*

- PADD : préciser l'obligation de respecter le PPRI

- Règlement écrit et graphique : compléter le règlement écrit avec des précisions sur le PPRI ; reporter les zones inondables (ZI) de l'Atlas sur le règlement graphique et dans les OAP ; améliorer la trame des ZI ; intégrer l'annexe nuisances sonores dans le règlement graphique ; rappeler dans les OAP 9 et 10 à Breteil l'existence des lignes HT et THT

- Evaluation environnementale : rappeler les nuisances identifiées sur l'OAP 12 à Breteil ;

- Annexes et servitudes : Annexer le PPRI ; intégrer le SIS sur Pleumeleuc ; intégrer les fiches techniques relatives au risque radon ; intégrer les remarques de Rte et GRTGaz ;

### *Concernant la gestion de l'eau*

- *Rapport de présentation* : compléter l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau et des capacités des équipements face à l'évolution démographique ; revoir les données sur la capacité de la station d'épuration de Breteil ; récupérer le rapport de l'hydrogéologue pour les mesures envisagées autour des périmètres de protection des captages d'eau ; annexer les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales existants ; retranscrire l'impact de la gestion des eaux usées sur les milieux récepteurs.

- *Règlement graphique* : reporter les cours d'eau selon la cartographie de l'Etat ; ajuster les périmètres des zones humides selon le SAGE de la Vilaine et le Syndicat du Meu ; reporter les haies, alignements d'arbres aux abords des périmètres de protection de captage d'eau

- *Règlement* : compléter les servitudes selon les éléments des services de l'Etat ; annexer les périmètres de protection des captages d'eau dans les annexes

- *OAP* : envisager la fermeture à l'urbanisation pour les zones AU en cas de desserte insuffisante de voies et réseaux et d'incapacité de traitement des stations d'épuration ; conforter les dispositions visant à préserver les éléments écologiques proches ; prévoir des zones-tampons entre les futures urbanisations et le parcellaire existant.

**L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des Conclusions thématiques qui ont été développées et argumentées dans le document 4/5.**

Le projet de PLUiH se fonde sur un diagnostic humain et environnemental du territoire analysant l'ensemble de ses caractéristiques démographiques, urbaines, socio économiques,



environnementales et paysagères, architecturales. C'est sur la base du constat et des enjeux qui y sont identifiés que s'élaborent les orientations du PADD et qu'en découlent les différents outils et règles d'aménagement pour atteindre les objectifs fixés.

A partir de ces « constats/enjeux » issus du diagnostic urbain, économique et environnemental MC a pu établir ses orientations de stratégie de développement sur la période d'application de 10 ans, de mi 2021 à mi 2031 dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** autour de 3 grands axes : consolider l'attractivité du bassin de vie, poursuivre les dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires, préserver et mettre en valeur les ressources du territoire.

La CE considère que le PADD exprime un **scénario démographique** (+1,2% par an) **réaliste**, en adéquation avec les dispositions du SCoT, les prévisions de l'INSEE et les potentialités d'attractivité du territoire à proximité de la métropole rennaise.

La CE observe que, sur la base de cette croissance démographique, le PLUiH exprime la volonté de préserver le foncier pour sa production de logements avec des objectifs chiffrés de **130ha entre 2018 et 2030, inférieurs à ceux du SCoT (160ha)**. La CE considère que **l'offre de 2500 logements (250/an) est cohérente avec les prévisions démographiques** et se réalise sur la base des préconisations du **SCoT** : limiter l'étalement urbain, identifier les potentialités de densification, lutter contre la vacance, prioriser le renouvellement urbain (20% de la production) sur les ouvertures à l'urbanisation en extension, respecter les densités minimales brutes différenciées selon les pôles, adapter les formes urbaines aux besoins et aux caractéristiques de chaque pôle. Malgré les pistes d'actions du POA la CE aurait souhaité des **orientations plus prescriptives et plus incitatives** en matière de diversification des formes urbaines et de réhabilitation des logements anciens.

La CE observe que le développement du territoire s'appuie sur un dynamisme **économique** qui s'inscrit dans une enveloppe de **foncier raisonnable de 50ha**, inférieure à celle prévue dans le SCoT (60ha) mais parfois **insuffisamment justifiée** par des besoins clairement identifiés et territorialisés. Elle approuve que le développement territorial passe par la **protection des commerces de centralité** qui garantit les équilibres commerciaux entre centre ville et périphérie et une revitalisation des centres bourgs. Elle considère que les choix en matière d'**activités touristiques et de loisirs** participent à l'attractivité du territoire et au cadre de vie des habitants et que le souci de **maîtriser** leur développement pour assurer la qualité des milieux satisfait à la protection des ressources naturelles.

Elle considère que la volonté d'une répartition territoriale équilibrée des **équipements** s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'utilisation des équipements existants, de développement durable par des projets en proximité de ceux de l'habitat, de mutualisation et de complémentarité au service d'une gestion foncière et financière économe.

La CE apprécie le souci du PADD de **protection et de diversification des activités agricoles**. Mais, compte tenu de l'importance de l'agriculture dans l'économie du territoire elle aurait apprécié qu'il en fasse un **axe spécifique plus lisible**, tant dans les enjeux que dans les dispositifs et incitations à mettre en œuvre à cette fin.

Elle observe que, en raison de sa **richesse paysagère, écologique, patrimoniale, environnementale et architecturale**, le PADD fait de « la mise en valeur des ressources du territoire » un **axe majeur facteur** d'attractivité du territoire qui doit être conciliable avec le développement des activités humaines.

Ayant fait du **développement durable un axe majeur**, la CE observe que le PADD préconise une offre de **mobilités durables**, de transports alternatifs et de la multi modalité tant pour les liaisons domicile-travail que pour les mobilités touristiques. La CE apprécie à cet effet que le PADD conforte l'enjeu de développement du Pôle d'échange multimodal de Montfort sur

Mais il conviendra de s'assurer des moyens mis en œuvre pour que ces objectifs soient véritablement opérationnels.

La CE considère que ces orientations politiques s'inscrivent dans une **logique de développement maîtrisé et équilibré du territoire, de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain**, conformément aux principes édictés dans les lois Grenelle, ALUR et NOTRe. Elles se traduisent par une offre de logements adaptée aux besoins et à un scénario démographique réaliste, par une volonté de confortement des activités économiques et commerciales et de consolidation des équipements collectifs en compatibilité avec le SCoT. Elles mettent en avant le maintien et la diversification de l'activité agricole, le respect de l'environnement et du patrimoine et la diversification des transports dans une perspective de maîtrise de l'énergie. Ces choix doivent ensuite être retranscrits de manière réglementaire et opérationnelle dans le projet.

Le projet s'applique à traduire ces orientations du PADD par des choix politiques qui prennent en considération **les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat**, dans la logique d'une offre de logements de qualité, équilibrée entre les territoires, adaptée aux évolutions sociétales, à leurs différentes caractéristiques démographiques et sociales pour un parcours résidentiel complet, préservant l'espace rural par une gestion économe du foncier, intégrant les incidences du changement climatique.

La CE considère que les hypothèses faites en matière **d'augmentation de la population (+1,2% par an sur l'ensemble du territoire)** sont réalistes compte tenu de l'attractivité du territoire. Elle estime que **l'évaluation de 250 logements à produire chaque année est crédible et satisfaisante** car fondée sur l'observation de l'évolution du comportement des ménages et sur des **choix politiques volontaristes et accessibles** en matière de création de logements neufs, de renouvellement urbain et de réduction de la vacance; elle apprécie que leur répartition différenciée entre les pôles accompagne les prévisions de développement des différentes communes.

Elle apprécie que cette production de logements débouche sur **une évaluation du besoin de foncier en extension de 85ha sur la durée de vie du PLUiH, soit une enveloppe inférieure aux objectifs du PADD (10ha par an) et inférieure aux préconisations du SCoT**. Cette maîtrise du foncier s'appuie sur des choix relatifs à la définition de l'enveloppe urbaine, la priorité aux opérations d'urbanisation en renouvellement urbain, l'identification du potentiel densifiable (dents creuses), les interdictions de constructibilité dans l'espace rural hormis les possibilités de densification au sein des 3 villages identifiés sur la base des critères du SCoT.

La CE constate que l'urbanisation en **zonage IAU et 2AU** au règlement et traduites dans les **37 Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP)** se réalise sur une enveloppe foncière de **116ha**, pour plus du **tiers en densification**, plus de **20% en ouverture future**, pour une production de logements adaptée globalement aux objectifs, pour une **densité moyenne sur le territoire de 20**, mais avec des disparités selon les communes. Elle note favorablement le niveau de l'offre de logement correspondant sensiblement aux besoins estimés, le poids des opérations en densification supérieur à l'objectif de 20% inscrit au PADD. Elle regrette que la **consommation totale de foncier programmée dans les OAP soit légèrement supérieure à l'enveloppe maximale prévue au PADD** et approuve l'engagement de MC dans son mémoire en réponse de s'orienter vers un phasage 1AU/2AU plus significatif que le pourcentage prévu dans le projet. En effet, un étalement des ouvertures à l'urbanisation permettrait de mieux prendre en considération l'évolution des besoins démographiques, l'offre existante et la mobilisation prioritaire du foncier en densification. A cet effet, elle souhaite que soit indiquée dans le projet approuvé la répartition du nombre et de la surface des OAP en densification et en extension, par commune, afin de faciliter le suivi des préconisations du SCoT et du PADD



en matière de limitation de la consommation en extension. Elle regrette également que la **densité moyenne sur l'ensemble du territoire ne soit pas plus élevée** et recommande de veiller au renforcement des densités par des formes urbaines adaptées dans le cadre d'un urbanisme de projet pour atteindre celles du SCoT (en particulier dans les pôles principaux et autour de la gare à Montfort sur Meu) et permettre une gestion plus économe du foncier.

Le PADD et le POA recommandent en effet des **formes urbaines diversifiées en fonction des caractéristiques démographiques et sociales de chaque pôle**, ce qui paraît satisfaisant pour répondre au desserrement des ménages, offrir un parcours résidentiel complet et évolutif à la population actuelle, maintenir et poursuivre l'attractivité du territoire vis à vis de l'accueil de toutes les catégories de nouveaux arrivants et satisfaire leurs attentes.

Alors qu'aucune commune n'est soumise à la loi SRU, la CE trouve satisfaisant que le PADD et le POA recommandent une production de **logements abordables et sociaux et une mixité intergénérationnelle**, ce qui contribue à offrir des « logements pour tous » et « préserver l'équilibre social sur le territoire ». La CE remarque que toutes les OAP habitat font référence explicitement au nombre de ces logements sociaux à produire, mais il conviendra par un suivi précis et régulier de s'assurer de leur réalisation. Il conviendra aussi de vérifier que la localisation et l'aménagement des OAP facilite véritablement cette mixité générationnelle et une qualité de vie avec une proximité des services, des équipements et des commerces et une intégration paysagère.

Ces objectifs devront être atteints dans le cadre d'un **urbanisme de projet** par la concertation et le dialogue avec l'ensemble des intervenants, des promoteurs et des collectivités. La CE recommande **un suivi complet de l'habitat, quantitatif et qualitatif**, destiné à observer l'évaluation des actions et à les ajuster au cours de la période d'application du POA et du PADD.

Sur la base d'un scénario démographique et d'une production de logements réalistes, d'une identification approfondie du potentiel densifiable, de critères des limites de constructibilité hors des bourgs et villages, la **CE considère que le projet fait apparaître une maîtrise réelle du besoin de foncier résidentiel**. Elle recommande de s'orienter vers un phasage 1AU / 2AU pour une bonne adéquation de l'urbanisation aux besoins démographiques en respectant le principe exprimé dans le PADD et de « prioriser le renouvellement urbain et la densification ».

Le PADD ne fait pas du **développement économique** un axe spécifique mais l'intègre dans une problématique plus globale « d'attractivité » et de « dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires » du territoire, dans la même logique que le SCoT. A cet effet la CE considère que les objectifs fixés par le PADD permettent de maîtriser la consommation de foncier économique (**50ha, enveloppe inférieure à celle de 60ha prévue au SCoT**) en privilégiant la **densification des zones existantes** et limitant les extensions, de n'autoriser dans l'espace rural que les évolutions limitées des activités artisanales existantes, d'interdire de nouveaux commerces en périphérie, de développer des activités touristiques et de loisirs autour des richesses patrimoniales du territoire, sont de nature à concilier la dynamique du territoire, son attractivité et la qualité de vie des habitants, avec la nécessaire maîtrise de l'espace, la revitalisation des centres bourgs, la protection des activités agricoles et la préservation de l'espace rural et des milieux naturels.

L'analyse des **règlements graphique et écrit** a permis à la CE de constater l'adéquation entre ces objectifs et la réalité des évolutions de l'urbanisation.

La consommation totale de **foncier économique (46ha) immédiate (1AU) et future (2AU)** est inférieure à l'enveloppe prévue au PADD et échelonnée dans le temps (les  $\frac{3}{4}$  repoussées en fonction des besoins, sur la base des demandes et de l'identification des taux de

remplissage des zones et des friches industrielles) ce qui lui paraît tout à fait raisonnable et réaliste. La CE recommande cependant une justification de l'ouverture future des zones 2AUY et une attention particulière à la zone 2AUY de 30ha sur Breteil en raison de sa superficie et de l'importance des enjeux humains, environnementaux et patrimoniaux de ce secteur.

La CE a pu également observer qu'aucune nouvelle zone artisanale n'est prévue et que seuls 9 STECAL (AY) sont définis pour une superficie de 9,5ha afin de permettre l'extension encadrée d'activités artisanales existantes ayant exprimé des projets de développement. La CE considère que ces choix sont cohérents, les projets limités en nombre, en superficie, en possibilités d'extension, et sont susceptibles de pérenniser ces activités, d'accompagner leur développement sans porter atteinte aux activités agricoles alentours. Ils ont reçu un avis favorable de la CDPENAF.

En matière commerciale, la CE approuve l'affirmation du rôle des centralités et observe qu'aucune zone nouvelle à vocation purement commerciale n'est identifiée en extension, en périphérie. La CE recommande de poursuivre le travail commencé de recensement des terrains vacants et des friches commerciales et de réfléchir à des zones 2AUM permettant de rapprocher les nouvelles zones d'habitat de petites surfaces commerciales de proximité dans une logique de qualité de vie, de réduction des déplacements et de développement durable.

Les activités touristiques sont encadrées dans 7 STECAL identifiés en zone AT et NT, pour une surface de 30ha, sous justification de projets d'activités ou d'accueil de touristes, avec des possibilités d'extension ou de construction limitées. La CE considère que ces STECAL sont justifiés en raison de leur importance dans l'économie du territoire dès lors que le cadre naturel lui-même est bien pris en compte. La CE recommande cependant de justifier l'extension de 23ha du périmètre du domaine de Tremelin afin de concilier l'attractivité du site, la maîtrise de sa fréquentation et la préservation des milieux naturels et agricoles.

Les activités de loisirs sont soit intégrées dans des OAP spatialisées pour accompagner le développement de l'habitat (ce qui satisfait la qualité de vie et le développement durable) soit encadrés dans 36 STECAL NL (pour une superficie conséquente de 131ha), souvent au bord des ruisseaux ou étangs, mais parfois situés sur des espaces écologiquement sensibles et encore exploités. La CE insiste particulièrement sur une nécessaire maîtrise de la consommation d'espaces au sein des zones agricoles et naturelles et recommande de justifier le périmètre trop large de certains de ces STECAL dont l'étendue ne paraît pas toujours justifiée et dont le périmètre impacte l'activité agricole et les milieux naturels, de les reconsidérer afin de concilier le souci de développer la nature en ville et les transitions paysagères entre l'espace rural et l'espace urbain, de contribuer à la qualité de vie des habitants avec la protection de l'activité agricole et la lutte contre le risque inondation.

S'agissant de la carrière d'Iffendic, la programmation de son extension apparaît justifiée en termes de développement économique du territoire. D'autant qu'elle est encadrée par une OAP qui prévoit son échelonnement dans le temps sur 30 ans dans le respect des autorisations préfectorales d'exploiter. La CE recommande cependant une attention particulière aux impacts du développement de cette activité sur l'environnement, sur l'accroissement des nuisances en termes de qualité de l'air et de bruit, sur le risque accidentogène d'un flux accru de véhicules sur une voirie qui apparaît déjà sous dimensionnée. Elle recommande que les éléments naturels présents sur et à proximité du site soient pris en compte lors des demandes d'autorisations d'exploitation.

La CE estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLUiH. La consommation de foncier liée à toutes les activités industrielles, artisanales, commerciales et touristiques est maîtrisée et s'inscrit dans l'enveloppe prévue au SCoT et au PADD. Les activités touristiques et de loisirs participent à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie des habitants.

La CE observe que les **enjeux d'équipements collectifs** sont affichés dans le *PADD* en **accompagnement du développement résidentiel**. Ils apparaissent répondre à un objectif transversal, comme un outil au service d'un territoire dynamique et équilibré dans une logique de **consolidation des polarités**, d'un « territoire à vivre » dans une logique de **qualité de vie**, de solidarités et d'attractivité, dans une logique de territoire des « **courtes distances** » de « **développement durable** », dans une logique de **mutualisation et de complémentarité** pour une gestion foncière et financière économe. La CE approuve cette orientation car elle considère qu'un des enjeux du PLUiH étant de proposer une stratégie de développement équilibré du territoire, cela suppose une offre et une répartition spatiale des équipements en vue d'une plus grande équité entre les habitants des différents « pôles de vie » et d'une réduction des déplacements pour y accéder.

La CE observe que le dossier fournit un **inventaire satisfaisant** d'une gamme complète d'équipements adaptée aux besoins (scolaires, sportifs, culturels, de santé, de loisirs) et autorise une bonne appréciation de leur répartition sur le territoire, à proximité de l'habitat et mutualisés entre certaines communes proches (Bédée et Pleumeleuc en particulier). Sur cette base, elle considère que l'importance, la diversité et la répartition des équipements existants sur le territoire sont de nature à favoriser son attractivité et justifier développement démographique projeté dans le PLUiH.

La traduction de cette volonté du PADD de conforter le niveau d'équipement utilise deux outils : les zonages AUe (encadré par des OAP), les emplacements réservés (ER).

La CE observe **une seule zone spécifiquement dédiée aux équipements (1AUe et OAP) à Breteil pour un espace de loisirs partagés, sur une surface de moins de 3ha**, et aucune zone à ouverture future, ce qui satisfait une consommation quantitativement maîtrisée du foncier. Les autres projets d'équipements sont localisés dans des **OAP mixtes** (Bédée, Breteil, Iffendic, Pleumeleuc, Montfort sur Meu) sans qu'il soit possible d'identifier leur nature et la surface qui leur est consacrée. La CE ne remet pas en question ces OAP mixtes qui favorisent le rapprochement équipements/ habitat. Mais en raison d'un manque de précisions sur leur nature elle ne peut vérifier qu'ils répondent aux besoins actuels et futurs identifiés dans les communes et que leur répartition satisfait bien aux objectifs d'équilibres territoriaux, de complémentarité et de mutualisation entre les pôles de vie. La CE recommande de les **justifier** dans les OAP spatialisées mixtes dans la double optique des besoins communautaires et de leur répartition territoriale. Elle recommande de porter une attention particulière au développement du **Pôle gare de Montfort** qui constitue un enjeu déterminant du développement du territoire et le lieu privilégié pour favoriser la proximité habitat/équipement/services.

La CE a identifié **9 emplacements réservés**, spécifiquement destinés à des équipements (Breteil, La Nouaye, Montfort sur Meu, Pleumeleuc) pour une surface d'environ 3ha. Mais elle regrette que la **destination des ER n'ait pas été suffisamment précisée** pour que l'information dont elle dispose lui permette d'apprécier la réalité du besoin et sa nature. Elle ne peut donc se prononcer sur le bien fondé de ces réserves foncières et de la superficie qui y est affectée. La CE recommande de les **justifier**.

Sur l'ensemble des projets d'urbanisation à des fins d'équipements collectifs (OAP, ER) la CE considère que la **consommation de foncier reste modérée, mais les projets insuffisamment justifiés**. Elle **ne peut juger de leur opportunité ni se prononcer sur leur adéquation à la consolidation des polarités**.

La CE a pu constater le caractère rural de MC avec des zones agricoles (classées en A) qui

couvrent encore 14600ha (les  $\frac{3}{4}$  du territoire), malgré une consommation du foncier agricole de 134ha au cours des 10 dernières années. Cette ruralité met en évidence l'importance des **enjeux agricoles** qui y sont liés et qui doivent trouver une réponse dans le *orientations du PADD*. En effet la CE observe que le PADD, **au travers différents axes, en voulant maintenir la vitalité de l'espace rural et y maîtriser l'évolution de l'habitat et des activités se fixe comme objectif de protéger et développer l'activité agricole**. Si elle regrette que le PADD ne lui ait pas consacré un point spécifique, plus visible, comme activité économique à part entière, elle considère cependant que le projet de PLUiH y répond globalement.

La CE estime que la *maîtrise de la consommation foncière* (habitat, activités économiques et équipements collectifs) constitue l'outil essentiel du dispositif pour atteindre répondre aux enjeux agricoles et rejoint totalement les avis formulés par les différentes PPA qui se sont exprimés (Etat, MRAe, Chambre d'agriculture) pour souligner la nécessité d'une sobriété foncière. La CE considère que la limitation de l'étalement urbain et du mitage des campagnes, la priorisation de la densification sur l'extension dans les secteurs de projet, les critères d'identification de l'enveloppe urbaine, des villages et du potentiel densifiable (dents creuses, renouvellement urbain...), la lutte contre la vacance, l'augmentation des densités dans les OAP au regard de l'existant, la limitation des activités en milieu rural sont des facteurs favorables au développement de l'activité agricole. Pour s'assurer d'une gestion maîtrisée du foncier, la CE recommande à nouveau le suivi de la programmation des opérations d'urbanisation des zones 1AU, une justification des zones 2AU et de leur ouverture sur la base de leur opportunité et une autorisation de STECAL en fonction de projets clairement identifiés et sur des périmètres limités.

La CE **adhère au souci de diversification des activités agricoles** destinée à faciliter le maintien des exploitations existantes et de leurs bâtiments et à les protéger de la pression urbaine. Elle a constaté que certaines opérations d'urbanisation conduisaient à créer des **enclaves** classées en A, au cœur de zones constructibles, non exploitables tant en élevage qu'en activités traditionnelles. Elle recommande une **réflexion coordonnée entre les différents acteurs du territoire pour une autre vision de l'agriculture, le développement de nouveaux modèles agricoles de proximité**, sur des surfaces réduites, susceptibles d'accompagner l'adaptation, le développement et la transmission des exploitations. La CE apprécie que la diversification des activités agricoles puisse également passer par les **changements de destination des bâtiments agricoles** que le règlement autorise sous certains critères clairement précisés et qui sont identifiés au règlement graphique (étoile). Elle regrette cependant que, malgré une méthodologie homogène pour identifier les changements de destination, le travail de terrain mené par les élus ait été réalisé de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire intercommunal et ait abouti à un repérage incomplet qu'elle recommande de poursuivre. Cette diversification peut aussi se réaliser par le *développement des énergies renouvelables*, compte tenu du potentiel existant sur le territoire. La CE aurait souhaité que des **précisions** soient apportées sur les conditions de leur implantation.

Parallèlement, la CE note que tous les sièges d'exploitation sont classés en zone agricole. Elle considère que le règlement littéral et graphique contribue bien à *maintenir l'outil de production agricole* et à conforter l'activité des exploitants qui ne sont pas impactés par les ouvertures à l'urbanisation et les conflits d'usage.

La CE considère que globalement les **enjeux agricoles sont bien identifiés et traités**. Les ouvertures à l'urbanisation répondent à l'orientation du PADD de **sobriété foncière, sans étalement urbain ni mitage de l'espace rural**, pour une prise en compte satisfaisante de la protection des activités agricoles ; les critères relatifs aux changements de destination des bâtiments agricoles sont une opportunité de diversification des activités agricoles ; le **règlement graphique et écrit protège l'outil de production agricole des contraintes futures et des conflits d'usage**.

La *richesse et la diversité paysagère, écologique et environnementale* (remarquable ou ordinaire) du territoire de Montfort Communauté sont un atout majeur que le *PADD* s'est attaché à préserver et valoriser en référence à la Trame Verte et Bleue définie dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Tous les éléments de paysage, constitutifs de l'identité du territoire communautaire, ont été analysés avec les enjeux qui y sont liés. Ceux-ci participent à « l'attractivité du territoire » et contribuent fortement à la qualité du cadre de vie. La CE observe que le *contexte environnemental* a été bien décrit. Le PLUiH doit permettre d'offrir une vision continue et globale de la Trame Verte et Bleue, au delà des limites administratives communales réductrices, et des actions cohérentes sur tout le territoire.

La CE apprécie que non seulement la vocation paysagère de ces éléments mais aussi leur fonctionnalité écologique et biologique aient été présentées. Ainsi, la protection du maillage bocager apparaît comme primordiale avec son linéaire de 93 kms de haies identifiées jouant un effet de brise-vent, de filtre pour la qualité de l'eau, d'abri pour la faune. L'omniprésence de l'eau est soulignée, impliquant la recherche de l'amélioration de la qualité du réseau hydrographique et de ses abords. La délimitation de près de 26 ha de zones humides permet de créer des espaces-tampons, véritables réservoirs de biodiversité, servant également à lutter contre les inondations, risque majeur sur ce territoire. Les massifs boisés avec la Forêt de Paimpont, de Montfort sur Meu et le bois de Tremelin couvrent 220 ha et offrent une richesse diversifiée des essences. 41, 5 kms de chemins et sentiers piétons, cyclistes ou équestres ont été répertoriés, contribuant à faciliter les connexions entre sites et le développement des mobilités durables. De plus, les espaces naturels sensibles concentrés sur la commune d'Iffendic, constituent des réserves floristiques et ornithologiques pour lesquelles un équilibre doit être trouvé entre leur ouverture au public et leur protection. La CE aurait d'ailleurs souhaité que des actions concrètes soient proposées pour maintenir ce fragile équilibre, notamment sur le domaine de Tremelin. Par ailleurs, 36 STECAL, secteurs naturels de loisirs au voisinage d'espaces urbains, sur 131 ha, introduisent la nature en ville et limitent l'artificialisation des sols.

La CE apprécie que compte tenu de l'importance de cette richesse, le *PADD* affirme dans un axe spécifique, une volonté très forte de « valoriser et préserver les ressources naturelles » identifiées sur la base de l'état initial de l'environnement et d'inventaires préalables. Certes, la CE admet que ces inventaires soient basés sur les références d'atlas, de rapports existants. Mais, la CE regrette que l'ensemble des acteurs locaux n'ait pas été associé dès l'élaboration de ces inventaires, en particulier pour le repérage des haies et chemins, nécessitant d'apporter certaines rectifications aux imprécisions, erreurs, oublis.

La CE a bien noté que la *démarche ERC* était prévue dans les opérations d'urbanisation. Elle reconnaît que certaines mesures compensatoires ont été édictées, telles en cas de destruction de haies, la reconstitution du linéaire de valeur environnementale équivalente. Cependant, la CE recommande que de telles préconisations soient étendues pour contrôler l'évolution du bocage et l'identification des habitats sensibles. Un suivi des mesures compensatoires sur le bocage est prévu. Elle recommande également qu'avant le lancement de toute opération sur ce type de secteur, une réflexion soit menée pour concilier l'installation d'aménagements et leur gestion écologique.

La CE considère que les différents *outils réglementaires* disponibles ont été utilisés afin de répondre aux enjeux environnementaux du territoire : près de 94% des espaces naturels soit classés en zone naturelle, A ou N, avec une constructibilité limitée ; les dispositions réglementaires (abords des cours d'eau, trames des ZH..), complétées par les recommandations des OAP thématiques C1 et A, assurent la protection de ce patrimoine



écologique et la réduction de l'érosion de la biodiversité ; tous les éléments identifiés sur les planches graphiques bénéficient de la protection visée à l'article L 151-9 du code de l'urbanisme. Pour autant, la CE remarque que certaines continuités sont interrompues, brisant la chaîne de passage et de diversification des espèces. Aussi, elle recommande de renforcer ces corridors, particulièrement entre le nord et le sud du territoire.

La CE reconnaît que les critères d'urbanisation et les choix de développement urbain prennent en compte la protection de l'environnement, les sensibilités environnementales et l'évitement des ZH en amont afin de limiter le besoin de compensation en phase opérationnelle, qu'un effort est entrepris pour créer un réseau écologique cohérent sur le territoire communautaire. Mais, la CE recommande la constitution d'un groupe de travail bocage qui permettra de suivre la concrétisation des mesures envisagées pour la protection de ces éléments naturels et de les adapter dans le cadre du PAECT et SRADDET

Le territoire de Montfort Communauté possède une *richesse patrimoniale et architecturale* importante qui en fait un atout majeur d'attractivité touristique, résidentielle et de loisirs, donc un enjeu transversal de développement. La CE considère que la typologie architecturale des tissus anciens des centre bourgs et villes, caractérisée par la présence de la pierre rouge, ou poudingue, l'habitat isolé en zone rurale avec les grands corps de ferme, sont protégées et mis en valeur en réponse aux orientations du PADD. En effet le PADD en privilégiant la consolidation de l'attractivité du territoire et le développement des identités rurales et péri-urbaines s'attache à protéger et valoriser les 385 bâtiments étoilés possédant un intérêt architectural et pouvant changer de destination, les 880 éléments emblématiques (lavoirs, calvaires, châteaux, les 10 monuments historiques, qui contribuent à façonner le paysage et constituent un atout touristique. De plus, la CE note que diverses dispositions réglementaires, confirmées dans les OAP thématiques mettent l'accent sur l'intégration paysagère et l'harmonie du bâti. La CE approuve le zonage spécifique institué sur le cœur de ville de Bédée et sur les espaces urbanisés de la ZAC du Pont aux Chèvres afin de garantir une cohérence dans l'aménagement du bâti.

La CE souligne avec intérêt qu'une grille commune a défini certains critères qui ont servi de base pour identifier les éléments de patrimoine au niveau de chaque commune. Certains bâtiments relèvent d'une protection au titre de l'article L 151-9 du code de l'urbanisme. Certains sont étoilés et sont susceptibles de changer de destination selon des critères précis. Cependant, la CE regrette des disparités de recensement selon l'implication de chaque collectivité et elle note que les imprécisions, oublis, erreurs seront corrigés. Bien que comprenant l'intérêt de préserver l'espace rural et le fonctionnement des activités agricoles, la CE recommande de conserver au maximum l'organisation du corps de ferme lors des opérations de rénovation. Ainsi, l'ensemble du patrimoine emblématique pourra bénéficier de mesures de protection et de valorisation.

Par ailleurs, la CE observe que la délimitation des périmètres et d'éléments archéologiques a été effectuée sur la base de données des services de l'Etat, et que, le cas échéant, en cas de contestation, des erreurs pourront être rectifiées. Enfin, malgré la reconnaissance de labels touristiques comme petite cité de caractère à la ville de Montfort sur Meu, la CE aurait aimé que cette image patrimoniale soit davantage confortée afin de contribuer au renforcement de l'attractivité du territoire.

La CE reconnaît le travail considérable effectué pour recenser la richesse patrimoniale existante sur le territoire communautaire. Elle souhaite que cette démarche soit poursuivie par la procédure des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) sur Montfort sur Meu pour assurer le maintien des identités locales, facteur d'attractivité.

***L'enjeu des déplacements*** est majeur tant pour la qualité de vie des habitants que pour participer à la transition énergétique. La CE estime que le diagnostic met bien en lumière les atouts (réseau viaire dense, gares ferroviaires), les faiblesses (saturation des réseaux, nuisances) et les enjeux (multi modalité) concernant les conditions de déplacements et de transports. Elle observe en effet que l'influence de la proximité de la métropole rennaise et la densité du réseau viaire engendrent un trafic routier et des flux pendulaires importants, sources de nuisances et d'insécurité routière. Elle considère que, sur ces bases, les objectifs fixés dans le *PADD* sont parfaitement justifiés et doivent être atteints. Les axes portant sur « l'organisation des mobilités, le maintien et le développement des services » en garantissant « l'accès pour tous aux services de mobilité » avec un objectif de multi modalité en alternative au « tout automobile » satisfont aux enjeux de la transition écologique.

La CE approuve les solutions alternatives à l'autosolisme dans un esprit de développement durable. La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par le désengorgement des voies de circulation, la mise en place de mobilités douces, de plates-formes de covoiturage, du développement de transports en commun (et en particulier des transports ferroviaires), facilité par des correspondances de trajets domicile/travail et des arrêts de bus ou de train situés à 5 mns à pied des centres bourgs. De plus, les 41,5 kms d'itinéraires piétons, cyclistes, équestres, répertoriés, même s'ils sont essentiellement conçus pour des circuits touristiques, facilitent les déplacements doux. Cette politique est à poursuivre et conforter en particulier pour assuer le maillage nord-sud. La CE estime que ces connexions entre sites, entre quartiers méritent d'être renforcées et ajustés aux ouvertures à l'urbanisation et leur aménagement conçu en relation avec les usagers afin de limiter les impacts sonores et visuels sur les riverains.

D'autre part, la limitation de la voiture en ville par le rapprochement habitat/équipements/services, par des stationnements automobiles et vélos appropriés, contribue à cette organisation des mobilités pour un territoire équilibré et attractif. La CE souligne que la mixité des fonctions destinée à limiter les déplacements se traduit dans les OAP et en particulier dans l'OAP N° 28, Pôle gare de Montfort sur Meu qui est l'action et l'outil essentiel pour faciliter l'intermodalité entre les flux automobiles, piétons, vélos et transports en commun. La CE estime que cette volonté de développer une multimodalité, certes réelle, n'est pas encore véritablement opérationnelle. Elle souhaite qu'elle soit confortée par des mesures concrètes, rapides, dans le cadre de cette opération d'aménagement. Par le principe d'une hiérarchisation des voies dans les opérations d'urbanisation, les conditions de circulation et d'accès se trouvent améliorées et adaptées à chaque typologie de zones. La localisation des services et des équipements en accompagnement de l'habitat est à envisager pour un aménagement d'ensemble cohérent, permettant une réduction des déplacements dans le cadre d'un urbanisme de projet.

La CE insiste sur la mise en œuvre de l'ensemble de ces dispositifs afin de limiter les incidences des flux sur le milieu environnant et sur la qualité de vie des habitants, d'autant que les déplacements sont susceptibles d'augmenter en fonction de l'évolution démographique de 1,2% par an. La CE apprécie qu'une analyse complémentaire sur la conjugaison de l'accroissement de la population et des incidences de l'augmentation du trafic soit effectuée dans le cadre des préconisations du PCAET. En outre, les risques de pollution et de dangers routiers liés à l'exploitation de la carrière d'Iffendic doivent également être approfondis.

Enfin, la CE remarque que des emplacements réservés pour des élargissements de voies, de parkings, de liaisons douces sont identifiés. Cependant, la CE souligne que les références aux légendes sur les cartes graphiques ne facilitent pas la lisibilité et faute d'éléments sur la

nature, et les caractéristiques de ces emplacements, la CE ne peut se prononcer sur leur validité.

Malgré une politique déjà bien engagée de développement des liaisons douces et les prévisions d'amélioration des déplacements envisagés par MC, la CE lui recommande d'accélérer la mise en œuvre du Pôle d'échanges multimodal pour une meilleure organisation des modalités de transport, un développement des déplacements alternatifs y compris depuis les zones rurales et un suivi des mesures mises en place. Dans cette optique, la CE pense qu'il serait judicieux d'envisager un transfert de compétences. Le plan de mobilité rural doit être poursuivi. Cette évolution des modalités de déplacement va dans le sens du développement durable, de la lutte contre le réchauffement climatique (orientation intégrée dans le PADD), du respect des prescriptions du Plan Climat Air Energie Territorial de Bretagne (PCAET)

Compte tenu du lancement du Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) dont les actions porteront sur le volet urbanisme et s'imposeront de fait aux prochaines démarches de planification territoriale, compte tenu des orientations du SCoT en ce domaine, compte tenu du SRADDET en cours d'approbation, la prise en considération de la **transition énergétique et du développement des énergies renouvelables** dans le PLUiH doit être affirmée et s'appuyer sur un diagnostic des capacités existantes et des enjeux, atouts et handicaps du territoire.

Dans son axe 3 « préserver et mettre en valeur les ressources du territoire », la CE observe que le PADD prend en considération les incidences du changement climatique et encourage la valorisation des énergies renouvelables. Certes, si les possibilités de production énergétique sont évoquées, la CE apprécie l'analyse complémentaire qui va être ajoutée au rapport de présentation afin de transcrire les orientations qui seront préconisées dans le PCAET du pays de Brocéliande en cours d'élaboration.

La CE observe que le projet exprime la prise en compte de ces enjeux en matière d'aménagement urbain en réduisant l'étalement urbain, de rénovation de l'habitat existant et de préconisations énergétiques dans les OAP, en matière de diversification des transports et de limitation des déplacements, en matière de développement des énergies renouvelables.

Elle constate que les dispositions réglementaires littérales et les recommandations des OAP y participent. Ainsi, la prise en compte du bioclimatisme est favorisée dans les constructions grâce à des préconisations portant sur l'orientation, l'agencement, l'isolation non seulement dans les opérations d'habitat, mais également pour les rénovations de bâtiments anciens dans une recherche d'économies d'énergie. Toutefois, la CE estime que l'engagement de Montfort Communauté reste ~~raisonnable~~ modéré et elle recommande de communiquer et d'informer sur les dispositifs d'aide à la rénovation de l'habitat et de mutualiser les incitations financières avec celles des différents organismes (Etat, région,...) compte tenu de l'urgence de la lutte contre le réchauffement climatique.

D'autre part, elle apprécie que la gestion économe de l'espace par une consommation de foncier pour l'habitat et les activités inférieure aux préconisations du SCOT, la préservation de l'espace rural et la limitation de l'étalement urbain induisent la réduction de l'usage de véhicules, et donc des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois la CE aimerait voir inscrites dans le projet approuvé des précisions relatives à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » à l'échelle 2040 et aux orientations du SRADDET sur la réduction de consommation foncière de 50% en 2030.

De plus, les solutions alternatives à l'autosolisme et le développement des mobilités douces et durables participent à l'amélioration de la qualité de l'air. La CE note avec intérêt l'objectif de rapprocher l'habitat des équipements et services afin de limiter l'usage de la voiture et de

proposer des aménagements cohérents dans une optique d'équilibre du territoire. C'est le cas de l'OAP N° 28 du pôle multimodal de Montfort sur Meu.

D'autre part, la CE observe que le territoire offre un large potentiel pour le développement des énergies renouvelables : l'implantation d'éoliennes du fait de sa topographie, l'installations de méthanisation sur cette terre d'élevage, le solaire par la pose de panneaux photovoltaïques ou encore l'exploitation de la filière bois grâce à la richesse des massifs forestiers. Elle regrette que la production d'énergies renouvelables reste encore au stade de l'ébauche. Elle est consciente que le PLUi ne peut que soutenir le développement des énergies renouvelables qui ressort de l'initiative privée et est encadré par des procédures spécifiques. Mais la CE insiste sur l'accompagnement de ce type de projets dans un but de développement durable.

La CE apprécie que des pistes d'actions, comme les mobilités durables, le bioclimatisme, la rénovation de l'habitat, la gestion économe du foncier, soient préconisées en faveur de l'adaptation au changement climatique. Mais, le PLUI-H devra ajuster ces règles lors de l'approbation de documents supérieurs, le PCAET et le SRADDET.

La CE considère que le rapport de présentation du PLUiH fournit une analyse et un diagnostic satisfaisant de l'ensemble des **risques et nuisances** susceptibles d'affecter le territoire. Il en ressort que le **risque majeur identifié est lié à l'eau** et aux inondations par débordement et se traduit par la prescription de 2 PPRI. La CE estime que le PLUiH exprime bien son souci de les prendre en compte, tant dans le PADD que dans les règlements écrit et graphique, afin de les intégrer dans les opérations de développement urbain (informer les porteurs de projets, interdire et éviter les zones inondables, adapter les constructions dans les zones à moindre risque). Mais la CE regrette le manque de précisions sur le contenu des prescriptions et les délimitations du zonage PPRI dans les opérations d'urbanisation. Elle prend note de l'engagement de MC d'annexer le PPRI, de mentionner dans le PADD l'obligation de le respecter, de préciser les prescriptions dans le règlement écrit et d'améliorer la visibilité des trames sur le règlement graphique dans le PLUiH approuvé.

Parmi les nuisances pouvant concerner le territoire la CE observe que le bruit dû à la circulation routière dans les zones urbanisées ou à urbaniser constitue la principale source de nuisance. Elle recommande de mettre en place toute mesure adaptée à les limiter pour assurer la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

La CE recommande que la totalité des enjeux liés aux risques et nuisances soient pris en considération, identifiés dans chaque opération d'aménagement (sols pollués, pollution, proximité d'entreprises industrielles ou de STEP). Elle recommande d'en assurer un suivi tout au long de la durée de vie du PLUiH.

La CE rappelle que les ouvertures à l'urbanisation sont particulièrement contraintes par la **gestion de l'eau, potable, pluviale, usée**. La CE constate que l'omniprésence de l'eau, avec ses trois cours d'eau majeurs, le Meu, le Garun et la Vanoise, est analysée sous ses divers aspects. En tant que ressource naturelle cruciale pour l'homme, sa protection et l'amélioration de sa qualité sont assurées par l'objectif du PADD de « préserver et mettre en valeur les ressources du territoire ». Ces enjeux répondent aux orientations du SAGE de la Vilaine et SAGE de la Rance, Frémur, Baie de Beaussais, couvrant le territoire communautaire.

Tout d'abord, la CE observe que *l'enjeu environnemental* visant l'amélioration de la qualité des eaux dont l'état est qualifié de mauvais pour les eaux de surface et de médiocre pour les

eaux souterraines, est recherché par le classement en zone N des abords des cours d'eau et zones humides, par la délimitation de périmètres de protection des captages d'eau.

Puis, concernant *l'alimentation en eau potable*, les équipements permettent de satisfaire la demande de la population actuelle. La CE apprécie que des éléments complémentaires vont être étudiés auprès du syndicat des eaux de la Vilaine pour vérifier l'adéquation entre les perspectives de développement et la capacité de la ressource en eau. Mais, la CE acte que des réajustements nécessaires comme le reclassement de certaines zones 1AU et 2AU pourront être effectués si les dispositifs existants ne permettent pas d'assurer une capacité d'alimentation en eau potable suffisante pour la population future.

Quant à la *gestion des eaux pluviales*, la CE observe que celle-ci se réalise à la parcelle pour ne pas provoquer de surcharge de réseaux. Elle note que pour lutter contre le ruissellement des eaux, le projet recommande de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et de privilégier des revêtements au sol poreux, d'imposer un taux de 25 % de conservation de l'unité foncière en pleine terre (seulement dans certaines zones). Aussi, pour lutter contre l'artificialisation des sols, la CE recommande de mener une réflexion d'ensemble avec les divers partenaires lors des réalisations des opérations d'urbanisation dans tous les secteurs et quel que soit le projet de construction.

Par ailleurs, la CE souligne que les installations existantes paraissent suffisantes pour la *gestion des eaux usées*, sous réserve d'affiner les données pour les stations de Breteil et le lagunage supplémentaire de La Nouaye. Une nouvelle fois, la CE apprécie qu'un ajustement pourra également être effectué le cas échéant en cas d'insuffisance de capacité des équipements face à un accroissement démographique.

Enfin, la CE souhaite que les données communales portant sur *l'assainissement non collectif* soient annexées au dossier.

La CE considère que la gestion qualitative et quantitative de la ressource eau est analysée correctement dans le dossier. Elle observe que la contrainte de l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées peuvent conduire à reporter certains projets et qu'une étude sur l'adaptation de la capacité de la ressource en eau et de la capacité des équipements structurants face aux évolutions démographique est à mener. Mais, la CE insiste sur l'intérêt de compléter l'OAP thématique par une réflexion commune entre partenaires pour la lutte contre l'artificialisation des sols pour tout type de construction dans le cadre d'un urbanisme de projet. Dans l'hypothèse d'un transfert de compétences, la réalisation d'un schéma intercommunal d'assainissement des eaux usées serait appropriée pour l'étude sur l'acceptabilité des rejets par les milieux environnants.

***Au terme de ces analyses***, compte tenu des engagements pris par MC en réponse aux délibérations municipales, aux avis des PPA et PPC, aux observations du public et aux questions de la CE et qui ont été validés dans le Mémoire en réponse, la CE considère que le projet de PLUiH satisfait globalement aux objectifs de gestion économe de l'espace dans ses ouvertures à l'urbanisation ; de limitation de l'étalement urbain et du mitage de la campagne en privilégiant la densification et le renouvellement urbain ; d'accroissement de la mixité sociale dans les OAP en accord avec le POA ; de préservation de l'espace rural, de protection et de diversification de l'activité agricole ; de préservation des milieux naturels et de la TVB, zones humides, espaces boisés, espaces naturels et paysagers ; de développement des déplacements alternatifs dans une perspective de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique.



La CE estime également qu'il est compatible avec les objectifs du SCoT en matière de limitation des extensions urbaines, de consommation de foncier, de densité moyenne différenciée sur l'ensemble des opérations d'urbanisation dans chaque commune.

En conséquence la commission d'enquête émet un

## **AVIS FAVORABLE**

Au projet de PLUiH de Montfort Communauté

### ***Cet avis est assorti de la réserve suivante***

Concernant la **ZI de l'Abbaye** sur Breteil/Montfort sur Meu zonée en 2AU, sur une superficie de 30ha.

Son ouverture ne pourra se réaliser qu'en cas de besoins effectifs, avérés et justifiés, échelonnée dans le temps et en concertation avec les riverains, dans une optique de démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC), en raison de l'importance des enjeux humains, environnementaux, patrimoniaux et agricoles.

### ***Cet avis est assorti des 6 recommandations suivantes***

Ces recommandations s'appuient sur les appréciations de la CE qui ont été exprimées et détaillées dans les Conclusions (Document 4/5)

#### ***1. Améliorer la complétude du dossier***

**Diagnostic de l'état état initial**, définition précise des critères constitutifs de l'enveloppe urbaine, analyse des incidences des perspectives d'évolution du territoire sur les émissions de gaz à effet de serre et des capacités de la ressource en eau, assurer la cohérence des documents, prendre en compte des éléments de TVB intercommunaux

**PADD** : Réécrire les enveloppes maximales autorisées par le SCoT et les objectifs chiffrés du PADD sur la période d'application du PLUiH (habitat et activités économiques) et les comparer à la consommation de foncier observée dans les PLU des communes sur les 10 dernières années. Intégration des orientations du SRADDET et PCAET.

**Inventaires** : compléter les inventaires d'éléments de paysage et de patrimoine en collaboration avec tous les partenaires (changements de destination, haies, EBC, ZH, cours d'eau, cheminements doux...).

**Méthodologie et choix** : justifier (nature et surface des équipements collectifs au sein des OAP pour en minimiser l'impact et en optimiser l'usage, contenu sur les ER après concertation, nature et surface détaillées par projet des zones 2AU) ; intégrer des compléments d'information (tableau synthétique sur les constructibilités des zones urbaines, des OAP en densification et extension par communes)

**Règlement graphique et littéral** : améliorer la lisibilité des planches graphiques et des légendes, ajouter le tableau comparatif des règles des différentes zones urbaines, compléter les OAP thématiques sur l'intégration paysagère des zones d'activités, sur la production énergétique, reporter les éléments identifiés après l'enquête.

#### ***2. Le Pôle d'échange multimodal de Montfort sur Meu***

Constituant un enjeu déterminant et stratégique de l'attractivité et du développement du territoire mais aussi de la qualité de vie des habitants, porter une attention particulière et concertée à son aménagement en vue de développer les mobilités douces et les modes alternatifs de déplacements, favoriser la proximité habitat/équipements/services, renforcer la densité, assurer une mixité sociale et fonctionnelle dans le respect du POA, traiter paysagèrement l'entrée de ville,

#### ***3. Phasage 1AU/2AU des ouvertures à l'urbanisation (habitat, économie, équipement)***

Dans un souci de gestion économe du foncier, « tendre vers zéro artificialisation des sols », de protection de l'activité agricole et répondre aux objectifs du SRADDET :

Conditionner les ouvertures à l'urbanisation habitat à l'évolution des besoins et l'avancement des projets, à la mobilisation prioritaire du foncier en densification, à l'atteinte d'objectifs annuels en matière de réhabilitation et de résorption de la vacance, à l'adéquation aux potentialités eau potable et gestion des eaux usées. A cette fin mettre en place un observatoire des consommations foncières par commune.

Phaser les ouvertures des secteurs économiques en justifier des besoins en matière d'activités et d'équipements sur la base du taux d'occupation des zones d'activités, des friches industrielles non réhabilitées.

De manière non exhaustive :

- Reclasser en 2AU, l'A23 sur Montfort sur Meu en raison de sa localisation en privilégiant le développement et la densification du pôle gare pour atteindre les objectifs de production de logements.

- Ouvrir à l'urbanisation l'A33 sur Pleumeleuc après une réflexion en amont entre les différents acteurs sur la desserte, la morphologie urbaine et la transition paysagère

- Séquencer l'ouverture à l'urbanisation de l'A43 à Talensac sur justification des besoins dans une démarche environnementale et paysagère

- Ouvrir à l'urbanisation sur Saint Gonlay (A34, A35, A36, A37) en fonction des perspectives d'évolution démographique du territoire.

#### ***4. Respect des Densités***

S'assurer du respect des densités définies dans la commune avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Autoriser des péréquations de densités intracommunales en instaurant un suivi régulier des opérations effectuées

## E20000060 /35, Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Avis

Lancer en amont, dans le cadre d'un urbanisme de projet, une réflexion commune avec les porteurs de projet, sur la typologie des logements et la morphologie urbaine, pour que les densités finales atteignent les densités fixées au PADD

Dans les OAP mixtes, identifier clairement les équipements pour évaluer la surface affectée au logement.

De manière non exhaustive, quelques OAP présentant des densités insuffisantes devant être justifiées et comparées aux objectifs de production de logements: A23, A24, A25 (Montfort sur Meu), A2 et A3 (Bédée), A11 (Breteil), A38, A39, A41 (Talensac), Saint Gonlay.

### **5. Démarche ERC**

Ouvrir l'urbanisation dans la démarche « ERC » au regard des enjeux agricoles et environnementaux. Assurer une gestion écologique des espaces naturels pour respecter les préconisations de la TVB. Mener une réflexion particulière autour de certains STECAL NL, du domaine de Trémelin, et de la carrière d'Iffendic.

### **6. Le pilotage et suivi**

Prolonger l'observatoire POA pour couvrir la totalité de la durée de vie du PLUiH et permettre de compléter les indicateurs de suivi prévus au PLUiH de manière à mesurer les évolutions démographiques, la réalisation concrète des constructions, les effets de surcharge ou non sur les équipements, la production des logements sociaux et abordable, la mixité générationnelle et l'amélioration de la multimodalité.

Montfort sur Meu

Le 14 décembre 2020



Marie-Jacqueline Marchand  
Présidente de la Commission d'enquête



Nicole Queillé



Jean-François Desnos