

## 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)*



### Procès verbal de synthèse de fin d'enquête

(Document n°2/5)

Présidente de la commission d'enquête : **Marie-Jacqueline Marchand,**

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

### ***Période de l'enquête :***

Cette enquête s'est déroulée du 1<sup>er</sup> octobre au 4 novembre 2020. Elle porte sur l'élaboration du PLUiH de Montfort communauté selon les conditions définies dans l'arrêté communautaire du 8 septembre 2020.

Durant cette période d'enquête de 35 jours consécutifs, le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de Montfort Communauté. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de Montfort Communauté.

La commission d'enquête a tenu **11 permanences** en présentiel et 2 permanences téléphoniques. Durant ces permanences elle a comptabilisé au total **92 visiteurs et 3 appels téléphoniques**. D'autre part le registre dématérialisé a enregistré 520 visiteurs uniques.

La commission d'enquête a enregistré 20 inscriptions aux registres papier mis à disposition du public à Montfort communauté et dans chaque mairie (dont 10 durant les permanences), 29 courriers, 22 mails et 60 observations sur le registre dématérialisé, soit un total de **131 observations**. Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le **nombre d'occurrences est légèrement supérieur**. Certaines observations ont été adressées sur les différents supports mis à disposition (registre papier, courrier papier, courriel, registre dématérialisé) et de ce fait **le nombre de requérants est légèrement inférieur**. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec les membres de la commission d'enquête durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée.

Quelques observations proviennent *d'associations* (« Faisous de chemins, Arbre indispensable, Collectif de soutien aux victimes des pesticides de l'Ouest, l'Association "Tous au sec-Sec pour tous" pour la prise en compte de la protection de l'eau). Quelques observations proviennent de collectifs qui se sont manifestées sous forme de « pétition » en opposition à certains projets (le Village de L'Abbaye et les habitants du hameau route de l'abbaye à Breteil contre le projet de zone 2AUY, l'association « Faisous de chemins » pour un inventaire exhaustif des chemins et éléments de paysage).

Certaines observations proviennent d'avocats en soutien à des requérants. De nombreuses communes ont exprimé des remarques qui ont repris ou complété le contenu de leur délibération municipale (Bédée, Breteil, Montfort, La Nouaye, Pleumeleuc, Saint Gonlay).

## ***1. Les Délibérations municipales***

***La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des communes.***

## **2. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)**

**La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC.**

## **3. Les observations de la commission d'enquête**

**Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête. Les questions sont regroupées par thème. La commission d'enquête vous demande d'y répondre.**

### **1) Concertation/information en amont de l'enquête**

- Quelle a été la participation des PPA durant l'élaboration du PLUiH ? Sous quel format de réunion. Ont-ils pu contribuer à faire évoluer le projet ?
- Quelle a été la participation des communes durant l'élaboration du PLUiH ? Comment ont elles pu exprimer leur position par rapport au contenu de leur PLU communal ?
- Préciser l'origine territoriale des conseillers communautaires absents lors des DC du 19 avril 2018 et 23 janvier 2020, par rapport à l'unanimité affichée.
- Des réunions spécifiques ont-elles eu lieu avec certains professionnels, agriculteurs, promoteurs, architectes...et associations durant la période d'élaboration?
- Approche qualitative de la concertation : Comment la concertation a t elle fait évoluer le projet, sur quels points concrets ?
- Les propriétaires des parcelles concernées par des projets (ER, OAP, STECAL,...) ont ils été informés et consultés ? Quelle a été la démarche de MC pour faire connaître ces projets ? Pour certains projets la population a semblé les découvrir tardivement durant l'enquête.

### **2) Les orientations du PADD et le cadre réglementaire (CU, SCoT, autres documents supracommunaux)**

- Confirmer de manière précise la *temporalité du PLUiH* (durée, intervalle) au regard de celle du SCoT et de celles des PLH sur la période d'application du PLUiH. Proposer une présentation graphique de cette chronologie.
- Confirmer que le *scenario démographique* retenu dans le PADD s'appuie sur celui du SCoT et non sur la tendance démographique récente. Pourquoi avoir choisi un Taux de croissance démographique global sur MC et non différencié par commune ou par pôle.
- Comment justifiez-vous vos *choix politiques* de réduction de la vacance de 5,7% à 5,5%, desserrement des ménages dans la fourchette 2,25 à 2,35, répartition des logements par type de pôle. Ces choix politiques n'apparaissent pas clairement dans le PADD qui exprime les grandes orientations du PLUiH.
- Le CU L 151-4 prévoit une *période de référence* de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet (23/01/2020). Préciser la méthode retenue pour ce calcul (cf RP p. 177).
- Le PADD ne semble pas préciser *d'objectif chiffré de réduction de la consommation globale de foncier*. Pourquoi ?
- Le PADD (p.13) prévoit une limitation de l'offre foncière à vocation économique à 60ha, sans préciser le taux de réduction par rapport à la période de référence, pourquoi ? Y a t il

cohérence avec les objectifs de surfaces à urbaniser sur la période 2018-2030 affichés à 50ha ? Rappeler les objectifs du SCoT.

- Pourquoi ne pas avoir imposé une telle limite de consommation de foncier pour l'habitat ? Rappeler les objectifs du SCoT (160ha maximum).

- Le PADD prévoit le respect des *densités minimales* fixées par le SCoT. S'agit-il de densités nettes ou brutes ? Préciser le mode de calcul.

- Qu'envisageriez-vous de modifier dans le PADD pour satisfaire aux règles et objectifs du SRADDET qui va être approuvé avant l'approbation de ce PLUiH?

- Quelle seront les incidences de l'approbation du PCAET sur le PLUi-H

- Cohérence entre le PADD et l'approbation du Règlement local de publicité. Y a t il un règlement de publicité intercommunal ?

### **3. Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier**

#### 1) Le scénario démographique, l'offre résidentielle et la consommation de foncier.

(cf les observations des PPA)

- Justifier le besoin de 2500 logements, soit 250 logements par an, au regard du scénario démographique de +1,2% par an.

- Justifier du besoin de foncier correspondant en extension. Correspond-il à une réduction de la consommation de foncier par rapport à la période de référence ?

- Préciser les modalités de calcul du « point mort » remis en cause par l'Etat.

- Préciser les modalités de calcul (critères retenus) de la *capacité de densification des dents creuses* en zone U (distance au bâti, surface, accessibilité..) et assurer que leur identification est cohérente entre les communes ? Pouvez-vous fournir par commune la surface des dents creuses identifiées ? Avez-vous connaissance de la maîtrise foncière de ces « dents creuses » justifiant le taux de rétention retenu (30%).

- Concernant le *renouvellement urbain*, pouvez vous rappeler l'objectif retenu en termes de production de logements et la méthodologie appliquée pour définir et identifier le potentiel de renouvellement urbain mobilisable à l'horizon du PLUi. Quels outils avez vous prévu pour aider à la rénovation des logements anciens et contribuer à réduire la vacance et favoriser le renouvellement urbain ?

- Dans le RP (p.330 et suiv) vous identifiez et cartographiez le potentiel de renouvellement urbain en nombre de logements, par pôle, avec taux de rétention. Comment ce potentiel trouve t il sa traduction dans les opérations d'aménagement pour atteindre la production de logements attendue dans chaque pôle conformément aux orientations du PADD ?

#### 2) L'enveloppe urbaine et l'urbanisation en extension.

Pouvez-vous fournir une définition précise de *l'enveloppe urbaine* retenue (périmètre, distance au bâti existant, division parcellaire) afin de bien apprécier la cohérence des périmètres d'OAP retenus en extension et répondre aux remarques et interrogations de certains requérants. Il nous est apparu au cours de l'enquête que votre méthodologie concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine n'était pas toujours cohérente (plans de zonage). Pourquoi ? Erreur matérielle, plan cadastral non actualisé, arbitrages locaux ? Quelle sera votre position pour l'harmoniser et justifier de la frontière entre zone constructible et zone non constructible parfois difficile à admettre par les requérants?

#### 3) Les possibilités de changement de destination.

Le dossier précise les critères qui ont été retenus pour identifier les bâtiments éligibles. A la lecture des cartes et à entendre le public lors des permanences, il semble que des différences importantes apparaissent entre les communes. Qui a fait l'inventaire et comment ? La

commission d'enquête s'interroge sur cette inégale répartition (plus nombreux au sud) qui reflète sans doute en partie l'état du bâti existant dans les communes, mais aussi peut être une inégale mobilisation des communes sur ce point. Faute d'un inventaire précis il est difficile de les identifier clairement. Le simple étoilage sur le règlement graphique ne permet pas toujours de savoir de quel bâtiment il s'agit. Des demandes de changement de destination se sont manifestées durant l'enquête.

La commission d'enquête souhaite connaître comment ces choix ont été réalisés, comment la population y a été associée et comment ces logements potentiels ont été comptabilisés dans le calcul de la production totale de logements à l'échéance du PLUiH (après avis de la CDPENAF).

Préciser votre position sur les changements de destination des bâtiments agricoles. Comment justifier la sélection de l'étoilage dans un ensemble bâti, cohérent mais obsolète, notamment au regard des usages agricoles actuels ? Laissez-vous des bâtiments non étoilés tomber en ruines après la cessation d'activité des exploitants agricoles ? Est-il possible de proposer une clause de non-recours en cas de nuisances dues au fonctionnement d'exploitations agricoles lors de ventes de bâtiments de ferme ?

#### 4) Les STECAL

Confirmer que les 3 *STECAL AH* recouvrent la totalité des 3 villages identifiés au SCoT. Pourquoi ce zonage? Confirmer que seule la densification y est possible sans aucune extension.

Qu'en est il du Village de l'Abbaye qui semblait être identifié Village dans le PLU 2010. Raison de ce déclassement ? Pourquoi ne pas avoir continué à rattacher le secteur de La Buzardière au Village des Quatre Routes (quelques requêtes sur ce secteur) ?

#### 7) Concernant l'inconstructibilité en campagne.

Confirmer (et justifier) qu'aucune densification n'est possible dans les dents creuses en campagne, dans les hameaux (fonds de jardin, en drapeau) ni le long des axes de circulation (filaire). Justifier cette position par rapport à la consommation de foncier en extension, le risque de créer des zones agricoles non exploitables (friches agricoles, petites parcelles isolées non constructibles et non exploitables).

#### 8) Les 42 OAP habitat

Elles contribuent à la stratégie d'accueil du territoire (PADD).

- La commission d'enquête constate des incohérences entre les zonages OAP repérés dans le règlement graphique, ceux recensés dans le document OAP et ceux numérotés dans l'Évaluation environnementale. Pouvez vous rendre cohérents ces documents tant dans la numérotation que dans les superficies et le nombre de logements ?

- Pouvez-vous proposer un tableau de synthèse des OAP en densité, en densification et en extension par commune avec leur superficie, leur nombre de logements. Et comparer aux objectifs du PADD (20% en renouvellement urbain) et au projet résidentiel de chaque commune.

| Commune   | OAP Densité |                  |         | OAP en densification |                  |         | OAP en extension |                  |         | Objectif Production de logements PADD |
|-----------|-------------|------------------|---------|----------------------|------------------|---------|------------------|------------------|---------|---------------------------------------|
|           | Surface     | Nombre logements | Densité | Surface              | Nombre logements | Densité | Surface          | Nombre logements | Densité |                                       |
| Bédée     |             |                  |         |                      |                  |         |                  |                  |         |                                       |
| Bréteil   |             |                  |         |                      |                  |         |                  |                  |         |                                       |
| Iffendic  |             |                  |         |                      |                  |         |                  |                  |         |                                       |
| La Nouave |             |                  |         |                      |                  |         |                  |                  |         |                                       |

|                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Montfort        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pleumeleuc      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Saint<br>Gonlay |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Talensac        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

- Quels sont les critères de sélection qui ont guidé le choix de la *localisation et du périmètre des OAP en extension* (mobilisation foncière, projet immédiat,...) ? Pouvez-vous justifier le périmètre. Avez-vous tenu compte du risque d'enclavement de parcelles agricoles ? Les propriétaires ont ils été informés, consultés, sollicités pour la vente? Certains s'étonnent de voir leur parcelle, proche, non incluse dans le périmètre retenu et des agriculteurs souhaitent le maintien de leurs exploitations.

La CE observe en particulier d'importantes OAP (A23 et A24) en extension au nord ouest Bromedou sur Montfort. Justifier ce choix de localisation au nord (proximité de la gare, maîtrise foncière, accessibilité par des voies principales et proximité de la gare). Pourquoi ne pas prévoir d'échelonnement dans le temps et une densité plus forte recommandée à proximité des infrastructures de transport?

De même pouvez-vous justifier les zonages 2AU en extension importants sur Saint-Gonlay en dépit d'une évolution démographique limitée et de nombreux logements vacants?

- Quelles sont les *OAP en cours de lotissement* ou disposant de permis d'aménager ou de permis de construire déjà délivrés? Pouvez-vous en fournir une liste par commune ? Quel est l'état d'avancement des lotissements en cours dans chaque commune ? Qu'en est il en particulier à Breteil des permis d'aménager pour la zone située entre les OAP A9 et A10 ? Ou au sud de Talensac pour l'OAP 43 (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranche de l'Orée du bois)? Dans quelles conditions accepterez-vous des créations de lotissements privés dans les zones 1AUB comme à Pleumeleuc?

- Concernant la *densité*, les objectifs de logements semblent ramenés à la surface totale incluant les surfaces dédiées aux infrastructures. Pouvez-vous garantir que la densité moyenne des opérations de constructions neuves qui en découle sera conforme aux objectifs du SCoT ? Le PLUiH prévoit il une péréquation possible entre les différentes OAP d'une commune pour aboutir à la densité nette minimale prescrite par le SCoT en fonction de sa place dans l'armature urbaine (cf observation de la mairie de Breteil)? Y aura t il un indicateur de suivi permettant de s'assurer que la densité sera respectée au niveau de chaque commune à la fin de la durée du PLUiH?

- La commission d'enquête vous demande de préciser les critères de la *répartition 1AU/2AU*, globalement et par commune. Pouvez-vous reconsidérer votre besoin d'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) pour un meilleur séquençage en fonction de l'évolution démographique observée et des besoins de logements ? Pouvez-vous préciser si vous avez la maîtrise foncière sur ces secteurs ?

- Quelle est la *planification de la mise en œuvre des OAP habitat* sur la durée du PLUiH par commune. L'art L151-7 3° du CU prévoit que les OAP peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Peut-il être prévu par commune un *échancier dans le temps de l'aménagement des OAP*, en fonction des évolutions démographiques observées, différenciées selon les communes ?

- Le diagnostic territorial fait état de *formes urbaines* qui ne se diversifient pas assez et de l'importance des typologies pavillonnaires consommatrices d'espace. Comment traduisez-vous cette volonté d'évolution des formes urbaines dans les OAP de manière à accroître la densité?

- Y a t il des communes concernées par la loi SRU ? Si oui les objectifs quantitatifs de *logements sociaux* dans les OAP y sont ils satisfaits ? Les OAP gagneraient en lisibilité en indiquant les programmes de logements sociaux prévus plutôt qu'en faisant référence aux

prescriptions du SCoT (produire une part minimum de logements abordables, 20% sur les pôles principaux, 15% sur les pôles secondaires) et de l'objectif du POA. Quel outil permettra de vérifier le respect de la mixité sociale (prévue dans le PADD) sur l'ensemble du territoire (et dans les communes qui y sont soumises) et mesurer l'effectivité de la réalisation des programmes de mixité sociale globalement sur l'ensemble du territoire et sur chaque commune. Quel type de logements sociaux (aidés, en accession/locatif) seront proposés dans ces opérations d'aménagement?

- Les *principes d'aménagement* de certaines OAP sont apparus insuffisamment explicités. Comment envisagez vous d'intégrer paysagèrement les franges urbaines? Les conditions d'accès gagneraient à être explicitées (cf OAP 16 à Iffendic). Cela est encore plus vrai pour les OAP densité où la justification et les principes d'aménagement sont totalement inexistantes.

- L'OAP 28 correspondant au *Pôle Gare sur Montfort* ne fournit aucune information sur le nombre de logements prévus, la densité, la nature des services. Ce PEM, localisé sur un territoire où les communes de Montfort, Bédée et Breteil sont concernées, semble difficile à finaliser mais des précisions doivent être apportées dans ce PLUiH. Zone d'intérêt communautaire sur Montfort et Bédée il semble que cette OAP voit la population prévisionnelle entièrement comptabilisée sur Montfort. Pourquoi?

- Sur le site de la Bastille (OAP 5) à Bédée quels équipements sont prévus et sur quelle surface UE ? Cela permettrait de vérifier la réalité de la densité sur ce secteur en renouvellement urbain.

#### **4. Le développement économique et la consommation de foncier**

##### *1) Les zones d'activités économiques UY*

- Comment justifiez-vous les nouvelles réserves foncières 2AUy, son enveloppe globale significative (38,1ha) et sa répartition territoriale? Avez vous fait un recensement du foncier actuellement disponible dans les zones d'activités existantes, une étude sur l'état des friches industrielles, dans les différentes communes? Si oui, la CE vous demande de présenter le bilan des surfaces totales en zone U économique non encore urbanisées, par commune, et de le comparer aux zones 2AUy inscrites dans les différences communes.

- Plus précisément pouvez-vous justifier le zonage 2AUy dans le Secteur de l'Abbaye qui correspond à une forte consommation de foncier (près de 30ha) dans un environnement présentant des enjeux humains, environnementaux et patrimoniaux. Ce projet a été très contesté durant l'enquête par les riverains, tant par les habitants du village de l'abbaye que par ceux de la route de l'abbaye qui se trouvent au centre de cette zone (pétitions).

##### *2) Les zones d'activités commerciales et de service*

- Les périmètres de centralité ont ils été définis en concertation avec les communes et autres acteurs, dans le respect du SCoT ? Comment sont ils traduits au plan réglementaire ?

- Avez-vous identifié les friches commerciales par commune ? En particulier sur Montfort quel est le devenir du centre Leclerc près de la gare ? Le PADD prévoit de privilégier la densification des zones existantes de préférence à l'ouverture de nouvelles zones (OAP UC de 5, 74ha).

- Les linéaires commerciaux interdisent le changement de destination des rez-de-chaussée. Ce règlement peut se comprendre dans des villes. Dans les petites communes ce sont bien souvent des maisons qui, à défaut de repreneur, risquent de se retrouver invendables et vacantes. Sur quels critères sont-ils identifiés et par qui? Quelle est votre position par rapport à ce risque ?

- Des activités de restauration pourraient elles être acceptées en zone UC pour le développement des activités existantes ainsi que leur agrandissement ?

- Que prévoit le PLUi en termes de maison de santé intercommunale, de résidences seniors ?

### 3) *Les zones d'activités artisanales*

Dans les petites communes qui ne sont pas pourvues de zones artisanales, les artisans sont implantés souvent en dehors des zones urbaines, à leur domicile, en milieu rural (A ou N). Pouvez-vous préciser les possibilités d'installation ou de développement qui leur sont offertes dans le règlement ? (cf les observations portées par le maire St Gonlay lors du débat sur le PADD). La création d'un STECAL sur la parcelle YC 004 dans le village des 4 Routes sur le terrain occupé par le garage automobile de M. Querrec pourrait-elle être envisagée (C9-M11)?

### 4) *Les STECAL*

- Sur quels critères les STECAL AY, AT et NT ont ils été identifiés et acceptés ?
- Argumenter et justifier les STECAL NI, leur surface, leur périmètre, leur localisation (au regard éventuellement du PPRI, des zones humides, de leur usage en pâture). Certaines parcelles exploitées en prairies ne devraient elles pas être classées en A ? Quels sont les moyens qui seront mis en oeuvre pour aménager ces zones (acquisition, convention, baux...)
- Accepteriez-vous la création d'un STECAL AY (sur une surface de 1ha) au lieu-dit Château Launay-Quéro à Breteil pour l'installation d'un centre d'expertises (M7)?

### 5) *Les activités agricoles*

Les enjeux agricoles sont directement liés à la consommation de foncier et au choix de zonage.

- La commission d'enquête a pu constater l'existence de nombreux terrains actuellement constructibles, remis en zone A, mais non exploitables par les agriculteurs. Ces choix de zonage ont pour objectif de limiter quantitativement la consommation de foncier mais pour autant ne le redistribuent pas au profit de l'activité agricole. Justifier ce choix.
- Quelle vision de l'agriculture le PLUiH souhaitez vous encourager, notamment dans l'avenir, pour l'utilisation des petites parcelles plus ou moins enclavées et inutilisables en l'état ?
- Comment avez vous mesuré l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles ? Quels critères avez vous retenus au delà de la simple consommation de foncier (distance par rapport au siège, nature de l'activité, incidence sur les plans d'épandage,...)? Avez-vous pris en considération l'âge de l'exploitant et la nature de son exploitation ?
- Préciser les choix en matière de transformation de bâtiments agricoles dans le cadre de la diversification des activités agricoles en gîtes (destination/sous destination). Que propose le règlement pour autoriser les activités secondaires dans des bâtiments annexes à l'habitation non étoilée?

### 5) *Les activités touristiques et de loisirs*

- Avez vous un projet d'aménagement global du site de Trémelin (sur fréquenté) et de ses environs immédiats (centre équestre, motocross, paint-ball), rénovation des gîtes, conditions d'accessibilité (parking, voirie).

Justifier la taille du STECAL sur 23 ha.

Quelle est votre position par rapport à la demande d'un STECAL formulée durant l'enquête pour développer l'activité Paintball qui participe à la diversification des loisirs.

- Avez-vous un projet plus global sur l'ensemble des sites touristiques de Montfort Communauté, Trémelin, le domaine de Careil, la Chambre aux loups...

- Préciser l'objet et la surface de l'OAP A13 sur Breteil (1AUE) non explicité dans le cahier des OAP, site de loisirs partagé à aménager ?

## **5. Les enjeux environnementaux**

### *1) Les zones humides*

- L'inventaire des ZH n'est que cartographié. Il n'y a pas de rapport d'inventaire. Qui a réalisé cet inventaire et selon quelle méthode ? La méthode était-elle identique sur toutes les communes ?
- La validation des ZH par les SAGE a-t-elle eu lieu ? Pas de retour en tant que PPA.
- Pouvez-vous rappeler la surface exacte des ZH globalement, par commune et en % de la superficie de la commune ?
- Le recensement des ZH sur les terrains zonés en OAP est-il complet et actualisé car il n'est jamais figé ? Y a-t-il des ZH impactées par l'urbanisation ? Si oui quelles seront les compensations dans le cadre de la démarche ERC ?
- La qualification de zone humide est souvent contestée. En cas de désaccord pouvez-vous proposer une nouvelle expertise ? Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis, erreurs de classement ou les périmètres trop étendus ?
- Pouvez-vous détailler les contraintes d'exploitation agricole dans les zones humides ?

### *2) Les haies, les EBC, les arbres remarquables, les cours d'eau, espèces et habitats sensibles,*

- Les inventaires ont été réalisés selon quelle méthode et par qui ? La CE a noté que certaines communes ont émis des réserves dans leur DM (ou pendant l'enquête) et que de nombreuses observations ont été formulées par la population et des associations ? Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ?
- Selon quels critères avez-vous référencé haies et alignements d'arbres ; la distinction présente une importance au regard des activités agricoles.
- Quelles seront les compensations pour les haies impactées par l'urbanisation ?
- Comment maintenir le linéaire de haies lors de besoins d'accès aux champs ? (cf remarque de la chambre d'agriculture).

## **6. Les enjeux de déplacement**

### *1) Les liaisons douces*

- Qui a fait l'inventaire des liaisons douces ?
- Les liaisons douces existantes à conserver sont cartographiées sur le plan de zonage. Pourriez-vous proposer une cartographie des prévisions de créations de liaisons douces pour avoir un aperçu du maillage complet du réseau des liaisons douces permettant d'assurer une continuité entre les secteurs d'habitat existants et futurs dans chaque commune.
- Dans le cadre d'un PLU intercommunal il serait intéressant de proposer un aperçu des liaisons douces intercommunales permettant des déplacements aisés tant pour le tourisme et les loisirs que pour le maillage communal et les déplacements domicile travail.
- Certaines liaisons douces ont été répertoriées dans des chemins où les conventions de passage n'ont pas été conclues, voire même dénoncées, ou dans des chemins supprimés par le remembrement ? Une mise à jour est-elle prévue ? Pensez-vous actualiser le fond cadastral des planches graphiques ?

### *2) Le PEM et les transports en commun*

- Préciser les projets autour de ce pôle en matière de transports en commun, stationnements, plan de circulation, services. La pérennité de la halte ferroviaire à Breteil est elle assurée ?
  - Qu'en est-il du devenir des passages à niveau sur le territoire de MC ? Comment le PLUiH a-t-il pris en compte cette éventualité au niveau des incidences sur la circulation automobile.
  - Prévoyez-vous un Plan de déplacement intercommunal pour tenir compte de l'évolution de l'urbanisation et assurer à tous des conditions de transport durables et de proximité permettant de réduire l'usage de la voiture personnelle?
  - Accepteriez-vous de classer la parcelle de verger en élément de paysage pour créer une coupure verte au sein de cette zone à urbaniser autour de la gare?

### *3) Le développement du covoiturage.*

- Justification du contournement de Pleumeleuc et échéancier.
- Cohérence pour la création d'espace collectif lors d'opérations d'ensemble dans les zones urbaines, à proximité immédiate ou 300 m ?

## **7. Les enjeux patrimoniaux (bâtiments remarquables, petit patrimoine protégé, patrimoine paysage)**

- 1) D'où en est le projet de SPR sur Montfort?
- 2) Qui a réalisé l'inventaire des éléments du patrimoine? A t il été validé par les communes ? En cas d'erreurs ou d'oublis de classement comment comptez-vous procéder pour les corriger ( cf : IFF R3) ?
  - Le périmètre des zones archéologiques a été étendu par rapport aux anciens PLU ; quels en sont la justification et l'impact? Pouvez vous justifier le déclassement de la parcelle C70 à Coulon /Monfort sur Meu de la zone archéologique ?

## **8. Le Règlement littéral**

### *1) Dispositions générales applicables à toutes les zones. Article 5 Equipements, Réseaux et ER*

- Avez vous prévu des critères pour définir le dimensionnement des nouvelles voies d'accès (en cas de division ou création parcellaire par exemple) ou relève t il d'une appréciation selon les projets. Pas de rappels dans les règlements par zone (cf l'accès à l'OAP 16 à Iffendic).

### *2) Les zones urbaines (UA, UB, UM, UY)*

- Il apparaît assez difficile d'évaluer les différences de règlement entre les zones urbaines. Pourriez vous proposer un *tableau synthétique et didactique comparatif* au niveau des hauteurs, emprise, limites séparatives des différentes zones U (constructibilité, emprise, hauteur, distance de constructibilité aux axes, aux limites séparatives, extensions, annexes,...)? Pourquoi l'interdiction de la couleur blanche pour les façades en UA ? Pourquoi l'absence de coefficient d'imperméabilisation destiné à lutter contre le ruissellement des eaux? Pensez-vous qu'en mentionnant une simple obligation de réduction au maximum de surfaces imperméabilisées et d'utilisation de revêtements poreux soit suffisant ?
- Pourquoi un zonage UAb centre ancien historique Bédée. Préciser les différences importantes par rapport à UA.
  - La ZAC du Pont aux Chèvres à Bédée nécessitait-elle réellement un zonage spécifique UBz (Bédée) ? Préciser les différences importantes par rapport à UB.
  - Pourquoi différencier les abris de jardin des autres annexes dans les zones UAb, UBz, 1AUBz?

- Pourquoi pas de zone 2AUM ? Pas de besoin ?
- Ne faut-il pas ajouter une disposition favorisant la création d'un logement au dessus du commerce en cas d'accès indépendant sur une partie du rez-de-chaussée dans les zones UA et UB et tolérer la création d'un logement de fonction nécessaire pour les activités en UY et UC ?

Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones urbaines, la seule référence à l'OAP BE- densification suffira-t- elle pour l'instruction des demandes ?

## 2) Les OAP

- OAP Sectorielles: Vérifier la cohérence de prescriptions entre les zones urbaines et les zones à urbaniser.
- OAP thématiques. Ces dispositions induisent une approche subjective de certains critères du projet pouvant prêter à interprétation, comment instruire sereinement les permis de construire et autres autorisations ? (formation des instructeurs, brochures explicatives pour le public,...). N'y a t il pas des risques d'interprétation du règlement par les références aux OAP thématiques par les services instructeurs ?

## 3) Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

- Changements de destination. Distinction de changement de destination pour l'ensemble des constructions en zone AT, AY, AH et seuls bâtiments étoilés en zone A: pour préserver le fonctionnement des exploitations agricoles ?

Les destinations et sous-destinations d'artisanat et commerce de détail sont interdites en UY, mais admises sous conditions dans les zones 1AUY, quelles sont les raisons de cette distinction ?

### - STECAL

- ° Pourquoi pas de STECAL AL regroupé avec AT? Pourquoi pas de STECAL NY ?
- ° STECAL AT et NT : autoriser l'emprise au sol possible, 10% de la surface de l'unité foncière, est excessif et peut aboutir à un droit à construire considérable (cf avis de la chambre d'agriculture)
- ° Pouvez vous prévoir de prescrire un schéma d'aménagement global pour AT ?

### - Activités agricoles

- ° Pouvez vous supprimer le terme « supplémentaires » pour la construction d'annexes limitée à 60 m<sup>2</sup> cumulés?
- ° Confirmer le maintien d'un seul logement de fonction par exploitation agricole ainsi que l'interdépendance de la distance de 100 m entre constructions et bâtiments d'exploitation agricole.

### - Carrières

Le règlement pourrait il préciser les usages autorisés ? Des bâtiments nécessaires au fonctionnement de la carrière pourraient-ils être autorisés en N comme prévus en A ?

## 9. Le règlement graphique

- Préciser la date du plan cadastral du règlement graphique (des constructions existent qui n'apparaissent pas sur le plan). L'actualiser tant pour les constructions que pour les chemins.
- La CE a noté des confusions entre éléments de patrimoine (petit carré rouge, rond jaune dans le sig) et les bâtiments étoilés.
- Reporter les cours d'eau, les périmètres de protection de captages d'eau.
- Améliorer la trame des zones inondables, notamment dans les OAP.
- Reporter les marges de recul des RD et RN, de servitudes gaz, SNCF (cf avis des PPA).
- Rectifier les erreurs ou oublis :cf observations reçues pendant l'enquête tant des élus que de la population.
- Supprimer ou changer l'intitulé de certains ER (N° 9 à Iffendic, ER35, 36, 37, 38 le long de la zone 2AUB à Pleumeleuc...).
- Indiquer des N° de référence des STECAL pour plus de lisibilité.
- Apporter plus de lisibilité dans les couleurs des plans (ex : entre N et NL ), dans le format de la légende

### ***10. Les énergies renouvelables***

- Où en est l'élaboration du PCAET et plus particulièrement comment ont d'ores et déjà été déclinés dans le projet de PLUiH certains des objectifs affichés (plan d'action complet pour 6 ans)
  - Quelle est la position de Montfort Communauté par rapport à l'installation d'éoliennes ou de méthanisation sur le territoire ? Que prévoit le règlement sur ce point ?
  - Préciser les conditions d'implantation de panneaux photovoltaïques et des trackers au regard des impacts sur l'agriculture (autorisation/interdiction). Pourraient-ils être autorisés si les parcelles ne sont plus affectées aux activités agricoles ? Justifier par rapport aux orientations du PADD.

### ***11. La gestion de l'eau (eau potable, eaux pluviales, eaux usées)***

- Justifier l'adéquation des réseaux d'assainissement aux ouvertures à l'urbanisation et à l'accroissement de la population, globalement et par commune.
- Confirmer l'actualisation de la capacité de la station d'épuration de Breteil
- Annexer le zonage d'assainissement des eaux usées

### ***4. Les observations du public***

Elles se présentent par commune/requérant/synthèse de l'observation/thème. MC dispose de l'ensemble des observations dans leur intégralité. Voir Annexe au PVS.

La commission d'enquête vous demande de répondre à chacune de ces observations

Montfort sur Meu, le 10 Novembre 2020

Pour la Commission d'enquête  
Marie-Jacqueline Marchand  
Présidente de la commission d'enquête

