

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)

Annexe aux Conclusions

Tableau des avis aux observations du public

(Annexe au document 4/5)

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

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



Tableau des Observations du public

Commune	Nom du requérant	Référence observation	Synthèse de l'observation	Thème
Bedée	Anonyme	M21	<p>Demande de modification du règlement pour assurer la faisabilité et l'équilibre financier de la réalisation d'une maison seniors de 25 logements collectifs, correspondant davantage aux besoins de l'opération. En premier lieu, le changement de ratio de 2 à 0,5 places par logement et puis le ratio pour le local vélo de 1, 50 m² à 0, 75 m².</p> <p>Avis de MC</p> <p>Il est rappelé que le code de l'urbanisme ne permet d'établir des règles différenciées qu'entre les différentes sous-destinations et non pas entre les constructions relevant d'une même sous-destination. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux mêmes obligations qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs.</p> <p>Il est possible d'établir des obligations distinctes uniquement pour les catégories de logements visées par le code de l'urbanisme à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme à savoir les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.. Pour ces logements, l'article L.151-35 prévoit qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Une maison senior pourrait se voir appliquer cette règle et ne se verrait exiger qu'une place de stationnement pour voiture par logement.</p> <p>Concernant les vélos, les normes définies dans l'OAP sont conformes à celle de l'arrêté du 13 juillet 2016 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000032896415/2017-01-01#LEGIARTI000032896415)</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Pour ne pas gêner la voie publique, le règlement exige, à l'exception des zones UE, UY, UC, 1AU, 2 places par logement avec une possibilité de regroupement sur un espace collectif pour les opérations de plus de 10 logements. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser ces stationnements sur le terrain d'assiette, une dérogation accepte de les créer à moins de 300m, ou de conclure une concession à long terme. Il importe donc de maintenir cette disposition pour ne pas entraver l'affectation du domaine public, restant entendu que les stationnements peuvent être utilisés non seulement par les usagers et occupants, mais aussi par les visiteurs.</p> <p>Cependant, pour les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour les personnes âgées et étudiants, l'article L 151-35 du code de l'urbanisme n'impose également qu'une seule place et 0, 5 place quand ces hébergements comme pour certaines autres catégories de constructions sont situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public, tel qu'il est indiqué dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>Quant aux garages à vélos, le ratio prévu en fonction de la destination de la construction n'est pas disproportionné par rapport aux besoins et aux objectifs de développer les mobilités douces. Il appartient aux porteurs de projets d'adapter leurs opérations à ces nouveaux besoins</p> <p>Avis favorable pour le stationnement véhicule et défavorable pour le stationnement vélo.</p>	Règlement
Bedée	Demaure Indivision	M8	<p>Propriétaire de la parcelle AD 104, classée en partie en 1 AUM et en 2 AUB, le reste en A. Sur planche graphique, un trait horizontal délimite les différents zonages au sud, et un trait vertical à ouest. Proposition de déplacement des traits pour augmenter la constructibilité de la parcelle, de supprimer le trait vertical et de prolonger ainsi la zone 1 AUM jusqu'à la RD 125, et étendre la zone 2AUB correspondant à cette nouvelle délimitation.</p>	Changement de zonage

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p><i>Avis de MC</i> Cette demande porte sur le territoire de Breteil (en entrée ouest du bourg) et non sur le territoire de Bédée. La proposition formulée conduirait à étendre la zone 1AUM d'environ 6500m² et la zone 2AUB d'environ 1,4 ha soit plus de 2 ha de zones constructibles supplémentaires en extension du bourg de Breteil sur une parcelle à vocation agricole. Dans une perspective de réduction de la consommation d'espaces, l'inscription de surfaces supplémentaires excédant les stricts besoins de la commune de Breteil ne se justifie pas.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les zones à urbaniser ont été délimitées en prenant en considération l'adéquation entre la production de logements et les perspectives démographiques tout en privilégiant une densification urbaine.</p> <p>La CE observe que la géométrie de la zone ne semble pas correspondre aux limites parcellaires. Elle recommande éventuellement de revoir l'enveloppe dans le respect d'une même superficie, en concertation avec les propriétaires concernés, au regard des objectifs recherchés pour l'aménagement du pôle gare encadré par l'OAP. La CE ne souhaite pas se prononcer.</p>	
Bédée	Demaure.Gérard	M5 C26	<p>M.Gérard Demaure, demeurant 106, les Tardivières, à Bédée, parcelle 527 b, possède également les parcelles voisines 527 a et 414, à usage de verger, en partenariat avec un jeune agriculteur-producteur et sur laquelle sont installés des panneaux photovoltaïques, et la parcelle enherbée G 401. Ces terrains sont inclus dans la zone 1 AUM au PLUI, comportant l'OAP N° 28, dite pôle gare d'échange multimodal. Après contact avec un architecte, il souhaite réaliser lui-même, en indépendant, sur la parcelle 401, d'une superficie de 6 420 m², un projet de lotissement comportant 8 lots avec des logements sociaux individuels groupés en bandes, du T2 au T4, sur des parcelles de 166 m² à 250 m², et 8 lots libres de 375 à 750 m². Les liaisons avec le reste de la zone à urbaniser seront aménagées, la circulation se fera du nord-sud avec une jonction avec les RD 72 et 125. Par ailleurs, les parcelles de verger resteraient en l'état de verger afin de préserver une coupure verte.</p> <p>En vue de pouvoir réaliser ce lotissement de 16 logements, M.Demaure sollicite le détachement de ces parcelles du projet envisagé par Montfort Communauté sur ce secteur de la gare.</p> <p><i>Avis de MC</i> Le secteur du pôle gare de Montfort constitue un secteur stratégique de développement du territoire dans les années à venir considérant sa localisation près de la gare de Montfort. Pour cette raison, les élus ont souhaité qu'une réflexion globale d'aménagement soit menée sur ce secteur, qui inclurait de l'habitat, des équipements, des services, etc. Le PLUi-h n'empêche pas pour autant la réalisation de cette opération dans la mesure où celle-ci ne viendra pas faire obstacle à l'aménagement du reste de la zone notamment en termes d'accès et de voies de desserte. Ceux-ci doivent être pensés dans un cadre global à l'échelle de l'ensemble de la zone 1AUM.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La zone 1AUM est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions indiquées dans les OAP. Il apparaît que le projet de lotissement de 16 logements déposé par M.Demaure sur la parcelle 401 semble correspondre aux exigences de production de logements du PADD, soit 25 logts/ha, en densification, en mixité sociale, en insertion architecturale et environnementale. Toutefois, un plan plus détaillé et élaboré en concertation avec les autorités compétentes est indispensable pour vérifier la compatibilité de cette opération avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le PLUI afin de ne pas compromettre la réalisation d'aménagement de l'ensemble de ce pôle gare, élément prépondérant de l'évolution du territoire communautaire. CF : OBS M6, 8, C17</p>	Constructibilité
Bédée	Demaure//SCI GemariAudel	M6 (CF ; C 17)	<p>M.Gérard Demaure, demeurant 106, les Tardivières, à Bédée, parcelle 527 b, possède également les parcelles voisines 527 a et 414, à usage de verger, en partenariat avec un jeune agriculteur-producteur et sur laquelle sont installés des panneaux photovoltaïques, et la parcelle enherbée G 401. Ces terrains sont inclus dans la zone 1 AUM au PLUI, comportant l'OAP N° 28, dite pôle gare d'échange multimodal. Désireux de garder les terrains 527 a et 414 en l'état de verger, M.Demaure, au nom de la SCI GemaryAudel, demande de répertorier ces parcelles en éléments de paysage.</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p><i>Avis de MC</i> Considérant l'enjeu stratégique de l'aménagement de ce secteur, il paraît souhaitable d'éviter à ce stade la création de mesures de protection avant qu'une réflexion générale ne soit engagée concernant l'aménagement de ce secteur. A ce stade, l'existence du verger n'est pas remise en cause et si sa préservation peut s'envisager dans le cadre de l'aménagement du secteur, elle pourra être actée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-h.</p> <p><i>Avis de la CE</i> L'OAP N° 28 équivalent au pôle d'échange multimodal représente un élément prépondérant de l'évolution du territoire communautaire. Ce site a vocation à être urbanisé à vocation mixte, habitat, équipement et services. Le PADD institue un postulat de densification urbaine afin de réduire au maximum la consommation d'espaces. La densité envisagée est de 25 logts/ha sur ce secteur. Pour autant, il est certain que les arbres fruitiers plantés par les propriétaires et exploités en liaison avec la maison du patrimoine d'Iffendic ont une certaine valeur paysagère et économique. Et, même si ses caractéristiques sont insuffisantes pour le classer en éléments de paysage à préserver, ce verger mérite d'être conservé et valorisé par des actions comme des accueils pédagogiques, ou autres. Aussi, dans le cadre du schéma l'aménagement global et futur de ce secteur, cet espace peut constituer un îlot de fraîcheur. Contribuant à apporter de la nature en ville, il répond aux objectifs du PADD</p> <p><i>Avis favorable.</i> CF : OBS M6, 8</p>	
Bédée	Grosset Docteur	BEDR2	<p>Le cabinet médical, installé 27, rue de Brocéliande, à Bédée, souhaite s'étendre sur la parcelle attenante à usage de parking, en vue d'accueillir un nouveau médecin et pour améliorer les conditions actuelles de travail.</p> <p><i>Avis de MC</i> Le parking du cabinet médical est classé en zone A. Un reclassement au sein de la zone UB voisine se justifie considérant son usage actuel et le projet présenté lors de l'enquête publique.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Le cabinet médical se trouve implanté en zone UB où les activités de service avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées. Mais le parking est en zone A. Compte-tenu de l'intérêt de maintenir les activités médicales et de la proximité de la parcelle concernée, le classement en zone UB peut être admise pour réaliser les places de stationnement.</p> <p><i>Avis favorable</i></p>	Règlement
Bédée	Le Large Cécile	MCR2	<p>Mme Cécile Le Large, domiciliée 1, rue du Chesnot, à Bédée, habite, depuis 2006, une maison construite en 1998, située en UY, parcelle ZE 313, sollicite des informations sur une extension de ce logement.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté rappelle sa position concernant l'exclusion de toute extension des habitations existantes localisées dans les secteurs d'activité du territoire. Il s'agit d'éviter le confortement d'habitations localisées dans des secteurs où leurs habitants peuvent être confrontés aux nuisances générées par les entreprises situées à proximité.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La zone UY a vocation à permettre le développement des activités économiques existantes et à accueillir de nouvelles entreprises. Toutefois, les extensions des constructions existantes sont possibles sous réserve de respect des règles de cette zone, notamment les marges de recul par rapport aux voies.</p> <p><i>Avis favorable sous réserve d'échanges lors de l'instruction avec le service urbanisme</i> - OAP Spatialisées (A.5 LA BASTILLE). quelques erreurs de transcription</p>	Règlement
Bédée	Mairie	D33	<p>L'OAP doit intégrer les parcelles AC 562, 574, 148 et 144 en limite entre la rue de la Bastille et la Rue de Rennes (comme indiqué dans le PLU).</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Il faut exclure de l'OAP les parcelles AC 564 et 559, 7 rue de la Bastille, (comme indiqué dans le PLU). Il faut exclure de l'OAP les parcelles AC 394, 355 et partie des parcelles 210 et 211 (comme indiqué dans le PLU)</p> <p>Le périmètre de l'OAP A5 sur le règlement graphique ne correspond avec le périmètre ci-dessus : Sortir du périmètre le centre commercial La Bastille (Carrefour + cellules commerciales). Il n'est pas admissible d'avoir un enclave UB (orange) (maison isolée au nord-est de la zone), au milieu d'une zone U.E. (Bleu). Il faut suivre le périmètre de l'OAP ci-dessus.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté prendra en compte les observations formulées par la mairie de Bédée concernant l'OAP A5.</p> <p>Avis de la CE Les observations relatives aux limites des OAP correspondent à la réalité des lieux, comme pour OAP de La Bastille avec l'enlèvement du périmètre du centre commercial et de la maison enclavée. Elles peuvent donc être prises en compte.</p> <p>Avis favorable</p>	
Bédée	Mairie	D33	<p><u>1. Règlement graphique</u> <i>Correction d'erreurs matérielles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AUY (grand saloir) : demande que la bande inconstructible de 100 mètres s'arrête en limite ouest de la zone (sinon elle serait complètement inconstructible). - Eléments de paysage à supprimer : Cimetière et place LieutenaLouessard , Parcelle privée ZH 33 (Rue de Rennes), Rue du Chauchix (Parcelles privées AH 3, 4, 5 et parcelle communale AH 57), Rue de la Cité Parcelle privée AH 78, Rue de Provence Parcelle communale AB 294, Rue de la Vaunoise (ZAC du Pont-aux-Chèvres) pour ne pas déborder sur la voirie, - Axe de flux rue de la Retaudais (à supprimer) - Haie rue de la Retaudais (à supprimer) - Périmètre zone inondable non indiqué (à créer) - Oubli zones Humides (à créer) parcelles ZH 103 et 174, ZH 24) - Zone de Prémption, Espaces Naturels Sensibles (à intégrer dans la cartographie) - Repérage des bâtiments étoilés pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation - Emplacement Réserve n° 52 (Liaison piétonnière vers Pleumeleuc) le prolonger jusqu'à la limite communale avec Pleumeleuc. <p><i>Qualité des documents graphiques :</i> La légende est complètement illisible, La superposition de couches rend difficile la lecture, La représentation du bâti est un extrait du cadastre qui ne permet pas l'identification du type de construction (bâtiments en dur, hangars...)</p> <p><u>2. Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Devenir des restaurants existants zones A et UY - Devenir des anciens bâtiments des exploitations agricoles arrêtés (Zone A – agricole) : modifier la rédaction de l'article 2 pour préciser la non obligation de démolition des bâtiments techniques, dans le cas de changement de destination des anciennes exploitations. - OAP Thématique A.1 Clôtures et limite des espaces publics. Revoir les règles <p>Avis de MC <u>1. Règlement graphique</u></p>	Règlement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

		<p><i>Correction d'erreurs matérielles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone IAUY (grand saloir) : demande que la bande inconstructible de 100 mètres s'arrête en limite ouest de la zone (sinon elle serait complètement inconstructible). Le PLUi va reprendre les dispositions actuelles du PLU de Bédée relatives à la marge de recul applicables en bordure de la RN12 (50 mètres par rapport à l'axe de la voie) - Eléments de paysage à supprimer : Cimetière et place Lieutenant Louessard , Parcelle privée ZH 33 (Rue de Rennes), Rue du Chauchix (Parcelles privées AH 3, 4, 5 et parcelle communale AH 57), Rue de la Cité Parcelle privée AH 78, Rue de Provence Parcelle communale AB 294, Rue de la Vaunoise (ZAC du Pont-aux-Chèvres) pour ne pas déborder sur la voirie Certains ajustements seront effectués après vérification de leur intérêt paysager. - Axe de flux rue de la Retaudais (à supprimer) Il est souhaité maintenir cet axe de flux - Haie rue de la Retaudais (à supprimer) Le document graphique sera modifié - Périmètre zone inondable non indiqué (à créer) Montfort Communauté se rapprochera de la mairie de Bédée sur ce point pour déterminer l'adaptation à apporter. - Oubli zones Humides (à créer) parcelles ZH 103 et 174, ZH 24) La cartographie des zones humides sera globalement mise à jour sur le règlement graphique pour prendre en compte les inventaires réalisés par le syndicat du bassin du Meu et certains inventaires spécifiques réalisés sur les communes. - Zone de Préemption, Espaces Naturels Sensibles (à intégrer dans la cartographie) Ces éléments ne sont pas encore arrêtés et n'ont, dans tous les cas, pas à figurer sur le règlement graphique mais dans un document annexe du PLUi-h. - Repérage des bâtiments étoilés pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation Un point sera réalisé en concertation avec la mairie de Bédée pour définir les bâtiments à identifier. - Emplacement Réservé n° 52 (Liaison piétonnière vers Pleumeleuc) le prolonger jusqu'à la limite communale avec Pleumeleuc. L'emplacement réservé sera agrandi conformément à la demande. <p><i>Qualité des documents graphiques :</i></p> <p>La légende est complètement illisible, La superposition de couches rend difficile la lecture, La représentation du bâti est un extrait du cadastre qui ne permet pas l'identification du type de construction (bâtiments en dur, hangars...) La mise en forme du règlement graphique sera revue pour améliorer sa lisibilité.</p> <p><u>2. Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Devenir des restaurants existants zones A et UY Montfort Communauté rappelle que s'agissant des restaurants, le PADD prévoit que « Les activités de restauration notamment sont à orienter vers les centres bourgs. » En zone A, le développement des restaurants n'est pas possible hors STECAL éventuels. En zone UY, le confortement des activités de restauration n'est pas souhaité. <p>préciser la non obligation de démolition des bâtiments techniques, dans le cas de changement de destination des anciennes exploitations. Il est souhaité le maintien de la rédaction actuelle de l'article 2 concernant les bâtiments pouvant changer de destination, cette rédaction étant conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Thématique A.1 Clôtures et limite des espaces publics. Revoir les règles Il est souhaité le maintien des principes définis dans l'OAP, étant rappelé qu'il vise principalement à cadrer les typologies de clôtures en bordure des voies et emprises publiques (et non pas sur les limites séparatives) et à préserver ainsi la qualité des paysages urbains perçus depuis l'espace public. <p><i>Avis de MC</i> Les réponses apparaissent à la suite de chaque observation.</p> <p><i>Avis de la CE</i> De l'ensemble des observations, la CE prononce un avis défavorable pour la suppression de certains éléments de paysage afin de conserver</p>	
--	--	---	--

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			la nature en ville, pour la révision des règles des clôtures en limite des espaces publics pour la conservation de l'harmonisation paysagère, pour le recul des axes de flux et de la modification du règlement de la zone UC pour le renforcement de la centralité, et un <i>avis favorable</i> pour la correction de haies, périmètres de zones inondables et zones humides, la bande de recul pour la zone du grand Saloir, pour quelques ER et pour l'amélioration de la lisibilité des planches.	
Bédée	Moisan Danien	C17 (cf : M6)	<p>Exploite les parcelles de M.Gérard Demaure, 527 a et 414, en Bédée, à usage de verger. En liaison avec la Maison du patrimoine d'Iffendic, 17 variétés d'arbres fruitiers traditionnels ont été plantés. Ces terrains sont inclus dans la zone 1 AUM au PLUI, comportant l'OAP N° 28, dite pôle gare d'échange multimodal.</p> <p>Désireux de garder les terrains 527 a et 414 en l'état de verger, comme témoin du patrimoine fruitier et lieu de biodiversité, M.Moisan demande de répertorier ces parcelles en éléments de paysage.</p> <p>Avis de MC Se référer aux réponses apportées aux observations M6</p> <p>Avis de la CE L'OAP N° 28 équivalent au pôle d'échange multimodal représente un élément prépondérant de l'évolution du territoire communautaire. Ce site a vocation à être urbanisé à vocation mixte, habitat, équipement et services. Le PADD institue un postulat de densification urbaine afin de réduire au maximum la consommation d'espaces. La densité envisagée est de 25 logts/ha sur ce secteur. Pour autant, il est certain que les arbres fruitiers plantés par les propriétaires et exploités en liaison avec la maison du patrimoine d'Iffendic ont une certaine valeur paysagère et économique. Et, même si ses caractéristiques sont insuffisantes pour le classer en éléments de paysage à préserver, ce verger mérite d'être conservé et valorisé par des actions comme des accueils pédagogiques, ou autre.. Aussi, dans le cadre du schéma l'aménagement global et futur de ce secteur, cet espace peut constituer un îlot de fraîcheur. Contribuant à apporter de la nature en ville, il répond aux objectifs du PADD,</p> <p>Avis favorable. CF : OBS M6, 8</p>	OAP
Bédée	Plessix Mme	C4	<p>Les époux Plessix sont exploitants agricoles au lieu-dit Le Bas Coudray, à Bédée. Dans le corps de ferme, trois bâtiments sont répertoriés comme éléments de patrimoine. Deux gîtes ruraux ont déjà été créés. Désirant cesser leur activité dans deux ans, et transmettre l'exploitation à leur fille, ils demandent d'inscrire une étoile sur un autre grand bâtiment, ni répertorié ni étoilé, afin de pouvoir diversifier les activités et ne pas figer le devenir de l'exploitation.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p>Avis de la CE Dans cette exploitation, lors de l'inventaire du patrimoine du bâti, quelques bâtiments ont été repérés et ont été inscrits en tant qu'éléments de patrimoine à protéger. La rénovation de ce grand bâtiment permettrait une transmission plus facile. Toutefois, si cette construction est destinée à devenir le logement de fonction pour la future exploitante, cette transformation peut se réaliser sans étoilage. Il en est de même si cette construction est amenée à recevoir des activités considérées comme annexes ou secondaires à l'activité principale, tels les gîtes ruraux, la vente de produits à la ferme, la transformation de produits. Ainsi, le fonctionnement de l'exploitation peut se poursuivre, se développer et se diversifier. Mais, si au contraire, le changement de destination est destiné à créer un autre logement, cette nouvelle affectation pourrait nuire au fonctionnement de l'exploitation en raison de la proximité des installations et ne répondrait plus au règlement en vigueur.</p>	Changement de destination

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Bédée	Ronsin M	D 12	<p><i>Avis favorable de vérification du respect des critères et d'une affectation qui ne conduirait pas à créer un 2^{ème} logement.</i></p> <p>En tant qu' élu et ancien adjoint à la voirie et environnement à Bédée, M.Ronsin s'interroge sur le devenir et la destination des anciens sièges d'exploitation agricole, Ainsi, au début du mois d'octobre, il a été alerté sur le cas d'un jeune couple, désireux d'acquérir un ensemble de bâtiments au lieu-dit Torial sur Pleumeleuc. Cette ancienne ferme est composée d'une maison d'habitation, d'un hangar et d'une étable à parpaings des années 1990. Pour le dépôt de permis de construire, le service instructeur impose la destruction de ces bâtiments non étoilés. Pour le devenir des anciens sièges d'exploitation, comportant généralement une habitation, un hangar et une stabulation pour bovins, et pour éviter le risque de friches ou de ruines, il propose d'affecter la surface de ces constructions à l'installation de panneaux photovoltaïques. Afin d'une meilleure prise en compte de nouvelles formes d'habitat en zone rurale, M.Ronsin demande une nouvelle rédaction de l'article 2 de la zone A, concernant les changements de destination</p> <p><i>Avis de MC</i> Il est souhaité le maintien de la rédaction actuelle de l'article 2 concernant les bâtiments pouvant changer de destination, cette rédaction étant conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les règles prescrites par l'article 2 de la zone A répondent au besoin de préserver le fonctionnement des exploitations agricoles et de réserver l'affectation principale des constructions à une activité agricole principale ou secondaire. Certes, dans les secteurs AH, AY, AT, un changement de destination est autorisé sur l'ensemble des constructions du fait de leur vocation agricole d'habitat ou d'activités ou de tourisme. Mais dans les zones A, seul, un changement de destination est accepté pour les bâtiments étoilés en fonction d'un inventaire des constructions présentant un intérêt patrimonial ou architectural réalisé dans chaque commune. Pour les autres bâtiments, ils peuvent être utilisés pour des activités annexes, ou secondaires à l'exploitation. Aucune démolition ne peut être imposée de manière systématique. Aussi, sous réserve de démontrer des oublis ou erreurs, ou de la volonté de créer un STECAL AH sur certains endroits, une nouvelle affectation des bâtiments ne peut être admise. Enfin, il convient de préciser qu'en zone rurale, l'installation de panneaux solaires est acceptée sur les toitures, mais interdite au sol.</p> <p><i>Avis défavorable pour la modification du règlement conformément au PADD qui fixe comme objectif de limiter le développement de l'habitat dans l'espace rural.</i></p>	Changement de destination
Breteil	Anonyme	D23	<p>Opposé à une nouvelle zone industrielle du côté de l'Abbaye. Il y a déjà le Grand Saloir et la Cooperl. Utiliser d'abord les locaux vides.</p> <p><i>Avis de MC</i> En préambule, Montfort Communauté souhaite rappeler l'historique du développement de l'activité économique et notamment agro-industrielle du secteur de l'Abbaye. Les entreprises agro-alimentaires constituent des acteurs majeurs de l'activité économique et de l'emploi local (direct et indirect) sur le territoire communautaire. Ces industries ont d'importants besoins en matière épuratoire. Dès lors, leur implantation ne peut s'envisager que dans des secteurs permettant leur raccordement à une station d'épuration présentant des capacités suffisantes et dont les eaux épurées sont rejetées dans un milieu récepteur (cours d'eau) qui est en capacité de les recevoir. Ceci a notamment conduit à exclure le développement de ces entreprises sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc où le réseau hydrographique n'est pas suffisamment important pour recevoir les eaux épurées. L'implantation sur le territoire de Breteil en continuité de l'agglomération de Montfort sur Meu permettait de répondre à ces exigences mais également de satisfaire aux besoins d'accessibilité des entreprises aux infrastructures routières majeures du territoire et notamment à la RD 62. Sur ce dernier point, il est rappelé que Montfort Communauté a cofinancé l'aménagement de l'échangeur sur la RD62 afin d'éviter la traversée de l'agglomération de Montfort par les camions souhaitant accéder aux entreprises. L'ensemble de ces éléments plaide pour le confortement de l'activité économique sur le secteur de l'Abbaye où Montfort Communauté est par ailleurs propriétaire de plusieurs hectares.</p> <p>Concernant les surfaces en 2AUY inscrites dans le PLUi-h sur le secteur de l'Abbaye, le développement de ce secteur s'effectue conformément aux orientations du PADD, qui prévoit le développement d'une offre foncière économique « en continuité des zones actuelles</p>	ZI

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

		<p>sur les pôles de Bédée-Pleumeleuc et de Montfort sur Meu » et sur une surface maximale de 60 ha.</p> <p>A l'heure actuelle, le foncier disponible dans les zones aménagées du territoire représente environ 12,5 ha dont 9 ha dans le parc d'activités du Pays Pourpré sur le pôle Bédée-Pleumeleuc, zone qui a vocation à accueillir plutôt des entreprises logistiques eu égard à sa proximité avec la RN12, entreprises dont les demandes portent souvent sur plus de 3 ha de terrains (cette zone n'a en revanche pas vocation à accueillir de l'agroalimentaire).</p> <p>Ceci a justifié que l'essentiel du potentiel foncier économique mis en place dans le cadre du PLUi-h soit pour l'instant fermé à l'urbanisation afin de favoriser la densification des espaces actuellement aménagés du territoire. Toutefois, la collectivité doit rester en capacité de répondre dans des délais réduits aux besoins d'entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire. C'est à ce titre que les zones 2AUY sur Bédée-Pleumeleuc et sur le secteur de l'Abbaye ont été définies.</p> <p>Concernant les inquiétudes exprimées par les riverains de la zone 2AUY de l'Abbaye, Montfort Communauté souhaite ainsi rappeler que la zone n'est pour l'instant pas aménageable et qu'une procédure de modification du PLUi-h sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone, sur la base d'un projet qui sera concerté avec les populations riveraines. La procédure prévoit une enquête publique qui offrira une nouvelle occasion à la population de faire part de ses observations et suggestions.</p> <p>Dans cette attente et afin d'intégrer les observations de la population dès l'élaboration du PLUi-h, Montfort Communauté souhaite proposer que soit inscrit dans le PLUi-h approuvé 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. Cette protection interdira l'implantation des activités à proximité immédiate des habitations et pourra être confortée par d'autres dispositifs jugés nécessaires lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Ces dispositifs pourraient notamment être mis en place dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'implantation d'un secteur d'habitat sur la parcelle située entre les habitations du village de l'Abbaye et la RD62 comme suggéré par plusieurs habitants n'apparaît pas souhaitable ni justifiable. La création de nouvelles surfaces à vocation d'habitat ne se justifie pas au regard des besoins du pôle de Montfort déjà satisfaits par ailleurs et dans un secteur très éloigné du cœur de ville et de la halte ferroviaire.</p> <p><i>Avis de la CE</i></p> <p>La CE est allée sur les lieux pour se rendre compte du contexte humain, environnemental, paysager et patrimonial.</p> <p>La CE a pu observer la proximité d'un nombre important d'habitations tant le village de l'Abbaye (zonage UH jouxtant la zone UY) que celles de la Nouette (zonage A, au cœur de la zone prévue).</p> <p>La CE a pu également constater la qualité de l'environnement naturel du site et des paysages ainsi que la proximité du site patrimonial de l'Abbaye.</p> <p>La CE a également noté la proximité des vastes zones d'activités existantes UY (sur Montfort et Breteil) constituant un pôle important du développement des activités économiques de MC.</p> <p>Concernant ce projet de zone d'activité économique sur une surface de 30ha, la CE fonde son analyse sur différents critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PADD affirme sa volonté de développer les activités économiques sur son territoire. - Le PADD recommande aussi d'« installer les nouvelles entreprises au sein des zones d'activités du territoire » et « densifier autant que possible les zones existantes ». La CE note dans le rapport de présentation du dossier que la zone industrielle du Grand Saloir sur Breteil et que la zone artisanale de l'Abbaye sur Montfort sont remplies à 100%. Il y a donc nécessité de développer les zones d'activités si des besoins apparaissent. - Le projet de cette zone 2AUY peut être considéré comme le prolongement des zones d'activités existantes (la zone UY de La Nouette Nord, la zone UY de l'Abbaye), ce qui satisfait aux orientations du PADD « une nouvelle offre foncière peut être proposée, principalement en continuité des zones actuelles sur les pôles de Bédée-Pleumeleuc et Montfort sur Meu ». - Ce secteur correspond à une localisation intéressante compte tenu de sa proximité d'un grand axe de circulation et de l'échangeur cofinancé par MC. - Pour autant la proximité de plus de 60 habitations pose problème, d'autant que le PADD précise : « lorsque les activités produisent des nuisances particulières les zones d'activités, écartées des secteurs d'habitat, sont davantage adaptées pour leur accueil ». - Ce zonage en 2AUY, ouverture à l'urbanisation future, sur une surface de 30 ha (soit la quasi totalité des zones 2AUY du PLUiH) correspond à une consommation de foncier extrêmement importante, environ la moitié d'une exploitation agricole du territoire, (même si elle est compatible avec l'offre foncière maximale de 60ha allouée par le SCoT et par le PADD. 	
--	--	---	--

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Sur la base de cette analyse, la CE rejoint les avis des différents PPA pour demander que, après une procédure d'évolution du PLUiH (et enquête publique) son ouverture ne soit programmée que sur la base de besoins clairement formulés et justifiés et échelonnée dans le temps.</p> <p>La CE recommande : Ouvrir à l'urbanisation cette zone (changement de zonage en 1AUy lors d'une modification du PLUiH) qu'après avoir étudié la réalité des besoins exprimés et envisagé toutes autres possibilités de développement économique du territoire dans le cadre d'une démarche « Eviter, Réduire, Compenser » : si cette localisation devait s'avérer, à terme, ne pouvoir être Evitée, Réduire au maximum la superficie de cette zone de manière à limiter les impacts sur la population (nuisances visuelles, sonores, pollutions,...) en s'éloignant le plus possible des habitations et préserver autant que faire se peut le contexte environnemental, naturel et paysager. Mettre en place des transitions paysagères de grande ampleur pour Compenser la dégradation du cadre de vie des habitants et reconstituer un environnement paysager de qualité. Réaliser des mesures d'émergence sonore avant toute implantation de manière à compenser les nuisances sonores par des mesures adaptées. S'assurer que la nature des activités implantées sur le site respectent les normes ICPE et ne produisent pas des nuisances particulières à proximité des habitations, comme demandé dans le PADD. S'assurer que les capacités épuratoires sont suffisantes. Maintenir pour l'instant les activités agricoles et envisager avec les partenaires leurs déplacements futurs</p> <p>La CE a bien noté que MC dans son MR propose un aménagement dans le cadre d'une OAP. Ces différentes recommandations devront y trouver une réponse.</p>	
Breteil	Anonyme	D24	<p>Opposition à une nouvelle zone industrielle vers l'Abbaye, située dans un périmètre des Bâtiments de France, cadre environnemental harmonieux, maisons de caractère et lieux de promenade.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p>Avis de la CE Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Bernard Robert	D37	<p>Pas d'opposition à une urbanisation raisonnable et raisonnée sur le secteur de l'Abbaye mais à vocation résidentielle en raison de son environnement si agréable. Opposition à une zone d'activité qui mélangerait habitat, et usines.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p>Avis de la CE Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Berrée Marguerite	D25	<p>Interrogation sur le devenir des parcelles ZN101 et ZN102, en tant que 2AUy, enclavées dans le village de l'Abbaye (zone urbanisée calme, maisons avec jardin, souvent de caractéristiques architecturales intéressantes) présentant de belles vues sur le Meu, proche de l'abbaye Saint Jacques (chapelle classée), lieu plein de charme. Impact très négatif d'une zone d'activité dans ce lieu sur la qualité de vie (nuisances visuelles, sonores). Si cette zone doit être ouverte à l'urbanisation la dédier à l'habitat, très proche de Montfort et de ses services.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p>Avis de la CE Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Berrie Petition	C24	<p>Pétition de plus de 30 riverains contre la zone 2AUy sur l'Abbaye et la Nouette (25 maisons individuelles pouvant être complétées par une zone d'habitat, la voie de chemin de fer est un obstacle infranchissable, donc prolonger plutôt la zone de la Nouette nord en direction de Breteil, nuisances sonores et risques accidentogènes de localiser une zone économique au milieu des habitations ;</p>	ZI

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	
Breteil	Boivin	BRER1	<p>Prise en compte des évolutions des infrastructures ferroviaires sur le territoire communautaire et leurs impacts sur les dessertes et circulation automobile.</p> <p><u>PN n°204 à la halte ferroviaire de Breteil :</u></p> <p>1) Problématique d'aménagement ou de déplacement du passage avec incidences sur l'urbanisation du quartier et la circulation automobile. 2) (OAP A12) secteur non ciblé comme à densifier 3) Pas de mention de la halte de Breteil au PADD (§3.2), le focus étant mis sur la gare de Montfort. Proposition BOIVIN : <i>Donner la priorité à l'extension de la zone 2AUB du Sentier au détriment de la zone 2AUB de la Croix du Bois (plus proche du bourg)</i></p> <p><u>- Passage à Niveau de la Cotelaie</u> (Montfort sur Meu) à proximité de l'OAP Ouest de Montfort (A23 et A24), actuellement sur la limite d'un secteur UB et A</p> <p>1) Problématique de modification de la circulation automobile en cas de suppression du passage à niveau 2) pas de prise en compte d'éventuelles suppressions de PN dans le PADD</p> <p>Orientations de la SNCF : - Préservation des emprises près des Passages à Niveau pour permettre leur suppression, voire leur aménagement ; - Servitude de visibilité aux abords de passage à niveau.</p> <p><i>Avis de MC</i> Concernant les secteurs 2AUB de Breteil, l'ordre de leur aménagement n'est pas défini à ce stade. Le choix de l'urbanisation de ces secteurs et les principes d'aménagement à mettre en place sera définie en concertation avec la mairie de Breteil lorsque l'aménagement des zones de densification et 1AUB sera suffisamment avancé. Concernant les éventuelles évolutions des passages à niveau sur le territoire, aucun projet notamment de suppression n'a été présenté par la SNCF à Montfort Communauté ou aux communes concernées. Montfort Communauté plaidera pour un aménagement permettant de conserver les possibilités de traversée de la ligne ferroviaire de façon à ne pas modifier sensiblement les circulations sur le territoire.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les zones 2 AUB à vocation d'habitat ne seront constructibles qu'après modification ou révision du PLUI et si elles répondent à des besoins selon les perspectives de développement du territoire. Les opérations d'aménagement seront alors soumises à une enquête publique. Actuellement, les orientations spatiales et fonctionnelles ne peuvent être détaillées. Quant aux passages à niveau, des négociations se dérouleront entre les partenaires dans le respect des préconisations de mobilités durables prévues dans l'OAP thématique. Il est noté que les emprises ferroviaires sont intégrées dans les zones N et A.</p>	OAP et Mobilité
Breteil	Brodin et Rescan	D50	<p>Habitant sur les parcelles ZN101 et ZN102le Village de l'Abbaye depuis 2016 (beaucoup de charme, la campagne près du bourg, vue, opposition au projet de zone d'activités (2AUY). Le PLUi évoque les « villages » (p.282) où les règles de constructibilité ont pour objectif de NE PAS IMPACTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE". Notre Village est déjà entre plusieurs grosses entreprises impactantes (nuisances sonores et olfactives de la COOPERL, nuisance visuelle du bâtiment de LOSTE GRAND SALOIR...). Demande de conserver cadre agréable, familial et calme avec les avantages de la campagne et de la ville.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p>	ZI

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i>	
Breteil	Dubé Catherine	D52	J'habite au 18 La Nouette Sud à BRETEIL (ZN 39) depuis 30 ans. J'apprécie de vivre dans cet environnement calme à la campagne et tout près de la ville de Montfort. Je m'oppose au projet de zone d'activité 2AUY qui va encercler ma maison avec pollution visuelle, olfactive, extension du Saloir qui impacte déjà) sonore, perte de ma tranquillité, perte de la valeur des habitations et consommation de terres agricoles. <i>Avis de MC</i> <i>Cf réponse faite à l'observation D23</i> <i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i>	ZI
Breteil	Gicquel	D53	En tant que conseiller municipal et communautaire, M.Roland Gicquel s'oppose au projet émis par la commune de Breteil relatif à une nouvelle répartition des 46 logements prévus sur les OAP 6, 7 et 8 du centre-bourg, soit le maintien des 10 logements sur l'OAP 6, la réduction de 30 à 23 logements sur l'OAP 7, parcelle Presbytère, pour agrandir l'espace végétal et la création d'un équipement public, en maintenant une résidence intergénérationnelle, l'augmentation de 6 à 8 logements sur l'OAP 8, parcelle Thébault, de 2500 m2, sans maîtrise foncière, avec cession et déconstruction. Cette modification soulève des changements significatifs susceptibles d'affecter le rythme de production de logements, et la cohérence avec les orientations du PADD, la disponibilité foncière et l'incertitude sur les objectifs de production de logements, la requalification de typologie de formes urbaines. <i>Avis de MC</i> <i>Cf. réponse faite à l'observation D13</i> <i>Avis de la CE</i> La répartition souhaitée par la commune de Breteil ne remet en cause les préconisations du PADD ni sur l'offre de logements ni sur la densification urbaine. Elle contribue également à suivre les recommandations de la TVB et participe au développement du centre-bourg, au renforcement de liens sociaux. Cependant, le SCOT du Pays de Brocéliande analyse l'offre de logements par opération distincte, et non en prenant en compte une répartition spatiale sur l'ensemble du territoire communal. Mais, en considérant les objectifs poursuivis et le respect global de la production de logements, il peut être admis une telle modification. <i>Avis défavorable</i>	OAP
Breteil	Guillot Agnès	D39, D40	Demeurant au lieu-dit « La Nouvelle sud », habite une longère depuis le 17 décembre 2004. Sa propriété, classée en refuge LPO, est en A, et jouxte la voie ferroviaire. Du côté ouest, il est prévu une zone 2AUY, zone de l'Abbaye, au PLUi. Elle sollicite l'annulation de cette zone industrielle, non justifiée eu égard aux friches inoccupées, à la nécessité de préserver la biodiversité et les activités agricoles existantes sur ce secteur, <i>Avis de MC</i> <i>Cf réponse faite à l'observation D23</i> <i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i>	ZI
Breteil	Hamon	D60	Avis défavorable à la zone d'activités près de chez nous. Installés depuis 2 ans pour le calame et le cadre de vie. <i>Avis de MC</i> <i>Cf réponse faite à l'observation D23</i> <i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i>	ZI
Breteil	Joubaire	MCR1	Habitant route de l'abbaye, en bordure de la RD30, 1 ^{ère} maison sur la gauche en allant vers l'Hermitage, opposition au projet de zone 2AUY	ZI

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>qui entoure ma maison (nuisances, perte de valeur des biens).</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	
Breteil	Le Borgne	D49	<p>Etonnement et opposition au projet de zone 2AUY, course effrénée au détriment du : bon sens, bien être des citoyens,(nuisances), la nature (biodiversité), souveraineté alimentaire (suppression des terres agricoles). Plaidoyer pour une orientation plus humaine et respectueuse de l'environnement dont le long terme est profitable à tous</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Le Colloec Christine	D36	<p>Opposition au projet de zone économique sur le secteur de l'abbaye (périmètre Bâtiments de France avec l'Abbaye, joli site, pont ancien sur le Meu). Y aura t il les mêmes contraintes architecturales que pour les particuliers?</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23 Concernant l'interrogation concernant les contraintes architecturales, celles-ci sont liées à la protection au titre des monuments historiques de l'abbaye St-Jacques. Cette protection s'appliquera de la même manière pour les activités qui viendraient à s'implanter dans le périmètre de protection de 500 mètres défini autour de l'abbaye.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Leon Ph.	D46	<p>Interrogation sur la zone 2AUY de l'Abbaye. Zone artisanale, industrielle ?</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Lueger L.	D45	<p>Jeune couple possède une propriété route de l'Abbaye en zone Nh au sein d'une vaste zone A. Avis défavorable au projet de ZI 2AUY (pour étendre l'entreprise Grand saloir) : pollution visuelle, sonore, olfactive, ruine de l'écosystème, dernier bastion vert.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Moreau Hervé	D44	<p>Demeurant 5 rue du Chesnot, à Breteil, possède un terrain avoisinant classé auparavant en EBC et désormais en NL avec des éléments de paysage à protéger. S'il estime que par la suppression de EBC, il a moins de contraintes pour les coupes et abattages d'arbres, il trouve néanmoins que le classement de cette parcelle en NL est superflu. En effet, un parc existe au centre-bourg, dans l'ilôt du presbytère, un parc public dans le lotissement ; ce terrain boisé est entouré de pavillons avec jardins paysagers, pratiquement enclavé avec un accès difficile, et</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>ne pouvant supporter facilement la création de liaisons douces. Aussi, pour favoriser la densification urbaine, il sollicite la constructibilité de son terrain.</p> <p>Avis de MC La mise en place de la zone NL avec la protection « élément de paysage » doit permettre d'assurer la préservation de ce petit secteur boisé de qualité au cœur de l'agglomération de Breteil pour des raisons de biodiversité (nature dans la ville) mais également dans le cadre de l'adaptation au changement climatique (îlot de fraîcheur), ces principes étant inscrits au PADD.</p> <p>Avis de la CE La qualité de ce boisement mérite d'être répertorié en tant qu'éléments de paysage. Situé au centre de Breteil, il offre une coupure verte dans ce secteur résidentiel. Il constitue un îlot de fraîcheur qui doit être préservé et conforme à la volonté de développer la nature en ville .</p> <p>Avis défavorable</p>	
Breteil	Ozoux Maire	D13	<p>La commune de Breteil a relevé quelques erreurs ou oublis techniques et / ou matériels concernant essentiellement la transcription de bâtiments étoilés dans les documents du PLUi.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants <p>Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Avis de la CE La rectification des erreurs d'étoilage des bâtiments recensée par la commune de Breteil est à effectuer ainsi que le linéaire de haie rue des métiers après vérification.</p> <p>Avis favorable sous réserve de la vérification des éléments eu égard aux critères</p>	Changement de destination
Breteil	Ozoux Maire	D13	<p>La commune de Breteil envisage une nouvelle répartition des 46 logements prévus sur les OAP 6, 7 et 8 du centre-bourg, soit le maintien des 10 logements sur l'OAP 6, la réduction de 30 à 23 logements sur l'OAP 7 pour agrandir l'espace végétal et la création d'un équipement public, l'augmentation de 6 à 8 logements sur l'OAP 8 , compatible avec la superficie foncière. Tout en respectant les objectifs de production de logements, cette modification satisfait aux enjeux du changement climatique par la création d'un îlot de fraîcheur et l'aménagement d'un espace végétal, de relocalisation des relations sociales, de redynamisation du centre-bourg par l'aménagement d'un pôle attractif, de biodiversité et continuité écologique par la valorisation de liaisons douces entre les secteurs et la poursuite vers la zone humide située de l'autre côté de la RD 68.</p> <p>Avis de MC Concernant la demande de Breteil, il est précisé que cette demande porte sur la création de 13 logements au lieu de 6 dans l'OAP A8 (et non 8 comme mentionné ci-dessus). Au global, la proposition formulée ne modifiera donc pas le nombre de logements à créer dans le cadre de la densification des 3 secteurs concernés (46 logements) et les densités proposées resteront conformes aux orientations du PADD tout en prenant en compte par ailleurs les orientations du PADD en faveur de la biodiversité et de l'adaptation au changement climatique. Montfort Communauté n'est donc pas opposé à la prise en compte des adaptations demandées par la commune de Breteil.</p> <p>Avis de la CE La répartition souhaitée par la commune de Breteil ne remet en cause les préconisations du PADD ni sur l'offre de logements ni sur la densification urbaine. Elle contribue également à suivre les recommandations de préservation de la TVB et participe au développement du</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>centre-bourg, au renforcement de liens sociaux. Cependant, la CE a bien noté que le SCOT du Pays de Brocéliande analyse l'offre de logements par opération distincte, et non en prenant en compte une répartition spatiale sur l'ensemble du territoire communal. Pour autant, en considérant les objectifs poursuivis et le respect global de la production de logements sur la durée du PLUiH, il peut être admis une telle modification.</p> <p><i>Avis favorable sous réserve d'un suivi du respect des densités compatible avec les prescriptions du SCoT</i></p>	
Breteil	Ozoux Maire	D13	<p>En annexe de la délibération du conseil municipal du 10 février 2020, la commune de Breteil a fait part de diverses observations portant sur le projet arrêté du 23 janvier 2020.</p> <p><i>Avis de MC</i> Les observations formulées par la mairie de Breteil dans le cadre de son avis pourront être intégrées dans le PLUI-h avant son approbation conformément aux éléments exposés dans l'annexe relative à la réponse aux avis des PPA.</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Avis favorable à l'intégration des avis .</i></p>	Règlement
Breteil	Pavot	BRER2	<p>Le Gaec de l'Hermine , composé de Stéphane Pavot, exploitant la parcelle ZM 197, de 2 855 m2, et de M.Adrien Guillou, exploitant la parcelle ZR 145, de 21427 m2, en agriculture biologique, s'opposent à l'amputation de 5 ha de leurs terres de bonne qualité agronomique par le classement en 2 AUUY, mettant en péril le devenir de leur exploitation.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i></p>	ZI
Breteil	Perrin Alexandra	D30	<p>Habitat du village de l'Abbaye, opposé à la zone 2AUUY en extension de la zone d'activité existante. Proposition de zonage habitat 2AUB (secteur tranquille et proche des écoles de Montfort), limiter le flux de véhicules (sécurité, nuisances sonores, pollution visuelle), proximité de l'abbaye (périmètre de protection de 500m, ABF).</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i></p>	ZI
Breteil	Ramel	D48	<p>Pétition de 35 riverains sur la destination des parcelles(village de l'abbaye) ZN101 et 102 contre la zone 2AUUY avec contreproposition pour certains d'une zone 2AUB</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Cf réponse à D23</i></p>	ZI
Breteil	Ramel Ch	D47	<p>Zone 2AUUY particulièrement les parcelles ZN101 et ZN102, entourées par de nombreuses habitations dont le village de l'Abbaye. Comment enclaver ces habitations dans une ZI et ajouter des nuisances ? Présence d'une ZH parfois inondable à l'angle des parcelles ZN7, ZN 091 et ZN102 ; le zonage de la parcelle ZN102 notamment, en classement 2AUUY, risquerait de créer une artificialisation conséquente des sols de cette zone, accentuant les difficultés d'évacuation des eaux pluviales ; présence d'un puits multi centenaire en pierre ; en contradiction avec la préservation de terres agricoles et la non artificialisation des terres ; dépréciation des habitations ; Classement en opposition au PADD : «Produire un cadre de vie de qualité », « Prendre en compte les risques et les nuisances », « zones d'activités écartées des secteurs d'habitat » !</p>	ZI

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Eventuellement classer ces parcelles en zone d'habitat 2AUB selon les orientations du PADD : Proximité des services et équipements, Connexions fortes entre centre bourg et extensions, Accès pour tous aux services de mobilités, proximité d'une zone d'environnement privilégié.</p> <p>Cela satisferait les recommandations du SCoT : agglomération urbaine sur plusieurs communes, participerait à l'offre de logements de Montfort (1/3 de MC), possible au niveau de l'assainissement.</p> <p>Opposition de l'ensemble des riverains qui souhaitent conserver la qualité de leur cadre de vie (tableau de plus de 30 avis recueillis, défavorables à 2AUY et environ 15 favorable à 2AUB).</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	
Breteil	Saint-Marc Ph et Cl	D41	<p>Interrogation sur le projet de ZI de l'Abbaye. Privilégier l'habitat proche du secteur de la Nouette. Le réseau est calibré pour l'habitat, pas pour des entreprises. Conserver l'environnement rural, ne pas introduire de pollution sonore, visuelle, atmosphérique, voire une insécurité de nuit. Nécessiterait un ouvrage d'art pour le franchissement de la voie de chemin de fer.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	Salaun	D58	<p>Avis défavorable concernant le classement en zone 2AUY des parcelles agricoles qui entourent ma propriété (route de l'abbaye à Breteil). Propriété enclavée, nuisances visuelles, sonores, olfactives et pollution associée, impact sur la biodiversité (faune, importante), dégradation du paysage. Projet inadapté tant d'un point de vue écologique (artificialisation des sols, impact sur la faune) que paysager et patrimonial. De plus, nos biens, déjà partiellement concernés par les nuisances engendrées par la proximité de la ligne SNCF ainsi que la COOPERL (odeurs, cris des animaux) et le saloir LOSTE,</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation D23</p> <p><i>Avis de la CE</i> Cf réponse à D23</p>	ZI
Breteil	SCI Château Launay-Quéro	M7 C20	<p>La SCI d'Affaires du Château Launay-Quéro est propriétaire d'un domaine de 7 ha, cadastré section ZE, N° 49, 28, sur la commune de Breteil. Il comprend un parc avec plantations, un bâtiment et une annexe sous forme de bungalow avec de l'amiante. Proche de la zone d'activités de la Nouette, la Tardivière à Breteil et de la zone commerciale de Bédée, cet espace est classé en zone A (et non N comme indiqué dans le courrier) au PLUI et des constructions sont étoilées. Actuellement, ce site est loué à une société d'expertise comptable et de gestionnaire aux comptes. Dans le cadre de la mise en place d'un centre interprofessionnel de droit et de chiffres, la SCI souhaiterait créer un office notarial et un cabinet d'avocats fiduciaires. Compte-tenu des travaux à effectuer pour sécuriser ce type d'activités, difficiles en N, et du fait du déplacement de l'exploitation agricole voisine, la SCI sollicite la création d'un STECAL de 1 ha avec une hauteur de bâtiments de 12M pur réaliser ce centre d'expertises.</p> <p><i>Avis de MC</i> La création d'un nouveau STECAL à ce stade de la procédure nécessiterait, avant l'approbation, de requérir l'avis de la CDPENAF conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, ce qui retarderait encore l'adoption du PLUi-h. Par ailleurs, ce projet, s'il est situé à proximité de la zone de la Nouette, est localisé à l'écart des lieux de vie de la population montfortaise et de la halte ferroviaire. Une implantation plus proche du cœur de ville paraîtrait souhaitable.</p>	STECAL Activités

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de la CE Les bâtiments et une partie du parc du château Launay-Quéro sont classés en zone A, jouxtant un grand espace naturel classé en N avec des espaces boisés classés. Certains bâtiments sont étoilés. Compte tenu de la distance les séparant d'une exploitation agricole, ceux-ci peuvent changer de destination en logement ou hébergement touristique. Mais, le règlement de la zone A interdit les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, correspondant au centre d'expertises, sauf dans la zone AY sous certaines conditions. En l'espèce, il convient de préciser que le développement de ce centre juridique et fiscal n'empiète nullement sur l'espace agricole et naturel environnant, restant dans les limites de la propriété déjà affectée à cet usage. De plus, l'exploitation voisine a fait part de son intention de se délocaliser. Aussi, le fonctionnement de l'activité agricole ne se trouvera pas perturbé par le cabinet fiduciaire et notarial envisagé dans ce domaine. Et, du fait de la vétusté des installations existantes, les locaux doivent être améliorés pour assurer un meilleur accueil de la clientèle et adapter les bureaux aux fonctions diversifiées du personnel. En raison de sa proximité avec les équipements et infrastructures, et ne se trouvant pas très éloigné du prochain pôle multimodal, l'attractivité d'un tel centre ne pourra que renforcer le dynamisme du secteur tertiaire du territoire communautaire. Dès lors, compte tenu de l'affectation actuelle de ces espaces en bureaux et du déplacement de l'exploitation voisine, la création d'un STECAL de type AY, limité à 1 ha, avec une réserve d'intégration, notamment concernant la hauteur des constructions, pourrait être acceptée. La CE regrette que ce projet n'ait pu être finalisé lors de l'élaboration du PLUI-h, ce qui aurait évité le lancement d'une procédure requérant l'avis de la CDPENAF. Avis favorable sous réserve d'assurer une intégration paysagère et architecturale des bâtiments et de l'avis de la CDPENAF</p>	
Breteil	Terxier	D42	<p>Opposition à la ZI de l'Abbaye ; pollution visuelle, sonore,, camions. Secteur calme, champêtre, devrait se développer en habitat.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à D23</p> <p>Avis de la CE Cf réponse à D23</p>	ZI
Iffendic	Anonyme	D7	<p>Demande d'identification de l'ensemble des bâtiments du 2 Boutavent à Iffendic comme bâtiments étoilés pouvant potentiellement permettre un changement de destination Suite au dépôt de permis de construire déposé par M et Mme Pottelain, l'adjointe à l'urbanisme d'Iffendic, Mme Bertrand, a transmis cette demande à la CE lors de la permanence du 21/10/2020.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants <p>Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site</p> <p>Avis de la CE Ces bâtiments sont situés dans une vaste zone agricole. L'instruction de la demande de permis de construire permettra de vérifier si le bâtiment répond aux critères. Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères</p>	Changement de destination
Iffendic	Bagot Mme	IFF R2	<p>Mme Bagot, propriétaire du corps de ferme, au lieu-dit « Carissan », transformée en maison d'habitation, demande d'étoiler les dépendances en vue d'un changement de destination.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle</p>	Changement de destination

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants <p>Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Avis de la CE Compte-tenu de son implantation, la transformation de ce bâtiment ne porterait pas atteinte au fonctionnement d'exploitations agricoles. Un hébergement redonnerait vie à cette construction dont la non affectation risquerait d'entraîner sa démolition.</p> <p>Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères</p>	
Iffendic	Barbe	M17 M20	<p>Courrier transmis par le cabinet d'avocat LEXCAP.</p> <p>Propriétaires des parcelles XL 66 et 90 Rue du calvaire, zonage UE à proximité d'une zone 2AU au PLU, zonage UB à proximité d'une zone 1AUB au PLUi, (OAP16 et D25) avec deux ER n°11 (accès chemin piétons) et 13 (accès au futur lotissement). Cette OAP prévoit d'accueillir 140 logements supplémentaires et la création d'un accès jouxtant la propriété de Mr et Mme Barbe (alors que d'autres options avaient été envisagées, pj 3 et 4).</p> <p>L'OAP est entachée d'illégalité :</p> <p>Incompatible avec le SCoT qui prévoit une production annuelle de 250 logements : elle prévoit 140 logements soit plus de la moitié de la production annuelle de MC ;</p> <p>Incompatible avec le PADD : MC doit produire 250 logements par an et Iffendic, pôle secondaire 10 à 15% des logements soit entre 25 et 38 logements par an ; elle produit plus de la moitié de l'objectif de production annuelle de logements de MC ;</p> <p>Incompatible avec l'objectif du PADD de préserver les ressources naturelles et de favoriser le renouvellement urbain en densification : OAP en extension sur une zone non bâtie.</p> <p>L'OAP est entachée d'erreur manifeste d'appréciation :</p> <p>Les aménagements sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique (accès sud-ouest pour au moins 280 voitures sur la rue du calvaire, très fréquentée avec plus de 1200voitures/jour, proche d'un double carrefour, face à la sortie d'un autre lotissement rue des ajoncs) en aggravant les conditions de circulation et de rendre dangereux l'accès aux parcelles XL66 et XL72.</p> <p>Les aménagements vont générer des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, pollution, perte d'intimité, coût financier pour modifier les clôtures) importantes au riverain Barbe : accès du lotissement à moins de 6m de l'habitation et voie interne à 10m de la maison (photo) ; il n'est pas prévu de transition paysagère à ce niveau.</p> <p>L'OAP va conduire à une perte de la valeur vénale de la propriété, interruption du projet de vente de la propriété, impact psychologique, dégradation des relations de voisinage (inégalités de traitement entre les riverains).</p> <p><i>Demande le retrait d'un accès automobile par la parcelle contiguë à leur propriété.</i></p> <p><i>A défaut</i> : intégration d'une transition paysagère, maintien de la totalité du talus et chênes qui bordent XL65, organisation différente de l'accès au lotissement avec 3 contrepropositions : limiter les flux sur les accès rue du Calvaire avec sens unique sur les parcelles XL67 et XL63 et un 3^{ème} accès route de Bédée ; reprendre le schéma envisagé en 2003 et 2012 (pj) 1 accès rue du calvaire (parcelle XL63 ou XL99 plus large), 2^{ème} accès route de Bédée et 3^{ème} accès rue des Saules (parcelle XL86) supportant un hangar ; 4 accès rue du calvaire pour répartir et limiter les nuisances entre les riverains et diminuer le trafic rue du calvaire.</p> <p><i>Avis défavorable au projet d'OAP ou réserve expresse d'intégrer les propositions exprimées.</i></p> <p>Avis de MC L'OAP A16 à Iffendic constitue le principal secteur de développement de l'agglomération dans les 10 années à venir. Son aménagement permettra la création de 140 logements sur 10 ans (soit 14 logements par an et 5,6% du besoin annuel de 250 logements à l'échelle de Montfort Communauté).</p> <p>Par ailleurs, si le PADD met effectivement l'accent sur la densification des espaces urbanisés, il n'exclut pas le développement en extension</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>pour permettre à Montfort Communauté de répondre à l'importante demande en logements sur son territoire. Concernant l'aménagement de ce secteur et comme relevé, la création de plusieurs accès à la zone est nécessaire pour fluidifier les flux de véhicules accédant au nouveau quartier. Montfort Communauté propose toutefois d'étudier, en concertation avec la commune d'Iffendic, les contre-propositions formulées et de modifier l'OAP si les solutions proposées peuvent permettre de mieux préserver les intérêts de chacun.</p> <p>Avis de la CE <i>Au regard de l'incompatibilité de cette OAP avec le SCoT et le PADD</i> : la CE rappelle que le SCoT et le PLUiH prévoient une production de 250 logements par an sur l'ensemble du territoire de MC. La production de 140 logements dans cette OAP s'échelonne sur la durée du PLUiH soit 10 ans (soit 14 logements par an). De plus Iffendic doit produire en tant que pôle secondaire 330 logements sur 10 ans et cette OAP y contribue à un peu plus de 40%. Certes l'OAP est en extension et correspond à une consommation de foncier de 7,25ha ; pour autant, le PADD n'interdit pas les extensions mais les limite en préconisant de privilégier au maximum la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (au moins 20% en renouvellement urbain). Sur Iffendic les OAP densification (14, 15 17) et les OAP densité (16 à 26) représentent 74 logements soit plus de 20% de la production de logements, conformément aux orientations du PADD. <i>Au regard des principes d'aménagements de l'OAP A16</i> : la CE rappelle que ce n'est qu'un schéma de principe d'aménagement, indicatif, susceptible d'évolution. La CE observe que concernant la <i>localisation des accès</i> devant être créés aux deux extrémités de la zone, leurs positionnements sont précisés comme étant « indicatifs ». Elle note qu'un des accès est situé aux abords de la parcelle des requérants, très proche de la maison d'habitation et débouchant sur la rue du Calvaire, déjà très fréquentée, à proximité d'un giratoire et d'un autre lotissement, pouvant aggraver les conditions de circulation et occasionner une atteinte à la sécurité. Au niveau du cadre de vie des requérants, la CE reconnaît que ce projet d'aménagement va créer des nuisances sonores, olfactives et un risque de pollution importants. La CE suggère et recommande, avant toute prise de décision sur cet aménagement de réaliser une étude pour mesure l'émergence sonore de ce projet au droit de l'habitation de Mr et Mme Barbe. Elle recommande une réflexion sur les contrepropositions du requérant consistant soit à partager le flux de véhicules avec plusieurs accès sur la rue du Calvaire, soit à reprendre un ancien projet avec un autre accès sur la rue des Saules moins fréquentée au niveau d'un hangar et non au niveau d'une habitation. La CE observe qu'aucune <i>transition paysagère</i> n'est prévue au droit de l'habitation de Mr et Mme Barbe alors que, au droit des autres habitations plus à l'Est, le principe de transition paysagère à créer est respecté. Conformément à l'OAP thématique A3 Intégration paysagère des opérations d'habitat, la CE demande que la transition paysagère soit prise en compte à ce niveau par la plantation d'écrans végétaux et que les éléments naturels existants sur le site soient conservés et intégrés au projet. Avis favorable à un aménagement des accès au site de l'OAP sécurisés, fluidifiés et non accidentogènes permettant en outre de réduire les nuisances sonores et de pollution du riverain. Avis favorable au respect de l'intégration paysagère au niveau de cette parcelle.</p>	
Iffendic	Barbier/Lecomte	C10	<p>Les conjoints Barbier et Lecomte demandent le reclassement en zone constructible de leur terrain, cadastré YT 01, parcelle 131, d'une superficie de 1227 m2, situé à Bellevue, route de Saint Gonlay à IFFENDIC. Ce terrain en zone agricole est peu exploitable par un agriculteur, du fait de sa dimension et de sa proximité immédiate avec les six maisons voisines, tout agrandissement est difficile du fait de sa haie boisée, bordante, répertoriée et classée, qui d'ailleurs en fait un atout pour un futur projet de construction habitable. D'autre part, ce terrain est facilement viabilisable, n'entraînant aucun coût pour la collectivité, en effet les réseaux sont déjà existants sur la route de Saint Gonlay.</p> <p>Avis de MC La parcelle est localisée dans un petit secteur d'habitat constitué de 5 habitations à l'ouest de la route de St-Gonlay, au cœur d'un parcellaire à vocation agricole. Au vu de sa taille et de son organisation, ce secteur ne répond pas aux critères formulés par le SCOT du Pays de Brocéliande pour l'identification d'un STECAL AH (STECAL village) qui permettrait sa constructibilité.</p> <p>Avis de la CE Bien que ce terrain soit inséré dans un petit secteur bâti, aisément viabilisable, et bordé d'une haie répertoriée, il se trouve éloigné de l'enveloppe urbaine d'Iffendic. L'ensemble des quelques maisons jouxtant cette parcelle est classé en zone A. Aussi, toute modification entraînerait une extension de l'urbanisation et une consommation de foncier contraire aux prescriptions du SCOT du Pays de Brocéliande et</p>	Changement de zonage

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			aux orientations du PADD. <i>Avis défavorable</i>	
Iffendic	Bazin	C5	<p>Propriétaire, en indivision, des parcelles XK175 et XK89 au Chesnot, classées en 2AUB au projet de PLUi, actuellement destinées à l'agriculture mais sans valeur agronomique, en continuité d'urbanisation. Terrains desservis par les réseaux. Nous avons un projet d'aménagement. <i>Demande</i> de classement en 1AUB.</p> <p><i>Avis de MC</i> Ce secteur faisait déjà l'objet d'un classement en zone 2AUB dans le PLU d'Iffendic. Ce secteur est le plus éloigné du cœur de bourg d'Iffendic, raison pour laquelle son urbanisation est envisagée dans un second temps. Par ailleurs, si l'ensemble des réseaux passe bien au droit de la parcelle 175, il n'y a pas de garantie que le réseau d'assainissement qui dessert l'opération privée voisine (hameau des Acacias) soit suffisant pour recevoir les effluents générés par les habitations à réaliser sur un secteur d'une superficie d'environ 4,5 ha (90 logements potentiels à raison de 20 logements/ha). Si les réseaux ne sont pas suffisants, un classement dans une zone fermée à l'urbanisation se justifie conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Ces parcelles sont en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation (2AUB). Elles sont à la limite de la frange urbaine. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Des choix d'aménagement ont été faits qui conduisent à des OAP en extensions telles l'OAP A16 à proximité, à l'Est du Chesnot, plus proche du centre bourg, pour fournir une offre de logements en adéquation avec les perspectives démographiques. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones 1AU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre. Votre projet d'aménagement pourra être reconsidéré lorsque ce secteur relèvera d'un zonage 1AU ayant pris en compte les possibilités de raccordement au réseau.</p> <p><i>Avis défavorable.</i></p>	Changement de zonage
Iffendic	Bertin Yan	D26	<p>Défavorable aux deux zones d'urbanisation en extension au nord du bourg (consommation de foncier agricole, destruction d'arbres). Espace pourrait être utilisé par un maraîcher. S'interroge sur l'adéquation de cette augmentation de logements au regard des services existants; y a t il eu une réflexion sur un habitat écologique confortable avec des espaces nature partagés pour un cadre de vie de quartier agréable ?</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté rappelle que le territoire est soumis à une forte pression et une forte demande en logements du fait de sa proximité avec l'agglomération rennaise. Le PLUi-h a notamment pour objectif de répondre à cette demande en mettant en place une offre foncière cherchant en priorité la densification des espaces urbanisés mais également un foncier en extension des bourgs si le foncier disponible en densification n'apparaît pas suffisant pour répondre aux besoins en logements du territoire. Sur Iffendic, les zones à urbaniser inscrites dans le PLUi-h apparaissent d'ores et déjà dans le PLU actuellement en vigueur sur la commune. Ces zones ont même été globalement réduites en surfaces comparativement au PLU actuel notamment en extension des secteurs urbanisés au sud du Meu. Par ailleurs, sur les 2 zones inscrites en extension nord du bourg, une seule est urbanisable dès l'approbation du PLUi-h. Concernant l'aménagement des nouveaux quartiers, la commune a engagé depuis plusieurs années des actions visant à la création d'espaces de convivialité qualitatifs au sein des nouveaux secteurs d'habitat comme dans le Domenn de Métivier par exemple. Elle souhaite poursuivre ces actions dans les années à venir en concertation avec les aménageurs intervenant sur le territoire. En parallèle, elle poursuit le réaménagement du cœur de bourg pour conserver un niveau d'équipements et de services optimal permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et future.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La CE a analysé les projets d'urbanisation sur la commune d'Iffendic au regard des objectifs de production de logements qui lui sont affectés en tant que pôle secondaire, 330 logements sur la durée du PLUiH, sur la base du scénario démographique de +1,2%par an. %. - La principale ouverture à l'urbanisation est l'OAP A16 au nord de la commune. Certes cette OAP est en extension et correspond à une consommation de foncier de 7,25ha ; pour autant, le PADD n'interdit pas les</p>	OAP

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>extensions mais les limite en préconisant de privilégier au maximum la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (au moins 20% en renouvellement urbain). Sur Iffendic les OAP densification (14, 15, 17) et les OAP densité (16 à 26) représentent 74 logements soit plus de 20% de la production de logements, conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Certes l'OAP A16 prévoit une production importante de 140 logements, mais qui reste insuffisante au regard de l'objectif de 330 logements sur la commune.</p> <p>Cette OAP prévoit des transitions paysagères (rue des saules et à la limite des parcelles des propriétés rue du Calvaire) qui devront être prolongées pour limiter les nuisances de l'ensemble des riverains. La CE demande que les éléments naturels existants sur le site soient conservés et intégrés au projet</p> <p>- La zone 2AUB au nord ouest ne correspond pas à une ouverture immédiate à l'urbanisation. C'est une réserve foncière à des fins d'habitat. L'activité agricole peut continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation devra passer par un changement de zonage en 1AU justifié par des besoins de logements et une adéquation aux conditions d'accès aux réseaux (après enquête publique).</p> <p>- L'OAP thématique C.2 Promotion de nouvelles formes urbaines – bioclimatisme - économie d'espace, prévoit pour les projets d'aménagement des conditions d'implantation du bâti et des matériaux susceptibles d'optimiser les ressources et les consommations énergétiques (prendre en compte le contexte bioclimatique, pour chaque projet d'aménagement et pour chaque construction).</p>	
Iffendic	Bertrand Mairie	D38 IFFR5	<p>Correction erreur matérielle ER. ER 10: accès voirie zone 2AUB (au lieu de liaison douce).</p> <p><i>Avis de MC</i> Cette modification sera prise en compte dans le PLUI-h approuvé.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les erreurs matérielles justifiées devront être corrigées.</p>	ER
Iffendic	Boscherie Indivision	C18	<p>Propriétaire en indivision des Parcelles YS 174 et 175 secteur de la Griochais et la Chesnaie à Iffendic conteste le classement en zone A au PLUi alors que le zonage actuel est UE (zone urbaine).</p> <p>Ces secteurs regroupent environ 35 maisons, desservies par les réseaux, implantées le long de la voie à moins d'1km du bourg, avec 2 artisans.</p> <p>Ces parcelles agricoles ne sont pas vouées à l'agriculture (jardins) ; le règlement de cette zone est moins favorable que dans celui du PLU (restriction d'extension et annexes) donc frein à l'évolution de l'habitat en fonction de l'évolution des familles ; dévalorisation des parcelles construites;</p> <p>Demande la requalification de ces secteurs en zone UB ou à défaut en AH (compromis entre la zone agricole et la zone urbaine) où les extensions sont autorisées dans certaines limitées, ce qui permettrait de densifier le secteur (alors que des OAP sont prévues avec une densification inférieure à celle demandée par le SCoT).</p> <p><i>Avis de MC</i> Le secteur de la Griochais - la Chesnaie est localisé à l'écart du bourg d'Iffendic dans un secteur à vocation agricole marqué par la présence d'un parcellaire à vocation agricole en pourtour des habitations et d'exploitations agricoles importantes au nord et au sud-est. Le confortement des villages n'est permis que pour ceux répondant aux critères définis par le SCOT du Pays de Brocéliande avec lequel le PLUi-h doit être compatible. Ces critères reposent sur le nombre d'habitations (15-20 habitations minimum), sur la présence d'un réseau viaire hiérarchisé mais également sur l'existence d'un « minimum d'espaces publics ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale ». Ce dernier critère fait défaut sur le secteur de la Griochais-la Chesnaie et ne permet pas son identification comme village dans le PLUi-h. Les habitations existantes conservent toutefois des possibilités d'extension et de création d'annexes conformément au règlement de la zone A. Sur ce point, il est rappelé que le classement d'habitations existantes en zone A, quand bien même les parcelles rattachées à ces habitations n'ont pas de vocation agricole, est rendu possible par le code de l'urbanisme dès lors qu'elles s'insèrent dans un secteur à dominante agricole ce qui est le cas pour le secteur d'habitat de la Griochais-la Chesnaie. Une jurisprudence en exemple sur cette question concernant l'absence d'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone A d'un secteur d'une trentaine d'habitations pavillonnaires situées à 1km du bourg au cœur d'un espace agricole : https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURADMINISTRATIVEDELAPPELDELYON-20190806-18LY04640</p>	Changement de zonage

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de la CE Le secteur de la Griochais regroupe effectivement un certain nombre de maisons sans pour autant pouvoir être qualifié de « village » au sens défini par le SCoT et dont les critères sont rappelés dans le rapport de présentation du PLUiH (p. 282) « ensemble de 20-habitations hors du centre bourg, construites autour d'une voie rayonnante et hiérarchisée et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale ».</p> <p>De ce fait aucune densification dans ce secteur n'y est admise, conformément aux orientations du PADD (p.14) qui fixe comme objectif de « maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural », tant pour des enjeux agricoles qu'environnementaux et de développement durable (déplacements). L'objectif est d'éviter le développement des constructions le long des routes. Les divisions parcellaires successives et peu maîtrisées risqueraient de transformer peu à peu les hameaux en lotissements ruraux.</p> <p>De plus ces parcelles sont éloignées de l'enveloppe urbaine de la zone UB dont elles sont séparées par une zone non bâtie. La CE donne un avis défavorable à un classement en UB.</p> <p>Le zonage UH correspond à des secteurs d'habitat développés autour de noyaux d'habitat ancien périphériques et qui se sont vus rattrapés par l'urbanisation des bourgs, en continuité. Ce qui n'est pas le cas de ce secteur, en discontinuité par rapport à la zone UB. La CE donne un avis défavorable à ce reclassement en zone UH</p> <p>La CE rappelle que les extensions et les constructions d'annexes en zone A sont possibles mais encadrées par le règlement. Des extensions et réhabilitations de constructions à destination d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'une limitation à 30% d'emprise ou 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire.</p>	
Iffendic	Collet Marie-Thérèse	D9	<p>Ce secteur La Griochais, le Chesnaie (6 maisons sur la rue, lotissement de 20 maisons, 9 maisons rue de la Chesnaie) constitue un hameau de 35 maisons, réseaux (assainissement collectif dans le lotissement et à 650m à l'autre extrémité, électricité et eau potable), moins de 1km du centre bourg d'Iffendic Parcelle concernée YS29.</p> <p>PLU actuel : UE (zone urbaine, constructible depuis les années 1975, PLUi : A (interdit toute constructibilité)</p> <p>Demande la reclassification du secteur de la Griochais et de la Chesnaie, en zone urbaine d'habitat récent UB (moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter). A défaut en zone AH (secteur agricole habitat), compromis entre la protection du milieu agricole et le droit d'usage et de propriété des habitants du secteur.</p> <p>Arguments : Les parcelles non construites n'ont pas de vocation agricole (jardins, potagers), MC se prive de la densification (frein à l'évolution de l'habitat) et autorise sur les parcelles construites uniquement des extensions limitées et de faible densité et des annexes de taille limitée, perte financière à la revente pour les propriétaires de parcelles construites (en comparaison d'autres secteurs comme la Ville aux Vêques), les OAP prévues au PLUi sont prévues avec une densification moindre que demandée par le SCoT.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p>Avis de la CE Les secteurs de la Griochais et du Chesnaie regroupent effectivement un certain nombre de maisons sans pour autant pouvoir être qualifié de « village » au sens défini par le SCoT et dont les critères sont rappelés dans le rapport de présentation du PLUiH (p. 282) « ensemble de 20-habitations hors du centre bourg, construites autour d'une voie rayonnante et hiérarchisée et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale ».</p> <p>De ce fait aucune densification dans ce secteur n'y est admise, conformément aux orientations du PADD (p.14) qui fixe comme objectif de « maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural », tant pour des enjeux agricoles qu'environnementaux et de développement durable (déplacements). L'objectif est d'éviter le développement des constructions le long des routes. Les divisions parcellaires successives et peu maîtrisées risqueraient de transformer peu à peu les hameaux en lotissements ruraux.</p> <p>De plus ces parcelles sont éloignées de l'enveloppe urbaine de la zone UB dont elles sont séparées par une zone non bâtie. La CE donne un avis défavorable à un classement en UB.</p> <p>Le zonage AH correspond aux 3 villages identifiés au SCoT. Ce qui n'est pas le cas de ce secteur. La CE donne un avis défavorable à ce reclassement en zone AH</p> <p>La CE rappelle que les extensions et les constructions d'annexes en zone A sont possibles mais encadrées par le règlement. Des extensions et réhabilitations de constructions à destination d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'une limitation à 30% d'emprise ou 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire.</p>	Constructibilité

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Iffendic	Collet Nicolas	D29	<p>Propriétaire du corps de ferme en indivision, situé au lieu-dit le Petit Delieuc, parcelle XK 60, comportant une maison et grange, anciennement à usage agricole pour du stockage de grains et aujourd'hui affectée comme remise pour du jardinage, ne répondant plus aux normes de gabarit du matériel agricole. Il est locataire d'une maison au Grand Deleuc et dispose d'une nouvelle stabulation à plus de 100m. Il désire transformer la grange en maison d'habitation personnelle pour être sur son site d'exploitation de vaches laitières et sa maison actuelle en deux gîtes comme activité secondaire. Il demande donc d'étoiler la grange.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p>Il est précisé toutefois que si le changement de destination a pour objectif de permettre la création d'un logement de fonction agricole dont la nécessité à proximité des bâtiments de l'exploitation est justifiée, il n'est pas nécessaire de procéder à un étoilage du bâtiment pour que ce changement de destination soit possible en zone A.</p> <p>Avis de la CE La rénovation de l'ensemble de ce corps de ferme en vue de la création d'un logement de fonction pour un exploitant peut se réaliser sans étoilage des bâtiments. De plus, les activités considérées comme annexes ou secondaires à l'activité principale, tels les gîtes ruraux, la vente de produits à la ferme, la transformation de produits...pourront s'exercer dans les proches bâtiments agricoles.</p> <p>Avis favorable de vérification du respect des critères et d'une affectation qui ne conduirait pas à créer un 2^{ème} logement.</p>	Changement de destination
Iffendic	Collet Nicolas	D6	<p>Propriétaire (indivision Collet Legendre) d'une parcelle de 1,20ha, cadastrée XK35, en périphérie proche des lotissements existants, proche du Chesnot. Parcelle ayant déjà subi un aménagement en vue d'urbanisation. Actuellement zonage A. Usages agricoles difficiles. Classement en 2AUB au PLUi. Demande de reclassement en 1AUB.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p>Avis de la CE La parcelle XK 35 est en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation (2AUB). Elle est à la limite de la frange urbaine. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Des choix d'aménagement ont été faits qui conduisent à des OAP en extensions telles l'OAP A16 à proximité, à l'Est du Chesnot, plus proche du centre bourg, pour fournir une offre de logements en adéquation avec les perspectives démographiques. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones 1AU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre.</p> <p>Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Iffendic	Collet Stephanie	D35	<p>Demande de complément de l'inventaire des haies et chemins sur la commune d'Iffendic, près du hameau du Bois Froment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bordure du chemin d'exploitation n°433 dont les haies ne sont indiquées que d'un seul côté ; -perpendiculairement à ce chemin, même remarque concernant une haie double figurée en haie simple ; - haie double bordant un petit chemin propriété de Mme COLLET à proximité de son habitation <p>Avis de MC Montfort Communauté est favorable à la prise en compte de cette observation qui permettra de mieux préserver le bocage local</p>	Environnement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de la CE La prise en compte du chemin et des haies satisfait aux orientations de l'OAP thématique de préservation du bocage.</p> <p>Avis favorable</p>	
Iffendic	Deffains Mme	IFF R1	<p>Mme Deffains est propriétaire de la parcelle XL N° 131, au lieu-dit « La Ville es Nouvelles », rue de la Fée Morgane. Son terrain est classé en A. Il jouxte une zone UB, près d'un lotissement. Elle demande la constructibilité de sa parcelle.</p> <p>Avis de MC Cette demande porte vraisemblablement sur la parcelle XL 134. Cette parcelle non bâtie est localisée en extension des espaces urbanisés du bourg d'Iffendic et ne peut être considérée comme présentant un caractère urbanisé justifiant son classement en zone urbaine.</p> <p>Avis de la CE Concernant le changement du classement de la parcelle considérée de A en UB, il convient de noter que le périmètre bâti correspond à l'enveloppe des terrains construits étendue à une distance avoisinante de 20 m des habitations. Le tracé retenu pour délimiter la frange urbaine sur ce secteur reprend cette notion. En outre, le postulat du PADD est d'assurer une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Aussi, en acceptant une urbanisation sur les parcelles avoisinantes des lotissements existants porterait atteinte à la préservation du foncier agricole.</p> <p>Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Iffendic	Deffains Mme	IFF R1	<p>Mme Deffains s'étonne que la parcelle en triangle sur laquelle se trouve l'emplacement réservé N° 9 pour un accès de voirie pour un futur aménagement soit maintenue en A</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté souhaite le maintien de l'inconstructibilité de cette parcelle afin de préserver les possibilités d'accès sur les arrières des constructions et notamment vers le parcellaire agricole.</p> <p>Avis de la CE En raison de la configuration des lieux, il apparaît que cet emplacement réservé N° 9 facilite l'accès à la zone agricole et aux fonds de jardins, d'où l'intérêt de maintenir l'emplacement réservé et le zonage de la parcelle en triangle.</p> <p>Avis défavorable</p>	ER
Iffendic	Even Marie-Françoise	C12 (Cf C11)	<p>M.Pierre Odyé et Mme Marie-Françoise Even sont propriétaires en indivision des parcelles cadastrées XK 175 et XK 89, situées au lieu-dit Le Chesnot, au nord du bourg d'Iffendic, classées en 2 AUB. En vue de réaliser un aménagement cohérent avec le développement communal, ils souhaitent l'urbaniser immédiatement et demande le classement en 1 AUB</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p>Avis de la CE Ces terrains sont en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation. Elles sont à la limite de la frange urbaine. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Des choix d'aménagement ont été faits qui conduisent à urbaniser en priorité certains secteurs comme l'OAP A16 à proximité, à l'est du Chesnot, plus proche du centre bourg, pour fournir une offre de logements en adéquation avec les perspectives démographiques. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones IAU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre.</p> <p>Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Iffendic	Genaltay	C8	<p>Mme Annick Genaltay est propriétaire en indivision des parcelles XK 175 et XX 89, situées au nord de la rue Chesnot, à Iffendic. Celles-ci sont classées en 2 AUB au PLUI, mais sont cultivées actuellement. Cependant, du fait de la proximité de maisons d'habitation, l'exploitation de ces terrains est devenue difficile (nuisances sonores du matériel, limitation d'épandage). Aussi, Mme Genaltay réclame le changement de</p>	Changement de zonage

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>zonage des terrains en I AUB Cette demande est basée sur les modifications récentes des voiries et réseaux facilitant l'aménagement de ce secteur en continuité avec la future zone à urbaniser.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p><i>Avis de la CE</i> Ces parcelles se trouvent en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation. Il est exact qu'elles sont à la limite de la frange urbaine. Mais, le choix retenu a été de développer en priorité le secteur situé à l'est du Chesnot, à proximité du bourg, l'OAP N0 16. Ce n'est que lors d'une phase ultérieure et en fonction des besoins en logements répondant aux perspectives d'évolution démographique que les parcelles concernées pourront être proposées à l'urbanisation. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones IAU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre.</p> <p><i>Avis défavorable</i></p>	
Iffendic	Grasland	D10	<p>Parcelles YS172 ,173 Ce secteur La Griochais, le Chesnaie (6 maisons sur la rue, lotissement de 20 maisons, 9 maisons rue de la Chesnaie) constitue un hameau de 35 maisons, réseaux (assainissement collectif dans le lotissement et à 650m à l'autre extrémité, électricité et eau potable), moins de 1km du centre bourg, siège social de 23 artisans. PLU actuel : UE (zone urbaine, constructible depuis les années 1975, PLUi : A (interdit toute constructibilité) Demande la reclassification du secteur de la Griochais et de la Chesnaie, en zone urbaine d'habitat récent UB (moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter). A défaut en zone AH (secteur agricole habitat), compromis entre la protection du milieu agricole et le droit d'usage et de propriété des habitants du secteur. Arguments : Les parcelles non construites n'ont pas de vocation agricole (jardins, potagers), MC se prive de la densification (frein à l'évolution de l'habitat) et autorise sur les parcelles construites uniquement des extensions limitées et de faible densité et des annexes de taille limitée, perte financière à la revente pour les propriétaires de parcelles construites (en comparaison d'autres secteurs comme la Ville aux Vêques), les OAP prévues au PLUi sont prévues avec une densification moindre que demandée par le SCoT.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les secteurs de la Griochais et du Chesnaie regroupent effectivement un certain nombre de maisons sans pour autant pouvoir être qualifié de « village » au sens défini par le SCoT et dont les critères sont rappelés dans le rapport de présentation du PLUiH (p. 282) « ensemble de 20-habitations hors du centre bourg, construites autour d'une voie rayonnante et hiérarchisée et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale ». De ce fait aucune densification dans ce secteur n'y est admise, conformément aux orientations du PADD (p.14) qui fixe comme objectif de « maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural », tant pour des enjeux agricoles qu'environnementaux et de développement durable (déplacements). L'objectif est d'éviter le développement des constructions le long des routes. Les divisions parcellaires successives et peu maîtrisées risqueraient de transformer peu à peu les hameaux en lotissements ruraux. De plus ces parcelles sont éloignées de l'enveloppe urbaine de la zone UB dont elles sont séparées par une zone non bâtie. La CE donne un avis défavorable à un classement en UB. Le zonage AH correspond aux 3 villages identifiés au SCoT. Ce qui n'est pas le cas de ce secteur. La CE donne un avis défavorable à ce reclassement en zone AH La CE rappelle que les extensions et les constructions d'annexes en zone A sont possibles mais encadrées par le règlement. Des extensions et réhabilitations de constructions à destination d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'une limitation à 30% d'emprise ou 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire.</p>	Constructibilité
Iffendic	Guerin Michel	D27	<p>Exploitant agricole au lieu-dit Le Vaurichard, à Iffendic, possède des parcelles utilisées en prairies en raison des proches stabulations, classées en zones humides, compromettant le devenir de la ferme. Une parcelle présente un dénivelé de 2m par rapport aux rives du Meu, et</p>	Environnement ZH

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>n'est ni inondable, ni humide ; l'autre terrain ne répond pas à la notion de zone humide. Il demande donc d'enlever ses parcelles du zonage zones humides.</p> <p>Avis de MC Au Vaurichard, plus que les zones humides, ce sont les zones inondables en bordure du Meu qui peuvent affecter le développement de l'exploitation. Sur ce point, il est rappelé que les zones inondables identifiées sont celles issues du PPRI du Meu, Garun et Vaunoise et que ce PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLUi-h. Concernant les zones humides, les inventaires réalisés par le syndicat du Meu et repris par le SAGE de la Vilaine ont permis d'affiner l'état des connaissances et des ajustements pourront être apportés sur les plans de zonage.</p> <p>Avis de la CE Selon l'OAP thématique, l'inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE Vilaine en concertation avec différents acteurs, élus, agriculteurs, chasseurs, pêcheurs, associations et pourra être ajusté. Afin d'optimiser les fonctions bio-géochimiques de ces espaces, toute artificialisation y est interdite. De même, certaines recommandations sont préconisées comme le maintien en herbe des prairies en évitant le retournement du sol, la limitation de l'apport de fertilisant minéral et de pesticide. Il est admis que le périmètre de ces zones humides paraît parfois très étendu et peut entraîner des contraintes supplémentaires pour les agriculteurs. Dans le cas présent, il s'avère que l'exploitant accepte de conserver la majorité de ces terres classées en zones humides et ne remet en cause que le zonage de deux parcelles qui ne présentent pas les caractéristiques fondamentales de zone humides, au-moins le terrain en dénivelé, qui peut donc être enlevé de cet inventaire. Avis favorable pour l'enlèvement de la zone humide de la parcelle en dénivelé après expertise du Syndicat et avis défavorable en vue du maintien en zone humide des autres terrains.</p>	
Iffendic	Iltis Mr et Mme	M1	<p>A la limite du Village des quatre routes, Iffendic. Parcelle ZS296 en zone A. Demande changement de zonage de A à AH pour réaliser un Carport d'environ 28m2 (couvert de panneaux photovoltaïques), dans le prolongement de la maison, ainsi qu'une piscine de 4x10m qui sera collée à la terrasse existante. Plan du projet joint. Pour rappel l'habitation a été construite sur une zone agricole (UL) en 2006 dans le cadre d'une activité agricole (Centre Equestre). En février 2015, nous avons vendu le centre équestre mais conservé l'habitation.</p> <p>Avis de MC Considérant le fait que l'habitation n'a plus aucun lien avec l'exploitation agricole et qu'elle est localisée en continuité de la zone habitée des 4 Routes, son reclassement en zone AH peut être envisagé sous réserve de l'absence de nécessité d'un nouveau passage devant la CDPENAF (à confirmer).</p> <p>Avis de la CE Mme Iltis présente, dans son projet, un carport de 28m2 en extension et une piscine de 40 m2. Accepter l'intégration de la totalité de cette parcelle en AH reviendrait à agrandir de façon trop importante ce secteur STECAL AH, d'autant plus que du côté ouest, un lotissement est déjà prévu en légère extension. Ce serait contraire à la volonté de simple densification dans ce type de zone et d'interdiction d'extension. La CE considère que seule, la portion sur laquelle se situe la maison existante pourrait être intégrée, mais pas le fond étendu du reste de l'autre parcelle. De plus, en A, sont autorisées les annexes sous réserve de la limitation de l'emprise au sol cumulée à 60 m2 au sol, et de leur implantation à moins de 20 m de l'habitation. Mais, de toute façon, en AH, les constructions ne doivent pas porter l'emprise au sol à plus de 20% de l'unité foncière. La CE considère que la demande de changement de zonage présente peu d'intérêt par rapport au projet qui peut être réalisé en modifiant quelque peu les dimensions. Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Iffendic	Jan Jacqueline et Yvon	C2	<p>Parcelle YT35 de 6800 m2, en indivision, constructible au POS en 2000 au moment de la succession avec frais de succession sur du terrain constructible, zonage UE (pièce jointe). En 2008 projet d'aménagement de 9 lots (cf pièce jointe). Au PLU de 2009 : zonage 2AU (cf pièce</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>jointe). Incompréhension sur ce déclassement et échanges de courriers avec le maire d'Iffendic sans réponse précise. Au PLUiH : zonage A. Ne comprennent pas ces déclassements successifs, inexplicables et injustes, qui constituent un préjudice financier important. <i>Demande</i> des explications et le retour à la constructibilité.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Les documents d'urbanisme évoluent pour prendre en compte le nouveau contexte législatif et réglementaire, qui a connu d'importantes évolutions durant la dernière décennie. Le PLUi-h doit intégrer ces nouvelles règles ainsi que celles issus du SCOT du Pays de Brocéliande entré en vigueur début 2018 et avec lequel le PLUi-h doit être compatible. Ce document prévoit notamment une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour que celle-ci n'excède pas les besoins réels de chaque commune. Sur Iffendic, cela s'est traduit par une redéfinition des surfaces de développement en extension du bourg après déduction des potentialités de confortement de l'habitat dans les espaces urbanisés (densification/renouvellement). Les choix de développement en extension du bourg ont porté sur des secteurs situés au nord du bourg, en continuité des principaux secteurs d'habitat de la commune. Les surfaces mises en place au nord de l'agglomération étant suffisantes pour permettre à la commune de satisfaire ses besoins en logements, le maintien de surfaces à urbaniser au sud ne se justifie plus. Leur maintien en zone constructible conduirait la commune à excéder ses besoins et à déséquilibrer la répartition de l'offre en logements actée dans le PADD.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Le droit à la constructibilité n'est pas un droit acquis. Le zonage 2AU au PLU de 2009 ne donne pas un droit à construire au PLUiH. Les choix d'urbanisation communaux ou intercommunaux s'appuient entre autres sur des prescriptions supracommunales et nationales. Conformément aux grandes orientations actuelles, le PLUiH de MC, dans son PADD, interdit l'urbanisation le long des axes de circulation pour des enjeux environnementaux, de déplacements, de développement durable et limite les extensions urbaines afin de maîtriser la consommation de foncier agricole. La parcelle YT35 se trouve en effet à la frange de l'enveloppe urbaine, proche d'un lotissement et le long d'une route. Mais elle se situe aussi à la frange d'une vaste zone agricole et est exploitée. Les choix d'aménagements de la commune d'Iffendic se sont portés sur une ouverture à l'urbanisation dans des zones proches du bourg, des équipements et des services. Le secteur du Clos de la Rabine est relativement éloigné du bourg et séparé par une vaste zone naturelle. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur conduirait à accroître les flux de voitures. La CE comprend l'insatisfaction des requérants au regard du zonage existant (UE) au moment de la succession et des frais de succession engagés alors. Elle ne peut que regretter que le projet de lotissement n'ait pas abouti en 2008 avant le changement de zonage en 2009.</p> <p>Avis défavorable</p>	
Iffendic	Josse	M2	<p>Sur la parcelle WA61, demande d'étoiler un des bâtiments de la propriété (ayant les mêmes caractéristiques architecturales) pour un changement de destination à des fins d'hébergement et réception. Des photos sont jointes.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Avis de MC</p> <p>Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p>Avis de la CE</p> <p>Ce bâtiment d'exploitation (ancienne grange ayant eu historiquement un usage d'habitation) présente les mêmes caractéristiques architecturales et patrimoniales que le bâtiment voisin (pierre et terre) qui est étoilé. Son changement de destination a pour objet l'hébergement. Ce bâtiment fait partie d'un ensemble patrimonial intéressant, cohérent, proche de l'habitation principale, qui mérite d'être</p>	Changement de destination

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>mis en valeur dans un environnement naturel, paysager et arboré de qualité. Ce bâtiment n'est pas dégradé (cf photo et visite du site) et peut retrouver un usage d'hébergement après des travaux de réhabilitation intérieure. Son accessibilité est simple puisque proche d'un bâtiment étoilé. Cet ensemble de bâti n'a plus aucune activité agricole. La réhabilitation de l'ensemble de ces bâtiments peut être considérée comme une protection du patrimoine local. La CE considère qu'il s'agit sans doute d'un oubli.</p> <p><i>Avis favorable à la réhabilitation de ce bâtiment compte tenu de son intérêt architectural et touristique</i></p>	
Iffendic	Josse	M2	<p>STECAL AT parcelle WA61. Revoir la localisation du périmètre du STECAL à surface égale du nord vers l'ouest pour permettre la création d'un local de rangement sans nuire aux espaces verts et aux perspectives visuelles depuis l'habitation principale. Des plans et des photographies aériennes sont joints.</p> <p><i>Avis de MC</i> Le STECAL mis en place autour des constructions du château du Pin représente une superficie d'environ 3,5 ha jugé suffisante pour permettre le développement des structures existantes. La modification du périmètre pourrait justifier de soumettre le STECAL à l'avis de la CDPENAF et retarderait donc la procédure et l'adoption du PLUi-h. A ce stade, il n'est donc pas envisagé de procéder à une modification du STECAL AT.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La surface du STECAL « Château du pin » représente moins de 40% de l'unité foncière. Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. La demande ne concerne pas une modification de la superficie, mais une évolution du périmètre à superficie constante. La CE pense que cette demande ne modifie pas les critères retenus par la CDPENAF. Après visite des lieux cette demande se justifie pour éviter tout impact visuel du projet d'un bâtiment de stockage sur la propriété qui présente de belles caractéristiques architecturales et paysagères et reçoit du public (chambres d'hôte). Le bâtiment devra respecter les règles de la zone AT concernant l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. La CE donne un <i>avis favorable à cette demande</i>. Si cette reconfiguration du périmètre devait donner lieu à un nouvel avis de la CDPENAF susceptible de retarder l'approbation du PLUiH, la CE recommande de l'intégrer lors d'une prochaine procédure de modification du PLUiH.</p>	STECAL
Iffendic	Josse	M4	<p>Parcelle YP37 sur Iffendic, dédiée depuis 1980 à des activités de loisirs et tourisme, agréé par jeunesse et sports depuis 2003, gérée par SunLoisirs jusqu'en 2019. Depuis 2007 activités de paintball. À moins d'1km du complexe loisirs de Trémelin. Toutes les activités de loisirs du site ont un zonage au PLU UL. Au PLUi le zonage passe en AT ou NL, sauf la parcelle dédiée au paintball qui passe en A. Conteste ce choix non équitable, non justifié qui empêche toute projet d'extension. <i>Demande</i> une modification de zonage en AT sur un périmètre limité de la parcelle pour pouvoir créer une zone d'activité indoor permettant de pérenniser des emplois avec un développement maîtrisé de nos activités.</p> <p><i>Avis de MC</i> Le développement de l'activité de paintball a pour l'instant été réalisé en extérieur et est localisé à l'écart du domaine de Trémelin, dans un secteur écologiquement sensible avec notamment la présence d'importants boisements, zones humides, prairies, etc. Dans ce cadre, il convient de maîtriser l'implantation de toute nouvelle construction notamment isolée. Si le développement du domaine de Trémelin peut se justifier au regard de son importance pour le développement touristique et des activités de loisirs sur le territoire, de la concentration d'activités présentes et au regard de sa fréquentation, il en va différemment pour l'activité de paintball, qui est plus isolée.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Le PADD entend développer les activités de loisirs et tourisme sur son territoire afin de consolider son attractivité. Le domaine de Trémelin constitue un lieu particulièrement attractif où se développent de nombreuses activités diversifiées, tant pour les visiteurs que pour des habitants de MC. Le terrain où se situe l'activité de paint-ball exercée par le requérant, agréée par Jeunesse et sports, gérée jusqu'en 2019 par SunLoisirs comme les autres activités du domaine de Trémelin, se retrouve au PLUiH sur un zonage A. Un tel classement interdit toute évolution maîtrisée de ces activités. Le requérant a un projet de développement et d'agrandissement de cette activité, créer un local indoor multiactivités, pour étendre la saison de fonctionnement (hiver). La CE rappelle que le PADD affiche sa volonté de développer une offre de loisirs et d'écotourisme de large rayonnement pour renforcer</p>	STECAL

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>l'attractivité du territoire. Le secteur de Tremelin constitue un élément phare de cette politique.</p> <p>La CE considère que cette activité fait partie de tout un ensemble d'activités de loisirs autour du domaine de Tremelin. Son développement contribue à offrir aux habitants et aux visiteurs/usagers, des activités complètes et diversifiées, tout au long de l'année.</p> <p>La CE considère qu'il s'agit d'un projet d'agrandissement d'une activité existante (sports) pouvant répondre aux critères d'un STECAL AT. Son extension devra être limitée en emprise au sol selon les règles qui encadrent le zonage AT et préserver le caractère agricole du site (intégration paysagère du bâtiment).</p> <p>La CE observe que cette parcelle n'est pas utilisée à des fins agricoles. Le projet d'agrandissement se ferait au sein de la parcelle déjà affectée à l'usage de paint ball sans empiéter sur des parcelles agricoles. Il n'y a pas de consommation de foncier agricole supplémentaire.</p> <p>La CE recommande que la fréquentation soit maîtrisée pour préserver la qualité des milieux (conformément aux orientations du PADD).</p> <p>La CE regrette que le requérant n'ait pas proposé un projet abouti dans la phase d'élaboration du PLUiH permettant de le soumettre à l'avis de la CDPENAF avant l'arrêt du PLUiH.</p> <p>Avis favorable à cette demande sous réserve d'une bonne intégration paysagère du projet et de la maîtrise des flux de visiteurs, après avis de la CDPENAF</p>	
Iffendic	La Barre	C3	<p>Demande d'identification de l'ensemble des bâtiments de la ferme de La Barre à Iffendic comme bâtiments étoilés pouvant potentiellement permettre un changement de destination</p> <p>Ensemble de bâtiments construits sur la parcelle WL 24, en pierre et terre-pierre, bien entretenus avec des toitures neuves (photos jointes). Les bâtiments à usage agricole ne sont plus utilisés et plus adaptés à une activité moderne. Le logement est a priori habité mais il n'y a plus de siège d'exploitation.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p>Avis de la CE</p> <p>Le siège d'exploitation ayant disparu, il n'y a pas de risque de conflit d'usage à opérer un changement de destination .</p> <p>Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères</p>	Changement de destination
Iffendic	Le Guillou	D28	<p>Propriétaires depuis 16 ans d'une maison d'habitation à la Buzardière, à proximité du village des Quatre Routes à Iffendic. Jusqu'à présent, ce secteur bâti d'une trentaine de constructions a toujours été rattaché à ce village soit par la desserte des équipements et des réseaux, soit par le sentiment d'intégration des habitants. Ce secteur était d'ailleurs classé en AUH. Au PLUi, il est en A. Par crainte de restriction des conditions de constructibilité et de changement de destination des bâtiments, d'autant plus que le mari a un projet de construction dans le cadre de son activité professionnelle, et des risques d'installation de poulailler de grande dimension ou de méthanisation près de leur pavillon, ils demandent de faire partie intégrante du village des Quatre Routes. A l'appui de leur argumentation, ils évoquent la jurisprudence du CE du 4 mars 2016 N° 384795.</p> <p>Avis de MC</p> <p>La Buzardière et le village des 4 Routes forment 2 entités bâties bien distinctes, séparées entre elles par une parcelle à vocation agricole de 4 ha (200 mètres de distance entre les 2 habitations les plus proches) empêchant de considérer qu'il existe une continuité urbaine entre les 2 secteurs et que la Buzardière est rattachée au village des 4 Routes.</p> <p>Dès lors, il convient de vérifier si chacune des entités répond aux critères définis par le SCOT pour l'identification de village.</p> <p>Les 4 Routes répondent à l'ensemble des critères (nombre de logements, voies rayonnantes et hiérarchisées et présence d'un élément fédérateur de vie sociale – garderie municipale, espace public)</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>La Buzardière ne présente en revanche pas cet élément fédérateur de vie sociale (pas d'espace public de quartier, pas d'équipement). C'est pour cette raison qu'elle n'a pas été identifiée comme village constructible AH dans le PLUi-h.</p> <p>Concernant la jurisprudence citée, celle-ci n'a rien de transposable dans le cas d'espèces puisque l'analyse du juge administratif portait sur une unique parcelle de 680m² enserrée entre l'urbanisation et une route.</p> <p>Sur le sujet, il est en revanche possible de renvoyer à celle mentionné précédemment sur les secteurs bâtis classés en zone A : https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURADMINISTRATIVEDAPPELDELYON-20190806-18LY04640</p> <p>Et à une jurisprudence récente du Conseil d'Etat (CE, 3 juin 2020, n° 429515) https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000041958793/</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Le PADD accorde la priorité au renouvellement urbain et à la redynamisation des centres urbains dans le but d'économiser de l'espace et de promouvoir une densification urbaine. Pour promouvoir une identité rurale active en permettant une évolution équilibrée des activités existantes en campagne, l'évolution de l'habitat au sein de l'espace rural doit être maîtrisée. Le développement de l'habitat doit être circonscrit aux villages définis par le SCOT du pays de Brocéliande, par des constructions uniquement à l'intérieur de leur enveloppe, et être limité hors bourgs et villages Seuls 3 STECAL, AH : agricole d'habitat, comprenant des espaces bâtis dans les villages et présentant des capacités d'accueil de logements en densification, Iffendic/Les Quatre Routes, Breteil/La Grande Porte, Montfort sur Meu/Le Bouillon, ont été délimités.</p> <p>Au vu de la configuration des lieux, il ressort que le secteur de la Buzardière est séparé par des terres agricoles du village des Quatre Routes. Du fait de cette réelle coupure d'urbanisation, celui-ci ne peut être considéré comme faisant partie intégrante du même compartiment bâti que le village des Quatre Routes.</p> <p>Il est à ajouter qu'en zone A, des extensions et réhabilitations de constructions à destination d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'une limitation à 30% d'emprise ou 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Et en AH, la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière. De plus, tout projet d'installation agricole à proximité de ces zones bâties devrait respecter les normes environnementales. Dès lors, compte-tenu des prescriptions existantes tant pour la zone A que la zone AH, l'intérêt de rattacher la Buzardière au village des Quatre Routes reste minime.</p> <p><i>Avis défavorable</i></p>	
Iffendic	Lecorgne	C29	<p>Demande formulée par la propriétaire Madame Lecorgne concernant le maintien de la parcelle en zone constructible.</p> <p>Madame LECORGNE est propriétaire de la parcelle cadastrée ZS 152 dans le village des Quatre Routes sur la commune d'Iffendic. Elle constitue la pointe du triangle formant l'extrémité Sud-Ouest du village. Elle est occupée par une petite maison de 55m² avec dépendance.</p> <p>Dans le PLU actuel, la parcelle est classée en zone constructible, comme les parcelles voisines longées par la RD n°35 ou le chemin rural n°137. Le PLUi classe la parcelle en Zone A, Espace Boisé Classé et Zone humide et modifie les règles de constructibilité précédentes.</p> <p>Madame LECORGNE précise que la parcelle ne contient pas de bois de haute futaie mais surtout des saules.</p> <p>Avis de MC</p> <p>La parcelle ZS152 est localisée en extension du village des 4 Routes. Le SCOT exclut une extension des villages et n'admet qu'une densification à l'intérieur de l'enveloppe bâti. De ce fait, la zone constructible du STECAL AH a été redéfinie pour se limiter aux parcelles actuellement construites et il n'est pas possible d'intégrer la parcelle 152 dans le STECAL Ah des 4 Routes.</p> <p>Par ailleurs, la demande relève que la parcelle est boisée de saules, saules qui sont des arbres caractéristiques de secteurs humides.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Le terrain est situé à l'extrémité sud du village des Quatre Routes dont les limites ont été redéfinies en tenant compte du contexte bâti. En urbanisme, il n'existe aucun droit acquis au maintien de la constructibilité. Aussi, en considérant les critères retenus par le SCOT, le périmètre de ce secteur bâti ne peut intégrer cette pointe éloignée du cœur de vie de ce village. Il peut être ajouté que dans la partie classée en A, des extensions et réhabilitations de constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve de limitation d'emprise au sol. En outre, quand bien même le boisement de cette parcelle s'est restreint par des défrichements lors de l'aménagement de la maison et du jardin, il n'empêche que certains arbres, notamment des saules, sont présents et témoignent de la nécessité de préserver cet espace.</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Iffendic	Letournoux	C13	<p>Avis défavorable</p> <p>Les époux Letournoux, exploitants agricoles, sont propriétaires de la parcelle XW 31, au lieu-dit Le Temple Tressouet, à Iffendic. Ils sollicitent la rectification du plan concernant le report de chemins désormais privés depuis le remembrement de 1990, celui conduisant à leur maison et celui intégré à la parcelle cultivée XW 31, ainsi que la réduction de l'EBC.</p> <p>Avis de MC</p> <p>La version du cadastre utilisé comme fond de travail pour le règlement graphique date de novembre 2019. Une version actualisée de 2020 sera utilisée pour l'approbation du PLUi-h sans que cela n'apporte de garantie concernant la demande de rectification formulée et sans qu'il soit possible pour Montfort Communauté de modifier le fond cadastral fourni par les services des impôts.</p> <p>Concernant l'espace boisé classé, une vérification sera effectuée pour voir si des modifications doivent être apportées.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Une actualisation du fond cadastral et une vérification sont nécessaires pour une mise à jour de divers éléments, tels ces chemins et les espaces boisés.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
Iffendic	Marie Gisèle	M13	<p>Conteste le classement de haies à conserver en secteur ouest, entre la parcelle ZS240 et la parcelle ZS241, qui n'ont jamais existé. Remarques plus générales sur l'inventaire des haies, alignements à protéger et EBC dans ce secteur des Quatre routes à Iffendic qui doit être vérifié.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Après vérification, il conviendra de procéder à la correction demandée sur la parcelle ZS240.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>La rectification de ces erreurs ou oublis est à effectuer sur les planches correspondantes .</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
Iffendic	Odyé Dominique	M15 (cf C11, C12) M22	<p>M.Dominique Odyé est propriétaire en indivision des parcelles cadastrées XK 175 et XK 89, situées au lieu-dit Le Chesnot, au nord du bourg d'Iffendic, classées en 2 AUB. En vue de réaliser un aménagement cohérent avec le développement communal, il souhaite l'urbaniser immédiatement et demande son classement en 1 AUB.</p> <p>En tant qu'agriculteur, il expose que cette urbanisation ne porte pas atteinte à son exploitation, que ce terrain est proche du bourg, est desservi. Auparavant, l'indivision a laissé un chemin d'accès sur le terrain XK 175 pour la création du lotissement voisin de 29 lots.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Cf réponse faite à l'observation C5</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Ces terrains sont en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation.(2AU). Elles sont à la limite de la frange urbaine. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Des choix d'aménagement ont été faits qui conduisent à urbaniser en priorité certains secteurs comme l'OAP A16 à proximité, à l'est du Chesnot, plus proche du centre bourg, pour fournir une offre de logements en adéquation avec les perspectives démographiques. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones 1AU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre.</p> <p>Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Iffendic	Odyé Pierre	C11 (cf C12)	<p>M.Pierre Odyé est propriétaire en indivision des parcelles cadastrées XK 175 et XK 89, situées au lieu-dit Le Chesnot, au nord du bourg d'Iffendic, classées en 2 AUB. En vue de réaliser un aménagement cohérent avec le développement communal, il souhaite l'urbaniser immédiatement et demande son classement en 1 AUB</p> <p>Avis de MC</p> <p>Cf réponse faite à l'observation C5</p>	Changement de zonage

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de la CE Ces terrains sont en zone à urbaniser à vocation principale habitat avec ouverture ultérieure à l'urbanisation. Elles sont à la limite de la frange urbaine. Le PADD a fixé comme orientation une gestion économe du foncier agricole en maîtrisant les extensions d'urbanisation. Des choix d'aménagement ont été faits qui conduisent à urbaniser en priorité certains secteurs comme l'OAP A16 à proximité, à l'est du Chesnot, plus proche du centre bourg, pour fournir une offre de logements en adéquation avec les perspectives démographiques. Compte tenu des objectifs de production de logements sur Iffendic les zones IAU complétant les OAP en densification du tissu urbain sont suffisantes pour y répondre.</p> <p>Avis défavorable</p>	
Iffendic	Paul Avocats	C9 M11	<p>Intervient au nom de Mr Querrec et conteste le zonage en N de la parcelle YC004 située aux Quatre routes, siège du garage implanté dans le bâtiment à usage de stockage acquis en 2015, sur un terrain zoné en Nh au PLU (STECAL), complété par une extension en bois démontable à usage de bureau. En 2016 le maire d'Iffendic remet en cause l'évolution des constructions sur cette parcelle non conforme à la réglementation de la zone Nh (changement de destination) et réalisée sans dossier d'autorisation d'urbanisme. Contentieux auprès du tribunal correctionnel qui déclare Mr Querrec coupable avec amende qui a été acquittée. En 2018 refus d'un permis de construire. En 2019, demande au maire de rendre son activité en conformité avec le règlement dans le cadre du PLUi. Le zonage N au PLUi interdit cette activité. Demande d'un STECAL sur cette parcelle rendant possible cette activité après avis de la CDPENAF. Arguments: surface limitée (3270m², ne porte pas atteinte à des activités agricoles qui sont éloignées (plus de 400m, EARL Ecuries des quatre routes), activité réduite (travail seul), certaines parcelles communales accueillent des activités STECAL AY(2 paysagistes, 1 entreprise de couverture). La demande de classement de la parcelle YC004 est justifiée.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté ne souhaite pas la mise en place d'un STECAL sur l'activité concernée. Le PLUi-h n'a pas vocation à procéder à la régularisation de situations illégales, d'autant plus que le STECAL à mettre en place nécessiterait un avis préalable de la CDPENAF et permettrait non seulement la régularisation mais également le développement de l'activité présente.</p> <p>Avis de la CE Le PADD exprime sa volonté du développement des activités artisanales dans l'espace rural par une « évolution mesurée de l'existant » (STECAL) de manière à ne pas générer des contraintes pour les activités agricoles en particulier. Le PADD précise que l'objectif est de « densifier les zones existantes ». Dans le but de sanctuariser les zones naturelles en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le règlement de la zone N n'autorise pas de constructions à des fins d'activités, dont l'artisanat. Des STECAL NY ne sont pas prévus. Cette parcelle se situe au sein d'une vaste zone naturelle avec des EBC au nord et au sud et proche d'une zone humide. Seuls en zone A sont prévus des STECAL AY ouvrant des droits en extension des activités. Sur Iffendic sont ainsi autorisés 5 STECAL AY (Le Grand Delieuc, La Chicaudais, La ville es nouvelle, Treez, Chemin de Gael) La CE observe que sur Iffendic la ZA de la Corderie à vocation artisanale a un taux de remplissage de 86%. La CE suggère une délocalisation de l'activité sur la zone de la Corderie, conformément au PADD qui fixe comme orientation de densifier les ZA existantes. Pour des raisons environnementales et pour satisfaire aux orientations du PADD en matière de développement des activités économiques, la CE donne un Avis défavorable à un STECAL sur cette parcelle.</p>	STECAL
Iffendic	Petitpas	MCR4	<p>Agriculteur habitant l'Ecède et arrêtant mon exploitation demande le changement de destination d'un bâtiment agricole de caractère architectural pour réhabilitation à vocation touristique ou autre.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² 	Changement de destination

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<ul style="list-style-type: none"> - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p><i>Avis de la CE</i> Il est rappelé que des activités annexes comme les gîtes peuvent s'exercer dans les bâtiments agricoles sans étoilage. Et en cas de cessation d'activité, il importe de réserver l'espace rural au fonctionnement des exploitations agricoles et de limiter les transformations de bâtiments en logements.</p> <p><i>Avis défavorable</i></p>	
La Nouaye	Bondon	MCR3	<p>Mme Fabienne Bondon demande d'étoiler un petit bâtiment de 50 m2, ancienne écurie avec gerbière, faisant partie d'un ensemble de corps de ferme rénové, sans exploitation agricole à proximité, au lieu-dit Bussion, à La Nouaye, cadastré A270, en vue de sa restauration.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p><i>Avis de la CE</i> Le bâtiment concerné présente une identité architecturale analogue au reste du corps de ferme. Et, l'absence d'étoilage peut être assimilée à un oubli. De plus, sa restauration en hébergement ne nuirait pas au fonctionnement d'une exploitation avoisinante.</p> <p><i>Avis favorable sous réserve du respect des critères retenus</i></p>	Changement de destination
La Nouaye	Bondon	C28	<p>Les consorts Bondon, demeurant 1 la Denaulais, à La Nouaye, sollicite la rectification d'erreurs sur les plans graphiques :-la transcription de chemins, inscrits au cadastre depuis 2012 ou intégrés dans les parcelles agricoles ;-l'itinéraire piétonnier, cycliste ou équestre le long de la route fréquentée</p> <p>Ainsi que le bien-fondé de la zone de sensibilité archéologique qui a été fortement étendue depuis le PLU de La Nouaye, Et s'interrogent également sur l'absence de correspondance de la zone humide avec l'inventaire de la commune de La Nouaye ou de sa conformité avec l'inventaire sur la commune de Bédée..</p> <p><i>Avis de MC</i> Concernant les corrections au cadastre, des vérifications seront effectuées étant à nouveau précisé que la modification du cadastre fourni par les services des impôts n'est pas modifiable. Concernant l'itinéraire piétonnier, cycle et équestre, une vérification sera effectuée pour apprécier précisément l'adaptation à réaliser. Concernant les zones de sensibilité archéologique, celles-ci proviennent des données fournies par l'Etat et doivent être reportées à titre d'information sur le règlement graphique. La cartographie de ces zones peut être retrouvée sur l'atlas national du patrimoine : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/ Concernant l'inventaire des zones humides, la mise à jour sur la base des dernières connaissances sera effectuée et pourra conduire à des ajustements sur le règlement graphique.</p> <p><i>Avis de la CE</i> En cas d'erreurs de report de tracé ne correspondant pas aux opérations de remembrement ou ayant fait l'objet d'acquisitions, des</p>	Environnement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>rectifications seront à apporter. Il en est de même pour le relevé des zones humides si leurs étendues ne peuvent être justifiées. Concernant le périmètre des zones archéologiques, il appartient d'ajuster leurs limites avec celles de la carte des entités archéologiques établie le 11 juillet 2017.</p> <p>Avis favorable</p>	
La Nouaye	Mairie	C23	<p>La mairie de La Nouaye demande la rectification du règlement graphique concernant :</p> <p><u>Dans le bourg</u> :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - la haie de chênes bordant les habitations de la rue du tertre et qui était protégée a été détruite par les propriétaires des parcelles. - la protection du chêne sur la parcelle 43, au nord de la parcelle 419 (lotissement communal en cours de construction), <p><u>Sur le territoire de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la correspondance des zones humides avec l'inventaire des zones humides qui a été fait et annexé au PLU en 2016. Sur le règlement graphique, les hachurages s'étalent sur la quasi totalité des zones naturelles qui suivent le cours d'eau alors que l'inventaire les présente dans des limites très inférieures. -la justification des zones de sensibilité archéologique, élargies sans concertation et sans études <p>Avis de MC</p> <p>Concernant les haies et arbres, des corrections seront apportées sur le règlement graphique conformément aux observations formulées.</p> <p>Concernant l'inventaire des zones humides, la mise à jour sur la base des dernières connaissances sera effectuée et pourra conduire à des ajustements sur le règlement graphique.</p> <p>Concernant les zones de sensibilité archéologique, celle-ci provient des données fournies par l'Etat et doivent être reportées à titre d'information sur le règlement graphique. La cartographie de ces zones peut être retrouvée sur l'atlas national du patrimoine : http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Les haies étant des éléments structuraux du bocage et ayant une fonctionnalité écologique, il est prévu qu'en cas de suppression d'une haie identifiée, il doit être reconstitué un linéaire de valeur environnementale équivalente. Par ailleurs, en cas d'omission d'identification d'éléments de paysage, des rectifications seront à apporter. Il en est de même pour le relevé des zones humides si leurs étendues ne peuvent être justifiées. Concernant le périmètre des zones archéologiques, il appartient d'ajuster leurs limites avec celles de la carte des entités archéologiques établie le 11 juillet 2017.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
MC	Association « Faisois de chemins »	IFF R3 BEDR1	<p>L'association « Faisois de chemins » a pour mission de recenser, protéger et restaurer le réseau de chemins de la campagne du pays de Brocéliande. La protection de haies, talus, arbres est indispensable pour la préservation de la biodiversité, pour la création d'espaces de liberté et de liaisons douces. Or, récemment, de nombreuses haies, arbres ont été détruits. Aussi, l'association sollicite la protection de ces éléments à l'instar des monuments historiques, et de les intégrer au PLUI au titre de la préservation et la mise en valeur des ressources du territoire.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Cf réponse faite à l'observation D54</p> <p>Avis de la CE</p> <p>L'OAP thématique portant sur l'environnement identifie les haies en tant qu'éléments identitaires et structuraux du bocage aux fonctions multiples. Dans le cadre de la TVB, la fonctionnalité écologique des haies a été déclinée sur le plan hydraulique, brise-vent, paysager. Et, à chacune de ces fonctions, des règles dont l'édition de mesures compensatoires y sont associées. Ainsi, en cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ».</p> <p>Selon Breizh bocage, 983 kms de haies ont été comptés sur le territoire de Montfort Communauté. De nombreuses haies, repérées au règlement graphique, sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, comme les éléments du patrimoine bâti, de paysage, les alignements d'arbres, les zones humides qui sont reportés au règlement graphique.</p> <p>Toutefois, certains éléments ont pu être oubliés dans le recensement. Dès lors, la CE incite l'association « Faisois de chemins » à procéder à la rectification en indiquant les haies ou talus ou arbres méritant une telle protection, restant entendu que toutes les haies ou alignements</p>	Environnement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>d'arbres ne peuvent être classés comme éléments de paysage.</p> <p>Avis favorable Cf obs MSRR1 Bernard Gaetan</p>	
MC	Association environnementale	D54	<p>Au nom de 3 associations, Arbre indispensable, Collectif de soutien aux victimes des pesticides de l'Ouest, Bretagne Vivante, en rappelant la réglementation applicable et les objectifs de protection et reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, Mme Yvette Rayssiguier a déposé diverses observations portant sur 3 inventaires (sur les ZH et cours d'eau, sur le bocage et haies, EBC, sur les chemins et sentiers) en regrettant l'absence de partenariat pour l'établissement des inventaires et les erreurs ou omissions y figurant, et réclamant la prise en compte des études, analyses et cartes déjà existantes dans ces domaines. Ces associations regrettent la sous-estimation des dommages causés par l'agriculture intensive et demandent de prendre en considération les enjeux de la transition écologique.</p> <p>- <i>l'inventaire des zones humides et cours d'eau</i> :</p> <p>*sur la méthodologie de l'inventaire dressé sans partenariat avec les associations de protection de la nature, de randonneurs, de pêcheurs</p> <p>*sur l'état des cours d'eau et des ruisseaux, sans apport de garanties suffisantes pour répondre aux exigences de santé publique et reconstitution de la faune aquatique</p> <p>*sur la cartographie, avec une demande de report des zones humides selon les critères de l'article R 211-108 du code de l'environnement, des cours d'eau reprenant la cartographie des services de l'Etat, les éléments du réseau hydrographique figurant sur les cartes de IGN, les plans d'eau permanents ou intermittents reliés ou non au réseau hydrographique transcrits sur les cartes de l'IGN, les drains existants, les lavoirs, sources, fontaines figurant sur les cadastres.</p> <p>- <i>l'inventaire et l'identification du bocage, des haies et des espaces boisés</i> :</p> <p>* sur la méthodologie de l'inventaire élaborée sans concertation</p> <p>*sur l'état des lieux, présentant un déficit du maillage bocager causé par la destruction de haies provoquant des coulées de boues, et sur la cartographie, il est sollicité une reprise des études d'impact du remembrement, un recensement des haies bénéficiant d'exonérations fiscales, un inventaire exhaustif de la situation, une analyse physique et biologique de la composition des haies, une analyse topographique des terrains en vue de la construction de talus, un inventaire des espèces endémiques, de la flore et faune sauvage et des habitats naturels à préserver, des EBC, une adaptation du PLUI aux préconisations du plan national de développement de l'agroforesterie.</p> <p>*<i>l'inventaire des chemins et sentiers</i> :</p> <p>*sur la méthodologie de l'inventaire sans associations des partenaires</p> <p>*sur la cartographie et les enjeux liés à la biodiversité, il est réclamé une reprise des plans du remembrement pour les chemins d'exploitation et des chemins figurant sur les cartes de l'IGN</p> <p>Avis de MC Concernant les cours d'eau, leur identification est réalisée par l'Etat (https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine) et ils seront reportés sur le règlement graphique, étant rappelé que la protection de ces cours d'eau s'opère dans le cadre de législations complémentaires à celles du PLUi-h. Concernant les zones humides, des inventaires ont été menés par le syndicat du bassin du Meu et le SAGE. Les zones humides reportées sur les plans sont issues de ces inventaires et pourront d'ailleurs justifier des ajustements pour tenir compte des dernières connaissances sur ce point. Concernant les haies et boisements, Montfort Communauté reconnaît le rôle majeur joué par les haies, talus et arbres sur le territoire notamment pour leur rôle hydraulique, paysager et écologique. Sur ce dernier point, il sera proposé de compléter l'OAP thématique relative au bocage pour mettre davantage l'accent sur ce rôle écologique dans la Trame Verte et Bleue. L'identification de linéaires de haies/talus supplémentaires peut également s'envisager sur le règlement graphique. Une protection totale des haies, talus et arbres du territoire, au titre des espaces boisés classés ou des éléments de paysage, n'est en revanche pas souhaitable et pourrait même s'avérer contre-productive notamment vis-à-vis des exploitants agricoles du territoire communautaire. Concernant les chemins et sentiers, la cartographie reprend les itinéraires actuellement identifiés sur le territoire, complétés par les communes membres (existant et/ou projet). Des modifications ou compléments peuvent cependant être envisagés.</p> <p>Avis de la CE</p>	Environnement

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Les recommandations liées aux enjeux de la transition écologique méritent probablement un approfondissement, notamment par la prise en compte des objectifs poursuivis dans le SRADDET . Une explication concernant la méthodologie des divers inventaires pourra permettre d'apporter quelques informations sur les tracés et les éléments de paysage, patrimoine ou EBC retenus. En cas d'erreurs ou d'omissions avérées, un report devra être effectué. En tout état de cause, les références aux cartes établies par les services de l'Etat, que ce soit pour les cours d'eau ou ZH ou le remembrement, devront être transcrites en vue d'un ajustement.</p> <p>Avis favorable</p>	
MC	Association Faisous de chemins	C19 BEDR1 (cf IFFR3)	<p>Une pétition de 86 signataires a été déposée au nom de l'association « Faisous de chemins » qui a pour mission de recenser, protéger et restaurer le réseau de chemins de la campagne du pays de Brocéliande. La protection de haies, talus, arbres est indispensable pour la préservation de la biodiversité, pour la création d'espaces de liberté et de liaisons douces. Or, récemment, de nombreuses haies, arbres ont été détruits. Aussi, l'association sollicite la protection de ces éléments à l'instar des monuments historiques, et de les intégrer au PLUI au titre de la préservation et la mise en valeur des ressources du territoire.</p> <p>Avis de MC Cf réponse faite à l'observation D54</p> <p>Avis de la CE L'OAP thématique portant sur l'environnement identifie les haies en tant qu'éléments identitaires et structuraux du bocage aux fonctions multiples. Dans le cadre de la TVB, la fonctionnalité écologique des haies a été déclinée sur le plan hydraulique, brise-vent, paysager. Et, à chacune de ces fonctions, des règles dont l'édiction de mesures compensatoires y sont associées. Ainsi, en cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ». Selon Breizh bocage, 983 kms de haies ont été comptés sur le territoire de Montfort Communauté. De nombreuses haies, repérées au règlement graphique, sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, comme les éléments du patrimoine bâti, de paysage, les alignements d'arbres, les zones humides qui sont reportés au règlement graphique. Toutefois, certains éléments ont pu être oubliés dans le recensement. Dès lors, la CE incite l'association « Faisous de chemins » à procéder à la rectification en indiquant les haies ou talus ou arbres méritant une telle protection, restant entendu que toutes les haies ou alignements d'arbres ne peuvent être classés comme éléments de paysage.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
MC	Association Tous au sec pour tous	C22	<p>Les observations portent essentiellement sur les problèmes généraux d'écoulement des eaux et d'imperméabilisation des sols.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A : Écoulement des eaux pluviales ; aucune disposition relative au raccordement des égouts de toit au réseau urbain même si les prescriptions de hauteur, de dimension sont indiquées - B : Imperméabilisation des sols ; pour lutter contre le ruissellement des eaux, lutter contre les inondations, éviter une amplification des crues, insuffisance des obligations en matière de surfaces imperméabilisées, alors qu'il faudrait préciser dans le règlement que hors bâti, existant ou à construire, l'intégralité de la surface doit être perméabilisée, qu'un seuil devrait être fixé et imposer les revêtements poreux, et ce pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. <p>Avis de MC Concernant les écoulements des eaux pluviales, l'objectif du règlement et de l'OAP thématique est de favoriser prioritairement l'infiltration des eaux dans le sol et sur la parcelle avant tout rejet dans le réseau public. Cela doit permettre d'éviter une saturation du réseau et un accroissement du risque d'inondation dans les milieux récepteurs en aval. De ce fait, le raccordement des égouts de toit au réseau urbain n'est pas imposé Concernant la lutte contre l'imperméabilisation, il est rappelé que le règlement de certaines zones (UB, UH, 1AUB, 1AUM) impose certaines obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Dans les autres zones urbaines (UA, UE, UY, UC) ou à urbaniser, la définition de pourcentages de surfaces perméables est plus complexe considérant soit le caractère fortement dense de certaines zones (zone UA) ou la forte disparité de situations pouvant être observés dans les secteurs économiques ou d'équipements (UY, UC, UE). Par exemple, une obligation de traitements d'espaces de stationnement en revêtement poreux se révélerait incompatible avec la nécessité de lutter contre la pollution des sols car les revêtements poreux permettraient l'infiltration dans le sol des eaux de pluie</p>	Gestion des eaux

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>éventuellement chargées des résidus polluants provenant des voitures (graisses, carburants, etc.).</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Il est stipulé soit dans le règlement soit dans l'OAP thématique que la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle afin d'éviter la surcharge des réseaux. En raison des risques d'inondation et de ruissellement qui sont très prégnants sur le territoire communautaire, cette solution combinée avec la conservation d'une partie de l'unité foncière en pleine terre pour les opérations individuelles ou par la mise en place de dispositifs adaptés à la topographie pour les opérations d'ensemble, paraît judicieuse. Il est précisé que tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit recevoir l'aval du service gestionnaire du réseau. Le raccordement des égouts de toit ne peut donc être imposé systématiquement.</p> <p>Par ailleurs, le règlement instaure certaines obligations en matière de surfaces imperméabilisées selon les zones. Pour UA, UAB, UE, UY, UC 1AU, A, N il est prévu que les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux, avec une formulation complémentaire pour les zones UB, UH, 1 AU B et 1 AUM qu'au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Aucune norme de perméabilisation n'est précisée pour les zones UBz et IAUBz, et 2 AU. S'il est compréhensible que ces règles ne peuvent s'appliquer à tous les secteurs compte-tenu de leurs caractéristiques, particulièrement dans les tissus anciens des centre-bourgs, bien que certains aménagements comme des noues paysagères ou des stationnements enherbés sont recommandés, il n'en demeure pas moins que dans les zones d'activités, la réduction des surfaces imperméabilisées peut être également préconisée. Dans le cadre d'un urbanisme de projet, une réflexion commune entre les divers partenaires est à mener pour atteindre l'objectif de lutte contre le ruissellement des eaux.</p> <p><i>Avis favorable pour le renforcement de la lutte contre l'imperméabilisation des sols.</i></p>	
MC	Bernard Gaetan	MSM R1	<p>Prendre en compte les recommandations des PPA concernant les massifs boisés. Compenser les linéaires de haies détruits de même valeur environnementale. Constituer un groupe de travail Bocage. Rappel des enjeux de MC à respecter : renforcer les corridors existants, développer des connexions vers le nord, protéger des éléments de petit patrimoine, accroître les éléments de biodiversité au nord. Crainte du contenu du rapport de la Chambre d'agriculture (supprimer des éléments protégés de haies). Développer le programme Breizh Bocage au Nord. Lancer un programme citoyen de replant des arbres sur des zones identifiées. Mauvaise qualité des cartes des haies et cours d'eau.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Montfort Communauté réaffirme son souhait de préserver les éléments contribuant à la Trame Verte et Bleue sur son territoire et reste ouverte à la protection d'éléments supplémentaires (haie, bois, zones humides) avant l'approbation sur la base des observations formulées par le public lors de l'enquête.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>La préservation de la biodiversité et du bocage constituent des priorités du PADD. L'OAP thématique portant sur l'environnement identifie les haies en tant qu'éléments identitaires et structurels du bocage aux fonctions multiples. Dans le cadre de la TVB, la fonctionnalité écologique des haies a été déclinée sur le plan hydraulique, brise-vent, paysager. Et, à chacune de ces fonctions, des règles dont l'édiction de mesures compensatoires y sont associées. Ainsi, en cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ».</p> <p>Selon Breizh bocage, 983 kms de haies ont été comptés sur le territoire de Montfort Communauté. De nombreuses haies, repérées au règlement graphique, sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, comme les éléments du patrimoine bâti, de paysage, les alignements d'arbres, les zones humides qui sont reportés au règlement graphique.</p> <p>Toutefois, certains éléments ont pu être oubliés dans le recensement. Des corrections pourront être apportées. Par ailleurs, la constitution d'un groupe de travail bocage doit être mise en place afin de suivre l'évolution du bocage et pouvoir adapter les mesures en concordance avec les orientations du SRADDET.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
MC	Delamaure Albert	PLER3	<p>M. Albert Delamaure, ancien adjoint à l'urbanisme de Pleumeleuc, sollicite une modification du règlement de la zone UC afin d'autoriser la restauration liée aux activités aux motifs d'absence de concurrence à la centralité et au développement de l'existant dans ces zones.</p>	Règlement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de MC Montfort Communauté rappelle que s'agissant des restaurants, le PADD prévoit que « Les activités de restauration notamment sont à orienter vers les centres bourgs. » En zones UY et UC, le confortement des activités de restauration n'est pas souhaité</p> <p>Avis de la CE La vocation principale de la zone UC est l'activité commerciale. La restauration est interdite pour privilégier la centralité conformément aux orientations du PADD. Toutefois, pour les bâtiments existants, y compris les services de restauration, comme toute construction existante à la date d'approbation du PLUI, les extensions sont admises sous réserve du respect des règles de recul par rapport aux voies publiques.</p> <p>Avis défavorable</p>	
MC	Gautier	M16	<p>Intérêt du PLUi pour harmonisation de l'aménagement de l'habitat et des activités économiques. Le document ne présente pas de propositions de projet d'avenir. Pas de modification du découpage territorial (pas de commune nouvelle). Proposer des habitats à proximité de la gare. Exiger des densités minimales dans les opérations d'aménagement, redéfinir la zone du Gouzet en espace partagé habitat et commerces.</p> <p>Avis de MC Concernant la modification des limites territoriales des communes et la création de communes nouvelles, cela ne relève pas de la compétence de Montfort Communauté ni de l'objet du PLUi-h. Le PLUi-h s'inscrit par ailleurs pleinement dans les observations formulées avec une recherche de densification et de développement des bourgs à proximité des haltes ferroviaires. Les OAP applicables sur chaque secteur de développement prévoient par ailleurs des principes de programmation permettant de s'assurer du respect de densités minimales tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager des secteurs. Concernant la zone du Gouzet, il est prévu à proximité du pôle gare de Montfort la création d'une opération mixte mêlant habitat, services et équipements collectifs. La création de commerces dans ce secteur est en revanche à proscrire pour éviter la création d'un nouveau pôle commercial sur le territoire qui nuirait à la lisibilité de l'offre existante et notamment aux commerces de proximité</p> <p>Avis de la CE La création de communes nouvelles ne peut être traitée dans le cadre du PLUi-h. La densification, notamment dans l'OAP Pôle gare, est clairement affichée dans les orientations d'aménagement. Une mixité sociale et fonctionnelle est recherchée. Mais, il est vrai que l'implantation de commerces sur ce secteur peut nuire à la centralité. Avis défavorable pour les commerces dans la zone du Gouzet contraire au PADD.</p>	Avis sur le PLUi
MC	Honoré	D55	<p>Observations générales sur le PLUi qui, selon son avis, ne propose pas de véritables changements dans notre modèle de planification urbaine à la hauteur des enjeux de développement durable et demande donc sa révision par la prise en compte des avis des acteurs locaux, notamment les PPA :</p> <p>*sur la forme des documents : la lecture ardue du rapport de présentation par son manque de vulgarisation, l'absence de mise en valeur du règlement technique, document synthétique, l'insuffisance du bilan de la concertation, l'inadéquation entre les observations techniques et la volonté de réflexion sur la réalisation de « notre carte du futur » élaborée avec tous les habitants, la confusion entre éléments réglementaires, le diagnostic et les choix d'orientation, l'illisibilité de différence entre la zone NL et NY sur les planches graphiques et dans la description de zonage dans le rapport.</p> <p>*sur le fond : l'absence de prise en compte de l'urgence écologique. Ainsi, la MRAE note l'incomplétude de l'évaluation environnementale quant au manque de propositions de solutions alternatives raisonnables relatives aux opérations d'extension de l'urbanisation, ainsi qu'aux données concernant l'assainissement, à l'absence de prise en compte d'éléments d'analyse favorisant le zéro artificialisation nette. Ou encore les services de l'Etat contestant les modes de calcul de l'évolution de productions de logements surévaluée entraînant une consommation foncière supplémentaire, la justification de la densification et renouvellement urbain, l'insuffisance de la prise en compte du changement climatique et de la capacité de la ressource en eau</p> <p>Avis de MC Des compléments ou modifications sur la forme du document pourront être apportées pour améliorer sa lecture et son appropriation.</p>	Avis sur le PLUi Règlement Concertation

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Concernant le fond, des compléments de réponse seront apportés aux observations formulées par les PPA dans le cadre de leur avis.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La qualité du dossier peut être améliorée par la mise en valeur du résumé non technique, document synthétique facilitant la connaissance du territoire, les enjeux et les orientations retenues, par une lisibilité plus aisée des planches graphiques (fond, légende, couleurs). Des compléments d'information sont apportés par Monfort Communauté aux avis émis par les PPA sur la préservation de la biodiversité, sur les ressources en eau, sur l'adaptation des besoins en logements par rapport aux perspectives démographiques. <i>Avis favorable pour l'amélioration du dossier</i></p>	
MC	Jolivet Pays de Brocéliande	M18	<p>5 Remarques générales sur le PLUi Renforcement de la biodiversité (trame bocagère, haies pour fonctions écologiques, choix des essences). Renforcement de la ripisylve (risque de crues) Veiller à l'impact visuel des bâtiments agricoles ne correspond pas à la réglementation qui n'impose pas aux exploitants de s'adresser aux maires. Faire des économies sur la ressource en eau (type d'équipements, installation de réserves en eau) et adéquation entre l'urbanisation et la capacité de traitement des eaux usées. Prise en compte du SRADDET. Parmi les risques et nuisances, prendre en compte les installations industrielles à proximité des habitats. Recommander une EDI lors de toute nouvelle construction</p> <p><i>Avis de MC</i> Concernant le renforcement de la biodiversité, le PLUi-h acte la protection de nombreux éléments sur le territoire communautaire (haies, boisements, zones humides, bordure des cours d'eau, etc.). Ces mesures de protection pourront utilement être complétées dans les années à venir par la mise en place de nouvelles plantations comme suggéré dans l'observation sans qu'il soit pour autant possible d'acter et de figer les choses au stade de la planification urbaine. L'OAP relative à l'intégration paysagère des constructions peut être amenée à s'appliquer dans le cadre du dépôt d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment (volet paysager). Plus largement, cette OAP peut aussi s'analyser comme une note de sensibilisation à destination des exploitants agricoles dans leur réflexion concernant l'intégration paysagère de leur exploitation. Concernant la ressource en eau, le PLUi-h ne fait pas obstacle à la récupération des eaux pluviales étant rappelé que leur usage est strictement encadré par la réglementation. Il est ensuite rappelé que l'aménagement de nouveaux quartiers ne sera accepté que dans la mesure où les stations d'épuration concernées sont en capacité de traiter les eaux usées générées. Concernant les risques industriels, aucune entreprise SEVESO n'existe sur le territoire. Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement sont en revanche recensées et nécessitent effectivement une vigilance vis-à-vis d'habitations proches. Il est toutefois rappelé que ces installations sont soumises à une législation spécifique issue du code de l'environnement qui tend d'ores et déjà à assurer la protection des populations riveraines en tenant compte de l'importance et de la nature de l'activité. Concernant l'étude d'impact, celle-ci ne peut être imposé ni même recommandé dans le cadre du PLUi-h. Leur réalisation est prévue pour certaines opérations spécifiquement mentionnées dans le code de l'environnement.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Diverses mesures sont préconisées dans l'OAP thématique C-environnement, en accentuant la préservation des haies et zones humides. Des indicateurs de suivi sont prévus pour adapter les actions à la protection du bocage. Une OAP thématique sur l'intégration paysagère des constructions agricoles incite à prêter une attention à l'implantation et la qualité des constructions. Toute installation reste soumise à l'obtention préalable des autorisations régies par le code de l'urbanisme.. L'adéquation entre la ressource en eau et le développement du territoire doit être atteint. Le PLUi-h devra prendre en compte les objectifs du SRADDET dès son approbation. Toute installation classée au titre de l'environnement doit respecter les normes fixées et prévoir des mesures « éviter, réduire et compenser » dans le but de réduire les nuisances éventuelles. <i>Avis favorable pour la protection du maillage bocager</i></p>	Avis sur le PLUi Environnement Gestion de l'eau Risques, nuisances
MC	Mugniery	C21	Diverses remarques sur le PLUi	Avis sur le PLUi

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Actualiser les cartes géographiques Pourquoi un zonage spécial ZAC de Bédée Interrogation sur le scénario démographique (cf PPA) qui génèrent une consommation de terres agricoles</p> <p>Avis de MC Concernant les cartes géographiques, le règlement graphique fait apparaître le cadastre dans sa version de novembre 2019. Le PLUi-h intègre les dispositions spécifiques de la ZAC du Pont aux Chèvres afin de s'assurer que les constructions à créer dans les dernières tranches seront réalisées en cohérence avec celles d'ores et déjà réalisées et afin de garantir ainsi une homogénéité d'ensemble du quartier. Concernant le scénario démographique (+1,2% par an), il est cohérent avec les prospectives de l'INSEE pour la région Bretagne qui montrent que le secteur de Montfort sur Meu sera l'un des secteurs les plus dynamiques de Bretagne d'ici 2040 (https://www.insee.fr/fr/statistiques/4250821)</p> <p>Avis de la CE Pour des raisons techniques, Montfort Communauté va utiliser la version actualisée de 2020, sans garantie sur les rectifications souhaitées et sans modification du fond cadastral fourni par les services des impôts. Bien que pouvant apparaître surprenant d'avoir un zonage spécifique pour la ZAC du Pont aux Chèvres à Bédée, ces dispositions favorisent une harmonisation des règles avec celles existantes sur ce secteur. La croissance démographique de 1, 2% reste raisonnable vu l'attractivité du territoire communautaire. Avis favorable pour l'actualisation du fond cadastral pour améliorer la qualité du dossier</p>	
MC	SMG Eau 35	M12	<p>SMG eau 35 apporte des précisions sur la mise en conformité des servitudes d'utilité publique liées aux périmètres de protection des captages d'eau liés aux arrêtés préfectoraux, notamment pour le report des haies et alignements d'arbres, concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les Drains de l'Asnière, la Loge et la Prairie Journaux à Montfort sur Meu, arrêté du 18/5/2010 -la prise d'eau de la ville Chevron sur le Meu, à Mordelles, pour la partie Talensac, arrêté du 19/10/2011 -les captages de Tizon à Landujan et la Saudrais à la Chapelle du Lou du Lac sur la partie Bédée, arrêté du 19/3/1985. <p>Par ailleurs, il est demandé d'indiquer des haies, alignements d'arbres et EBC, conformément aux photographies aériennes.</p> <p>Avis de MC Les observations formulées seront prises en compte dans le PLUi-h approuvé</p> <p>Avis de la CE Avis favorable pour la retranscription de ces éléments sur les planches correspondantes</p>	Servitudes SUP
Montfort	Anonyme	D57	<p>L'ER n°20 à proximité de la gare semble justifié (enjeux du pôle gare) mais doit-il être destiné au seul aménagement d'un parking silo et qui doit être le bénéficiaire (SNCF, ville, MC)?</p> <p>Avis de MC Il paraît souhaitable que cet emplacement réservé soit inscrit au bénéfice de Montfort Communauté et qu'il puisse permettre plus largement la création d'équipements publics sans se limiter à la construction d'un parking silo. Le site est en effet localisé à proximité immédiate de la gare ferroviaire.</p> <p>Avis de la CE Compte tenu du projet de Pôle d'échange multimodal, la création d'un parking silo est effectivement justifiée et moins consommatrice de foncier qu'un parking en surface. Les conditions d'aménagement de ce PEM étant encore à l'étude la CE estime préférable de proposer pour cet ER une affectation moins précise permettant d'élargir la vocation de l'équipement si besoin.</p>	ER
Montfort	Bertrand	C1 D3 D4	<p>Parcelle AN10, 4 Chemin de la Croix Huchard. En 2016: nord de la parcelle en zonage Ue3, partie sud en Ap (zone d'agriculture protégée). Demande d'un zonage intégral en Ue3 (conjointement avec la parcelle contiguë AN 09 de Mr Poirier). Réponse: il est pris note de la demande, attendre le PLUi. Au PLUi: nord de la parcelle en UB, sud en A.</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

		D5	<p><i>Demande</i> d'un zonage intégral en UB au PLUi. Arguments: les orientations du PADD (dont facilitation des divisions parcellaires), avis des PPA (limiter la consommation de foncier agricole), les parcelles n'ont plus d'usage agricole depuis 25 ans (cf caractéristiques de la zone A), jardin d'agrément, pas zone humide, pas TVB, parcelles situées à 1km du bourg dans le milieu urbain environnant, priorité à la densification pour limiter les extensions loin des centres villes. Pièces jointes: extrait du plan cadastral, photographie aérienne de la parcelle et de la propriété.</p> <p><i>Avis de MC</i> La délimitation de la zone constructible a été effectuée en prenant en compte l'enveloppe urbaine des bourgs. Pour les parcelles très profondes et faiblement bâties dans leur profondeur, il a été retenu un principe d'intégration dans la zone urbaine de la construction et d'une bande d'environ 20 mètres calculée à partir de la construction. Les espaces en profondeur même s'ils n'ont plus de vocation agricole peuvent ainsi constituer des espaces-tampons avec le parcellaire agricole.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La CE observe que le zonage de cette parcelle est sensiblement identique au PLUiH et au PLU en cours, avec une légère modification des limites entre le zonage A (au sud) et le zonage UB (au nord) de la parcelle conduisant à une très légère augmentation de la surface constructible (environ 6m2). La limite de la zone UB s'écarte du bâti à environ 30m et se situe au même niveau que sur les parcelles contiguës. Elle se situe hors de l'enveloppe urbaine et ne peut pas bénéficier des potentialités de densification. La CE, après visite du secteur (situé à environ 1km du bourg) a pu observer le contexte environnemental et urbain de la demande. Il s'agit bien de fonds de jardin qui n'ont pas d'usage agricole. La CE s'interroge sur les conditions d'accès par le chemin de la croix Huchard pour supporter une augmentation de trafic correspondant à 10 logements, d'autant que l'entrée dans la zone d'aménagement serait dans un virage potentiellement accidentogène. Elle nécessiterait sans doute un élargissement de la rue, ce qui ne paraît guère réalisable. D'autre part les options d'aménagement de la commune de Montfort à vocation d'habitat se sont portées en densification (15 OAP densité et l'OAP 25 au centre bourg) et en extension au nord ouest du bourg dans la poursuite de la ZAC de Bromedou (OAP 23, 24 située entre la RD125 et la voie ferrée) et près de la gare (OAP 28) dans la perspective du Pôle d'échange multimodal. La CE considère que ces choix sont cohérents par rapport aux orientations du PADD, densifier d'abord le tissu urbain avant de développer l'urbanisation en extension, même si une vigilance devra être apportée sur un échelonnement dans le temps de la ZAC de Bromedou consommatrice de foncier agricole (en particulier de l'autre côté de la voie ferrée) en fonction de besoins observés de logements. De plus les densités dans ces secteurs devront être revues à la hausse pour satisfaire les prescriptions du SCoT et les orientations du PADD. En l'état actuel de l'urbanisation de la commune et de son développement vers le Nord à proximité des équipements et de la gare, en raison des conditions d'accessibilité par la rue de la Croix Huchard, la CE donne un <i>avis défavorable</i> au développement de l'urbanisation sur la parcelle AN10 et de son classement sur la totalité en UB.</p>	
Montfort	Bouin Gaelle et Philippe	D51	<p>Nous sommes propriétaires des parcelles 222, 223, 224, 226, 227, 1358 et 1359 au Pont aux Anes à Montfort sur Meu. Depuis quelques années nous proposons un projet d'aménagement sur les parcelles 224, 226, et partiellement 1358. Nous souhaitons que ce nouveau PLUI nous permette de concrétiser ce projet, en précisant le caractère mixte du classement de cette zone.</p> <p><i>Avis de MC</i> Conformément à la demande, il est confirmé que les parcelles mentionnées sont intégrées dans la zone 1AUM mixte près du pôle gare de Montfort.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Les parcelles A224, 226 et 1358 relèvent du zonage 1AUM, zone à urbaniser à vocation mixte et à ouverture immédiate à l'urbanisation. Cette urbanisation sera encadrée par une opération d'aménagement et de programmation (OAP) n° A28 « secteur gare du Pôle de Montfort ». C'est un pôle multimodal autour de la gare. L'objectif y est de créer un nouveau quartier à vocation mixte (logements, services, équipements) avec une forte densité de logements. Le projet d'aménagement devra être cohérent avec les prescriptions de l'OAP <i>Avis favorable sous réserve de respect des principes de l'LOAP.</i></p>	Constructibilité

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Montfort	Champalaune	C25	<p>Parcelle C70 à Coulon Montfort est classée en zone à sensibilité archéologique (présence d'un menhir). Or ce n'est pas un menhir mais un gros rocher érigé contrairement aux écrits. Nous connaissons l'histoire de ce rocher et la tenons à votre disposition.</p> <p>Avis de MC Les données mentionnées dans le rapport de présentation sont celles fournies par les services de l'Etat (DRAC).</p> <p>Avis de la CE En fonction des éléments fournis, il s'agit simplement d'une grosse roche que le grand-père a mis verticalement en labourant son champ pour plaisanter. Ce caillou ne peut être classé en menhir néolithique comme l'a confirmé l'historien local qui avait cru préalablement découvrir un vestige archéologique. La rectification de la référence de la zone 10 sur la parcelle 2016-C 1552 pourrait être corrigée après vérification auprès de la DRAC.</p> <p>Avis favorable sous réserves de vérification auprès de la DRAC</p>	Enjeux patrimoniaux
Montfort	Gicquiaux Mme	M9, M10	<p>Mme Gicquiaux Nicole a acquis, en 2012, un terrain issu d'une division parcellaire, AT 291. Sur cette parcelle AT 292, 7 bis rue du Grand Clos à Montfort sur Meu, elle a construit sa maison de plain-pied en 2013/2014, comme sa voisine, Mme Guérin, sur la parcelle AT N° 286. Quelques terrains dont la parcelle AT 16, de 830 m2, avec des projets de constructions d'une hauteur de R+2 sont à vendre à proximité. Elle s'étonne du comportement du notaire, Maître Moins, qui lui affirme que le cahier des charges du lotissement de 1955 doit être modifié, les subdivisions parcellaires étant interdites sur ce secteur, sous peine de remise en cause des constructions. Par ailleurs, Mme Gicquiaux se plaint de la perte de valeur et d'ensevelissement de sa maison en cas d'édification d'immeubles près de chez elle.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'a pas connaissance du contenu du cahier des charges du lotissement, qui constitue un document de droit privé signé par les acquéreurs et qui les engage. Concernant la création de nouvelles habitations sur la parcelle voisine, les terrains sont localisés dans la zone urbanisée de Montfort sur Meu, zone urbanisée au sein de laquelle la densification est souhaitée pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les problématiques de perte d'ensevelissement relèvent du code civil concernant les relations de voisinage et ne sont donc pas gérés par le document d'urbanisme intercommunal.</p> <p>Avis de la CE Concernant d'abord la modification du cahier des charges, il convient de souligner que cette requête relève du droit privé, s'agissant de clauses contractuelles. Toutefois, la collectivité locale assurant l'entretien des espaces publics, et aucun co-loti n'ayant réclamé le maintien de ce vieux lotissement, il semble que ce lotissement soit devenu caduc et que ce sont les règles générales d'urbanisme du PLUI qui doivent désormais s'appliquer. En tout état de cause, le permis de construire de 2013 n'ayant jamais été contesté, celui-ci est devenu définitif. La construction de Mme Gicquiaux ne peut donc être déclarée illégale. Quant à la perte éventuelle de valeur et d'ensevelissement de la propriété, il n'existe aucun droit acquis en urbanisme. En cas de constructions pouvant créer des troubles de jouissance du bien, une action devant les juridictions reste possible. Par ailleurs, il est à regretter que certains professionnels de l'immobilier exercent une relative pression sur les propriétaires.</p> <p>Avis défavorable</p>	Enjeux patrimoniaux
Montfort	Nedellec	D8	<p>Rappel de l'importance de la TVB dans les documents d'urbanisme supra communaux (SCoT, SRCE, SRADDET) comme outil de préservation et de valorisation de la biodiversité. Le SRCE a identifié 10 grands ensembles de perméabilités (GEP) en Ille-et-Vilaine. Rappel différents outils pour assurer la protection du bocage et de la forêt dans les PLU (EBC, Éléments de paysage...) Demande : Intégrer des haies bocagères en classement EBC situées entre la parcelle agricole de la Poulanière et l'ancienne exploitation de la roche. Elles constituent des chemins creux. (Cf Plan et photos joints) OB 756 : chemin creux profond au fond d'un double talus entre cette parcelle et les parcelles OB 172, OB 730 et OB 728 OB 726 : chemin creux au fond d'un double talus entre cette parcelle et les parcelles OB 20, OB22, OB 23, OB 728 et OB26 à OB 29. OB 26 : chemin creux au fond d'un talus entre cette parcelle et les parcelles OB 728, OB 756, OB 729 et OB 167. OB 27 : chemin creux au fond d'un talus entre cette parcelle et la parcelle OB 28 Le classement en EBC est essentiel pour protéger l'environnement, bocage et maillage bocager, végétation abondante, faune et flore</p>	Environnement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>diversifiées. Ces chemins creux présentent un Intérêt patrimonial (Site gallo-romain sur la parcelle OB 726 et jouxtant les parcelles OB 52 et OB 15) et environnemental (préservation éco-système : zone humide).</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté reste ouvert à l'identification et à la protection de linéaires de haies/talus supplémentaires notamment sur la base des éléments transmis par le demandeur. Pour autant, elle ne souhaite pas procéder au classement des haies (protection EBC) mais maintenir la protection au titre des éléments de paysage. Le classement est un outil contraignant qui peut s'avérer bloquant en interdisant strictement toute évolution de la haie</p> <p><i>Avis de la CE</i> La préservation de la biodiversité et du bocage constitue une priorité du PADD. L'OAP thématique portant sur l'environnement identifie les haies en tant qu'éléments identitaires et structuraux du bocage aux fonctions multiples. Dans le cadre de la TVB, la fonctionnalité écologique des haies a été déclinée sur le plan hydraulique, brise-vent, paysager. Face à l'intérêt écologique et touristique de ces éléments, il convient de vérifier si des erreurs ou oublis doivent être corrigés. Cependant, un classement en EBC est trop strict, d'autant que le classement en éléments de paysage, avec des mesures de compensation, comme la reconstitution d'un linéaire de valeur environnementale équivalente en cas de destruction, permet d'assurer leur protection. La CE recommande une attention particulière aux chemins creux, éléments du patrimoine et de l'identité locale, lors de l'identification des chemins de randonnée dans le PDIPR.</p> <p><i>Avis défavorable pour le classement en EBC de la totalité des haies</i> <i>Avis favorable pour l'identification des chemins creux</i></p>	
Montfort	Poirier Jean-Philippe	D1 D2	<p>Parcelle AN09, 4 Chemin de la Croix Huchard. En 2016: nord de la parcelle en zonage Ue3, partie sud en Ap (zone d'agriculture protégée). Demande d'un zonage intégral en Ue3 (conjointement avec la parcelle contiguë AN10 de Mr Bertrand). Réponse: apporter la preuve d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif (il a été fait en 1996, courrier et preuves joints). Demande d'un zonage intégral en UB (partie sud en A) au PLUi. Arguments: les orientations du PADD (dont facilitation des divisions parcellaires), avis des PPA (limiter la consommation de foncier agricole), nos parcelles n'ont plus d'usage agricole depuis 25 ans (cf caractéristiques de la zone A), jardin d'agrément, pas zone humide, pas TVB, parcelles situées à 1km du bourg dans le milieu urbain environnant, priorité à la densification pour limiter les extensions loin des centres villes. Pièces jointes.</p> <p><i>Avis de MC</i> Cf réponse faite à l'observation C1</p> <p><i>Avis de la CE</i> La CE observe que le zonage de cette parcelle est sensiblement identique au PLUiH et au PLU en cours, avec une légère modification des limites entre le zonage A (au sud) et le zonage UB (au nord) de la parcelle conduisant à une très légère augmentation de la surface constructible (environ 2m2). La limite de la zone UB s'écarte du bâti à environ 30m et se situe au même niveau que sur les parcelles contiguës. Elle se situe hors de l'enveloppe urbaine et ne peut pas bénéficier des potentialités de densification. La CE, après visite du secteur (situé à environ 1km du bourg) a pu observer le contexte environnemental et urbain de la demande. Il s'agit bien de fonds de jardin qui n'ont pas d'usage agricole. La CE s'interroge sur les conditions d'accès par le chemin de la croix Huchard pour supporter une augmentation de trafic correspondant à 10 logements, d'autant que l'entrée dans la zone d'aménagement serait dans un virage potentiellement accidentogène. Et nécessiterait sans doute un élargissement de la rue, ce qui ne paraît guère réalisable. D'autre part les options d'aménagement de la commune de Montfort à vocation d'habitat se sont portées en densification (15 OAP densité et l'OAP 25 au centre bourg) et en extension au nord ouest du bourg dans la poursuite de la ZAC de Bromedou (OAP 23, 24 située entre la RD125 et la voie ferrée) et près de la gare (OAP 28) dans la perspective du Pôle d'échange multimodal. La CE considère que ces choix sont cohérents par rapport aux orientations du PADD, densifier d'abord le tissu urbain avant de développer l'urbanisation en extension, même si une vigilance devra être apportée sur un échelonnement dans le temps de la ZAC de Bromedou consommatrice de foncier agricole (en particulier de l'autre côté de la voie ferrée) en fonction de besoins observés de logements. De plus les densités dans ces secteurs devront être revues à la hausse pour satisfaire les prescriptions du SCoT et les orientations du PADD.</p>	Constructibilité

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			En l'état actuel de l'urbanisation de la commune et de son développement vers le Nord à proximité des équipements et de la gare, en raison des conditions d'accessibilité par la rue de la Croix Huchard, la CE donne un <i>avis défavorable</i> au développement de l'urbanisation sur la parcelle AN09 et de son classement sur la totalité en UB.	
Montfort	Regeard	D16	<p>Opposé au projet de liaison douce qui ampute ma parcelle AE30 de taille modeste, va créer des nuisances sonores à 10m de ma terrasse en raison du passage des collégiens, des dangers liés à cette circulation et une perte de la valeur mon bien.</p> <p><i>Avis de MC</i> Concernant cette demande, il est nécessaire d'engager une discussion avec les élus de Montfort sur Meu avant toute prise de décision</p> <p><i>Avis de la CE</i> Il s'agit de l'ER21 « Agrandissement d'une gare routière et liaison douce ». Le sud et l'Est de la parcelle semblent être impactés par ce qui doit être la liaison douce qui doit relier la gare (les gares) au collège Saint Louis Marie. La CE considère d'intérêt général une liaison douce permettant de rejoindre de manière sécurisée le collège depuis la gare. La CE observe effectivement la taille modeste de la parcelle qui serait amputée dans des proportions qu'il est difficile d'apprécier et la distance du chemin à l'habitation difficile à évaluer sur le plan de zonage. La CE s'interroge sur la concertation en amont qui a été menée auprès du requérant pour définir ce tracé. Elle demande que la démarche ERC soit mise en œuvre, éviter de passer par cette parcelle étroite occasionnant des nuisances, réduire au maximum l'impact par des transitions paysagères, compenser si le tracé ne présente pas d'alternative. La CE recommande une concertation avec le requérant.</p>	ER
Pleumeleuc	Barre Catherine	M14	<p>Exploitante agricole et propriétaire en indivision d'une longère situé au lieu-dit « Coudray », en Pleumeleuc, sur un terrain ZK N° 8, demande d'étoiler son bâtiment, repéré sur le PLU de 2017.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p><i>Avis de la CE</i> Le bâtiment ayant déjà été identifié sur le PLU, il peut être considéré qu'il s'agit d'un oubli.</p> <p><i>Avis favorable</i></p>	Changement de destination
Pleumeleuc	Deffains	PLER2	<p>Propriétaire d'un terrain de 9500 m2 dans la zone 1 AUB, au nord du bourg de Pleumeleuc, M.Deffains souhaite qu'en cas de détournement de la voie de desserte prévue par ER 35, 37, celle-ci soit décalée vers le nord-est en direction de Romillé pour une meilleure constructibilité du secteur</p> <p><i>Avis de MC</i> Dans ses observations, la commune de Pleumeleuc a demandé la suppression des emplacements réservés n°35 et n°37 et fait le choix de gérer la création de la voie au travers de l'OAP mise en place sur le secteur (A33). De ce fait, le tracé de la voie de contournement n'est pas figé et pourra évoluer dans le cadre d'une discussion entre la commune et les aménageurs du secteur.</p> <p><i>Avis de la CE</i> La commune de Pleumeleuc a fait part de son intention de supprimer cet ER afin de réfléchir avec les divers partenaires dont le conseil départemental et les porteurs de projets sur un aménagement global et une position adéquate pour cette voie de contournement.</p> <p><i>Avis favorable</i></p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Pleumeleuc	Harfray	C15	<p>Propriétaire de la parcelle ZC 19 , au lieu-dit le Champ Gouault, d'une superficie de 34948 m2. Cette parcelle étant en A, elle demande sa constructibilité qui lui est refusée depuis 2014.</p> <p>Avis de MC La parcelle est localisée face à la zone commerciale (Leclerc) pour lequel le PADD acte que « le développement commercial en périphérie est limité aux zones commerciales actuellement définies sur le pôle de Montfort-sur-Meu et sur le pôle Bédée-Pleumeleuc » Il n'est donc pas prévu d'extension de la zone commerciale. Par ailleurs, la parcelle concernée par la demande est trop éloignée de la zone urbanisée de Pleumeleuc pour y envisager la création d'un quartier d'habitat. La parcelle est à vocation agricole et est à ce titre classée en zone A.</p> <p>Avis de la CE L'un des objectifs recherchés par le PADD est de maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural. La parcelle concernée est séparée du Centre Leclerc par une route, elle se trouve orientée vers des terres agricoles. Toute construction contreviendrait au principe de la gestion économe de l'espace et de préservation du foncier agricole.</p> <p>Avis défavorable</p>	Constructibilité
Pleumeleuc	Le Ralle et Guillou	M19	<p>Ayant acheté une maison en 1990, au 3 square de la Monnerie à Pleumeleuc, ce jeune couple tient à préserver son cadre de vie et préserver le paysage rural avoisinant. Il s'oppose à l'urbanisation de la zone située au nord du bourg en raison de l'augmentation du trafic routier, de la protection du milieu environnant.</p> <p>Avis de MC Pleumeleuc est la commune qui connaît la plus forte croissance démographique du territoire intercommunal notamment en raison de sa proximité avec la RN12. Le pôle Bédée-Pleumeleuc constitue l'un des 2 pôles principaux du territoire et doit à ce titre se développer pour répondre à la demande en logements. Des secteurs de densification ont été définis mais se révèlent insuffisants pour répondre à l'ensemble des besoins en logements des 2 communes. Sur Pleumeleuc, la commune a fait le choix d'un développement en continuité nord de son agglomération pour répondre à ces besoins. Il est précisé que les parcelles situées derrière les habitations du square de la Monnerie sont pour l'instant classées en zone 2AUB fermée à l'urbanisation et que leur constructibilité ne sera effective que si le besoin est justifié.</p> <p>Avis de la CE Les zones à urbaniser ont été programmées en vue de répondre aux besoins de production de logements en fonction de l'évolution démographique en accordant une priorité à la densification urbaine. Lors des opérations, le respect des orientations d'aménagement et de programmation prévues que ce soit en termes de formes urbaines, de liaisons douces, d'intégration paysagère devra être suivi. Dans l'OAP N°33, il est précisé certains objectifs et enjeux à atteindre comme la production de 372 logements, la création de jardins familiaux et des principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement tels les accès ou les transitions paysagères à créer. Aucun droit acquis à l'ensoleillement ou à la vue n'est reconnu en matière d'urbanisme. Toutefois, lors des aménagements, qui ne se feront sur ce secteur qu'en fonction de réels besoins, des liaisons douces et transitions paysagères, d'écrans végétaux pourront être intégrés.</p> <p>Avis défavorable</p>	Constructibilité OAP
Pleumeleuc	Leduc	D43	<p>Possèdent un terrain situé 44, rue de la Fudiais à Pleumeleuc, cadastré section ZV 35 et 36, sur lequel est implantée leur maison d'habitation. Ils aimeraient édifier un garage sur la parcelle voisine, ZV 39, de l'autre côté de la voie communale. Ces parcelles sont en A. Ils sollicitent une modification du règlement en autorisant la construction d'annexes à 25m, et non 20 m, des habitations principales.</p> <p>Avis de MC La distance de 20 mètres définie dans le règlement concernant l'implantation des annexes est conforme à la doctrine de la CDPENAF qui a rendu un avis favorable sur ce point (article L. 151-12 du code de l'urbanisme).</p>	Règlement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Avis de la CE Dans un souci de préservation du foncier agricole et pour assurer le fonctionnement des exploitations agricoles, l'évolution de l'habitat doit être maîtrisée en zone rurale. Pour atteindre ces objectifs, une règle a été fixée pour autoriser des annexes aux constructions à usage d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole avec des emprises limitées et à une distance de 20 m de l'habitation. Toute augmentation de cette distance et toute autorisation sur des terrains vierges, contreviendrait à ces principes de protection du foncier agricole.</p> <p>Avis défavorable</p>	
Pleumeleuc	Lepage	PLER1 PLER4 (cf M14 et PLER4)	<p>Propriétaire en indivision d'une longère situé au lieu-dit « Coudray », en Pleumeleuc, sur un terrain ZK N° 8, M Eric Lepage demande d'étoiler son bâtiment, repéré sur le PLU de 2017.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p>Avis de la CE Le bâtiment ayant déjà été identifié sur le PLU, il peut être considéré qu'il s'agit d'un oubli.</p> <p>Avis favorable</p>	Changement de destination
Pleumeleuc	Lion et Morel	D32	<p>Ils ont signé un compromis de vente pour un terrain cadastré section ZE N° 187 et 189, au lieu-dit Torial, comprenant une maison d'habitation, une étable et un hangar. Etant située au nord du bourg de Pleumeleuc, à 25 m environ de la zone à urbaniser, cette parcelle ne peut plus être affectée à un siège d'exploitation. Désireux de rénover ces bâtiments, Montfort Communauté leur a indiqué que certaines constructions (comportant de l'amiante), devaient être détruites. Ce jeune couple sollicite le classement en UH du terrain classé en A.</p> <p>Avis de MC Considérant le fait que le hameau de Torial est localisé en continuité immédiate de la zone 1AUB en extension nord de Pleumeleuc et qu'il a donc vocation à être intégré dans l'agglomération de Pleumeleuc, le reclassement de ce hameau en zone UH peut être envisagé.</p> <p>Avis de la CE La propriété est située en zone A, éloigné de l'enveloppe urbaine et hors de l'OAP 33. A ce jour sa localisation ne répond pas aux critères de classement en UH. Une rénovation et extension des bâtiments seraient souhaitables sous réserve de satisfaire les conditions du règlement.</p> <p>Avis défavorable</p>	Changement de zonage
Pleumeleuc	Patru Mairie	D15	<p>La commune de Pleumeleuc souhaite supprimer les emplacements réservés N° 35, 36, 37, 38, en vue d'une voie de contournement nord-est du centre-bourg de Pleumeleuc Il apparaît plus judicieux aux élus de se référer aux principes d'aménagement de l'OAP, et de mener une réflexion plus approfondie avec les divers partenaires dont le Conseil Départemental sur le tracé et le financement de cette voie présentant un intérêt majeur de désenclavement, de sécurité des usagers, d'une fonction multi-usages</p> <p>Avis de MC La demande formulée par la commune de Pleumeleuc sera prise en compte dans le PLUi-h approuvé</p> <p>Avis de la CE *Dans l'OAP N°33, il est précisé certains objectifs et enjeux à atteindre comme la production de 372 logements, la création de jardins familiaux et des principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement tels les accès ou les transitions paysagères à créer. Une voie de desserte à l'échelle communale y est envisagée ; à cet effet, un emplacement réservé a été inscrit. Mais, il semble opportun, avant de fixer définitivement le tracé de cette voie, de travailler de concert avec les différents partenaires et les</p>	ER

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			porteurs de projets au sein de cette zone pour assurer un meilleur aménagement cohérent de ce secteur, d'étudier les variantes possibles de création d'accès et de routes permettant d'éviter des engorgements de circulation au centre-bourg et d'assurer au maximum la sécurité des usagers. <i>Avis favorable</i>	
Pleumeleuc	Patru Mairie	D15	La commune de Pleumeleuc sollicite une modification du règlement de la zone UC afin de permettre aux restaurants existants de se développer en autorisant les modifications et extensions de bâtiments. <i>Avis de MC</i> La demande formulée par la commune de Pleumeleuc sera prise en compte dans le PLUi-h approuvé. <i>Avis de la CE :</i> La vocation principale de la zone UC est l'activité commerciale. La restauration est interdite pour privilégier la centralité conformément aux orientations du PADD. Toutefois, pour les bâtiments existants, y compris les services de restauration, comme toute construction existante à la date d'approbation du PLUI, les extensions sont admises sous réserve du respect des règles de recul par rapport aux voies publiques. <i>Avis défavorable</i>	Règlement
Pleumeleuc	Ronsin	C14	Mme Nicole Ronsin est propriétaire de la parcelle ZE N° 67, de 1444 m2, rue de Romillé, à Pleumeleuc. Elle projette de créer un lotissement de 2 lots sur cette parcelle. A cet effet, elle aimerait connaître les contraintes et les démarches à suivre. <i>Avis de MC</i> La parcelle est localisée dans la zone UB de Pleumeleuc et peut donc être urbanisée. La seule contrainte existante porte sur la préservation des haies existantes en pourtour de la parcelle. <i>Avis de la CE</i> La parcelle étant en UB, un lotissement peut être envisagé sous réserve de respecter les dispositions applicables à ce secteur (cf règlement – p41 à 49). Un urbanisme de projet étant favorisé, il est souhaitable que la propriétaire se rapproche du service de Montfort Communauté et de la mairie de Pleumeleuc. <i>Avis favorable</i>	Constructibilité
Pleumeleuc	SES kermeleuc/ Mehault	C6 M3	Pour le compte de la SES Kermeleuc, propriétaire du Centre Leclerc, à Pleumeleuc, Maître Jean Courrech, avocat, demande le changement de zonage de la parcelle 559 en UC, classée auparavant en UA et en IAUY au PLUI arrêté. A l'appui de sa réclamation il soutient que le terrain concerné est suffisamment desservi et équipé, et que les prescriptions du PLUI sont imprécises sur les conditions d'implantation de futures activités commerciales, et donc susceptibles de bloquer l'extension du magasin <i>Avis de MC</i> Le PADD exprime clairement le souhait de Montfort Communauté de limiter le développement commercial aux zones commerciales actuellement définies sur le pôle de Montfort sur Meu et sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc ». Cette orientation combinée à celle exprimant la volonté des élus de développer prioritairement le commerce sur les centres-bourgs doit conduire à exclure toute extension de la zone commerciale périphérique du pôle Bédée-Pleumeleuc. Le secteur IAUY est constitué d'une parcelle identifiée comme à vocation agricole (RPG 2019), qui conserve un potentiel d'urbanisation à court terme pour de l'activité économique hors entreprises commerciales (zone IAUY). <i>Avis de la CE</i> Il n'est nullement contesté que la zone est desservie par des équipements de façon suffisante, et ce justement pour pouvoir être urbanisée immédiatement. Cette zone 1 AUY permet de construire des constructions et installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, les règles de hauteur, d'implantation, Le choix de classer ce secteur en IAUY relève d'une volonté d'intégrer davantage paysagèrement et architecturalement les nouvelles constructions, et de maîtriser l'aménagement d'ensemble de la zone. Le choix de ne pas étendre de façon immodérée la proche zone UC, et de classer la parcelle en IAUY, correspond aux critères de maintien	Changement de Zonage

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			des commerces en centre-ville et de limitation de toute extension de centres commerciaux en périphérie, conformément aux orientations du PADD. Avis défavorable	
Saint Gonlay	Barbé Denis	IFFR4	<p>Suite de l'observation R3 avec localisation précises de haies, chemins modifiés, disparus,...</p> <ul style="list-style-type: none"> - chemin en limite de commune Iffendic/Saint-Gonlay « Porte des Buis » entretenu par l'association les Faisous d'chemin ; - disparition de parties de haies sur la parcelle bordant les « Prés menus » ; - 40m de ruisseau ne sont plus classés en tant que tel ; - référence à des passages de l'étude d'impact d'Iffendic (Pages 34 et 47) à propos de la création de chemins de randonnée lors du remembrement et d'itinéraires, jamais pris en compte officiellement. - continuité et de l'extension des chemins de randonnée : aucune création de circuit de randonnée sur le Nord de la commune. - destruction d'espace boisé communal « Les Bornes ». Demande de bornage de cet EBC <p>Avis de MC Montfort Communauté prendra en considération les observations formulées et définira en concertation avec les communes membres les adaptations éventuelles à apporter.</p> <p>Avis de la CE Face à l'intérêt écologique et touristique des éléments de paysage, il convient de vérifier si des erreurs ou oublis doivent être corrigés.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
Saint Gonlay	Bougeard	STG R2	<p>M. BOUGEARD est propriétaire d'une petite maison dans le hameau de la Villes es Chevalier dont la référence cadastrale est A407 et la surface 555m². La construction est actuellement considérée comme bâtiment agricole bien que dissociée de l'exploitation. Le propriétaire demande à ce que cette construction soit étoilée pour bénéficier d'une possibilité de changement de destination.</p> <p>Avis de MC Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants <p>Avis de la CE Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères</p>	Changement de destination
Saint Gonlay	Bougeard Sébastien	D56	<p>Deux observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la parcelle A382 (zone A), coté Est, il n'y a pas de haies ou d'arbres alignés - les parcelles A456, A371, A431 et A430 sont cultivées <p>Avis de MC Concernant la haie, après vérification, la correction sera effectivement réalisée. Concernant les parcelles A456, 371, 431 et 430, leur classement en zone N se justifie par l'identification de zones humides (confirmées sur la dernière version de l'inventaire du syndicat du bassin du Meu). Il est précisé que la zone N n'est pas incompatible avec l'exploitation des parcelles mais induit uniquement l'impossibilité de construire ou aménager les parcelles ou portions de parcelles concernées.</p> <p>Avis de la CE Après vérification, les corrections sont à apporter. Le classement en zone N n'interdit pas l'exploitation des parcelles, mais limite la constructibilité.</p>	Environnement

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

Saint Gonlay	Charnay	STGR1	<p>Avis favorable</p> <p>Les observations de M. CHARNAY concernent des lieux précis de la commune de Saint-Gonlay, entre le bourg et la limite communale avec Iffendic :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chemin d'exploitation entre le château de la Chasse et le Val Ory (zone A); - ruisseau au nord de la parcelle YR1 entre la Fontaine Garel et le Val Ory (zone A); - entre la Rachette et le bourg de Saint-Gonlay (zone A en rive du Meu). <p>Ces lieux particuliers font l'objet de dégradation ou destruction. Le ruisseau n'est pas répertorié sur les cartes. D'une manière générale, M. CHARNAY s'inquiète de la disparition des haies et chemins.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Une vérification sera effectuée concernant les lieux mentionnés dans la demande pour définir les mesures adaptées à mettre en place. Les cours d'eau tel qu'identifiés par l'Etat seront reportés sur le règlement graphique.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>La rectification des erreurs sera transcrite sur les plans graphiques et les cours d'eau seront également reportés selon les données des services de l'Etat.</p> <p>Avis favorable</p>	Environnement
Saint Gonlay	Mairie de Saint Gonlay	C7	<p>Demande formulée par la Mairie de Saint-Gonlay concernant le référencement graphique des bâtiments patrimoniaux et particulièrement ceux étoilés ouvrant le droit à un changement de destination dans les documents définitifs du PLUi.</p> <p>La Mairie de Saint-Gonlay évoque une densité particulièrement importante de constructions étoilées sur son territoire (30% du total de Montfort Communauté). Cette situation est présentée comme positive par la commune au regard des économies envisageables sur le foncier, les matériaux de construction, de la mixité habitation-activités agricoles, de la proposition d'un habitat alternatif en forme et en densité.</p> <p>Avis de MC</p> <p>Montfort Communauté ne remet pas en cause l'identification réalisée par la commune de St-Gonlay sur son territoire concernant les bâtiments pouvant changer de destination. Elle tient toutefois à rappeler que cette identification si elle devait conduire à autoriser un changement de destination pourra induire des frais à la charge de la commune notamment si un confortement des réseaux se révélait nécessaire. C'est pour cette raison qu'il avait été suggéré aux communes de prendre en compte l'existence d'accès et de réseaux suffisants dans le cadre de leur travail d'identification.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>La commune de Saint Gonlay, par sa position entre le Domaine de Tremelin et le Pays de Brocéliande peut souhaiter jouer la carte d'un tourisme rural et, à cet effet, pouvoir proposer des hébergements touristiques.</p> <p>Avis favorable sous réserve de la vérification des bâtiment eu égard aux critères et de la préservation des activités agricoles.</p>	Changement de destination
Talensac	Anonyme	D59	<p>L'emplacement n°50 à Talensac est mal placé par rapport à celui qui était déjà indiqué dans les précédents documents d'urbanisme, en effet il devrait être situé entièrement au nord des limites cadastrales et non pas au sud de celles-ci.</p> <p>Avis de MC</p> <p>La localisation de l'emplacement réservé sera modifiée après concertation et accord de la commune de Talensac.</p> <p>Avis de la CE</p> <p>Cet emplacement ayant comme vocation la réalisation d'une voie ne peut être pris sur les parcelles cadastrales bâties. Le maire de Talensac a demandé la suppression de cet ER N° 50, sans intérêt compte tenu du zonage.</p> <p>Avis favorable</p>	ER
Talensac	Anonyme	D19	<p>Habitant tranche 1 l'Orée du bois, demande l'aménagement d'une coulée verte , d'un espace vert et de trottoirs lors de l'aménagement de la tranche . Soutien la démarche de Mr Thézé</p> <p>Avis de MC</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p>Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Avis favorable.</i> (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	
Talensac	Bechetoille	D34	<p>Propriétaire au lieu-dit La Forêt, je souhaite bénéficier de l'étoilage permettant de changer de destination une grange.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p><i>Avis de la CE</i> <i>Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères et de ne pas créer un 2^{ème} logement.</i></p>	Changement de destination
Talensac	Binetti	D22	<p>Habitant l'Orée du bois pour retrouver les joies de la campagne. Comprend la nécessité d'urbaniser mais regrette le peu de coulées vertes sur Talensac sécurisant les déplacements (contrairement à Pacé) et le manque de trottoirs dans le lotissement. Soutient la demande de Mr Thézé.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Avis favorable.</i> (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	OAP
Talensac	Blavec	D17	<p>Demande la création d'une coulée verte entre les tranches 1 et 3 du lotissement L'Orée du bois relevant de l'OAP 43 et soutient la demande de Mr Thézé.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> <i>Avis favorable.</i> (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	OAP
Talensac	Bognard	D14	<p>Demande la création d'une voie verte entre les tranches 1 et 3 du lotissement l'Orée du bois (au nord de l'OAP43). Soutien la D11.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p><i>Avis de la CE</i> Avis favorable. (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	
Talensac	Cordier Thomas	D31	<p>Habitant du lotissement l'Orée du bois. Soutien de la demande de Mr Thézé d'une coulée verte entre tranche 1 et 3: sécurité pour rejoindre l'aire de jeux, transition paysagère entre les 2 tranches.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Avis favorable. (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	OAP
Talensac	Laisne	D20	<p>Nouveaux habitants, nous apprécions le cadre verdoyant de la commune et les possibilités de randonnée. Rejoignons la demande de M. Thézé d'une coulée verte entre les tranches 1 et 3 du lotissement de l'Orée du bois.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Avis favorable. (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	OAP
Talensac	Lambard Daniel	C16	<p>Arrivant en fin d'exploitation agricole, demande l'étoilage pour changement de destination de nos bâtiments, 49 La Paviotais, Talensac (photos jointes). Possibilité de réaliser une activité complémentaire pour nos enfants si ils prennent notre succession. Pose le problème du devenir des bâtiments agricoles si l'exploitation n'est pas reprise.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté n'est pas opposée à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination. Avant toute nouvelle identification, il sera procédé toutefois à une vérification pour s'assurer que le ou les bâtiments concernés répondent aux critères retenus pour procéder à cette identification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état du bâtiment et superficie supérieure à 50m² - Valeur architecturale et patrimoniale, - Accès et réseaux existants - Ne pas compromettre une activité agricole ou son développement futur, la mise en œuvre ou le fonctionnement d'un bâtiment légalement autorisé ou la qualité paysagère du site. <p><i>Avis CE</i> Il est rappelé que des activités annexes comme les gîtes peuvent s'exercer dans les bâtiments agricoles sans étoilage. Et en cas de cessation d'activité, il importe de réserver l'espace rural au fonctionnement des exploitations agricoles et de limiter les transformations de bâtiments en logements.</p> <p>Avis favorable sous réserve de la vérification du bâtiment eu égard aux critères et de ne pas créer un 2^{ème} logement.</p>	Changement de destination
Talensac	Raffray	D21	<p>Habitant lotissement l'Orée du bois pour sa tranquillité. Soutient la demande de Mr Thézé d'une coulée verte entre les tranches 1 et 3.</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p>	OAP

E20000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations

			<p><i>Avis de la CE</i> Avis favorable. (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	
Talensac	Riou Morgane	D18	<p>Habitants le lotissement l'Orée du Bois, nous rejoignons Mr Thézé (avis n°11) pour vous demander l'aménagement d'une coulée verte entre la tranche 1 du lotissement et la future tranche 3. Arguments : Avantages d'une coulée verte, l'esprit du PLU Talensac (nombreux passages "verts" à l'intérieur ou entre les lotissements existants).</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i> Avis favorable. (cf réponse à Mr Thézé, D11)</p>	OAP
Talensac	Thézé	D11	<p>Interrogation sur l'aménagement de l'OAP 43 au sud du lotissement l'Orée du bois (tranche 3) sur la base d'un constat : la voirie de la tranche 1 n'est pas sécurisée (pas de trottoirs et partage des usages accidentogène). Demande : création d'une voie verte entre les tranches 1 et 3 (au nord de l'OAP43) pour sécuriser l'accès au sentier de randonnée et à l'aire de jeux, créer une zone de rencontre entre les 2 tranches et favoriser l'ensoleillement des parcelles situées au sud de la tranche 1. (PJ, plan)</p> <p><i>Avis de MC</i> Montfort Communauté se rapprochera de la commune de Talensac pour déterminer si des adaptations peuvent être apportées à l'OAP applicables sur le secteur pour tenir compte des suggestions formulées dans la demande.</p> <p><i>Avis de la CE</i></p> <p>L'OAP 43 (en extension) constitue le prolongement de la tranche1 de l'Orée du bois et comprend deux tranches à venir dont la tranche 2 est en cours de viabilisation avec le même promoteur que celui de la tranche 1 et la tranche 3 contiguë à la tranche 1 au Nord. Au total 185 logements sont prévus sur ces deux tranches ce qui engendrera des flux de circulation importants. La CE rappelle que l'OAP ne présente qu'un schéma de principe d'aménagement indicatif, susceptible d'évolution. La CE a bien noté l'existence d'une liaison douce (chemin de randonnée) et d'une aire de jeux à la pointe sud-ouest de la tranche 1. Elle observe qu'un cheminement doux est prévu entre les tranches 2 et 3 ce qui permettra de relier le sentier de randonnée existant et l'aire de jeux. Elle observe qu'un site paysager est prévu entre la tranche1 et la tranche2 au nord et que des transitions paysagères sont prévues en lisière de l'OAP au sud-est, au nord-ouest et entre les tranches 1 et 2 mais pas entre les tranches 2 et 3. La CE donne un avis favorable à une coulée verte encadrant ce cheminement doux pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un cheminement sécurisé en encadrant la liaison douce par un traitement paysager interdisant les autres modes de déplacement - une transition paysagère : l'OAP thématique A3 prévoit l'intégration paysagère des opérations d'habitat et la création de cheminements doux et des plantations qui marquent des espaces de respiration. Cela justifie la création d'une voie verte assurant le lien avec le chemin de randonnée. - un recul de l'implantation de l'habitat : l'OAP thématique C2 prévoit de prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement. Et garantir un accès minimal au soleil. Cela justifie de reculer par le biais de la voie verte l'implantation des bâtis les plus proches de la tranche1 pour leur garantir le maintien de l'ensoleillement actuel. - un espace de rencontre comme suggéré par le requérant. <p>La CE recommande également une réflexion sur l'existence de trottoirs dans le lotissement pour des trajets piétons (enfants et autres) non accidentogènes.</p>	

E2000060 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. Annexe, Tableau des observations