

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MONTERBLANC  
(Département du Morbihan)**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES**

**Arrêté municipal n° 2019-148 du 23 juillet 2019**

**Enquête publique n° E19000075 /35  
du 20 août 2019 à 8h30 au 20 septembre 2019 à 17h00**

**Dominique BERJOT  
Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>A- Compte rendu d'enquête</b>	3
A1- Rappel du projet et des enjeux	3
A2- Contexte et objet du dossier de révision du PLU	3
A3- Evaluation du dossier d'enquête	4
A4- Organisation de l'enquête et participation du public	4
<b>B- Présentation et analyse des observations</b>	6
B1- Tableau récapitulatif des observations du public	6
B2- Analyse des observations du public	8
1- Observations d'ordre général	8
2- Demandes de reclassement de parcelles	10
3- Changements de destination d'un bâtiment	14
4- Construction d'une annexe	15
5- Création, suppression ou réduction d'une protection	16
6- Orientations d'Aménagement et de Programmation	17
7- STECAL	25
8- Liaisons douces et autres cheminements	26
9- Demande d'information	27
B3- Questions du commissaire enquêteur	28
1- Nombre de logements créés	28
2- Assainissement des eaux usées et pluviales	29
3- OAP Aéroport	32
<b>C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet</b>	35

**NB : L'index des abréviations utilisées** figure en page 3 du rapport d'enquête

## **A- Compte-rendu d'enquête**

### **A1- Rappel du projet et des enjeux**

Monterblanc (3242 habitants au recensement de 2013) est une commune du canton d'Elven située sur le flanc sud des landes de Lanvaux et à une dizaine de kilomètres au nord de Vannes, préfecture du Morbihan. D'une superficie de 25 km<sup>2</sup>, la commune s'étire sur 7 km du nord au sud et sur 5,5 km d'est en ouest. Elle est membre de la communauté Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, qui regroupe environ 170 000 habitants répartis dans 34 communes et comprend sur son territoire l'aérodrome de cette agglomération.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2011, qui a fait l'objet de différentes modifications. Par délibération du 9 mars 2016, le conseil municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme. C'est ce projet, arrêté le 28 février 2019, qui fait l'objet de la présente enquête.

### **A2- Contexte et objet du dossier de révision du plan local d'urbanisme**

La révision du plan local d'urbanisme de Monterblanc répond aux trois objectifs suivants :

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires et établir un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux ;
- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune ;
- Préserver le cadre de vie et l'environnement.

C'est le PADD, pièce maîtresse du PLU, qui définit les orientations générales du projet et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. Il comprend cinq orientations stratégiques qui se déclinent ainsi :

#### **1- Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel sur Monterblanc**

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place ;
- Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire ;
- Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité.

#### **2- Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité**

- Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain sur Monterblanc ;
- Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés ;
- Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous ;
- Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité.

### 3- Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des paysages

- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier les économies ;
- Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement ;
- Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune ;
- Développer des espaces touristiques, de sports et de loisirs pour favoriser l'attractivité de la commune.

### 4- Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue ;
- Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local ;
- Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances.

### 5- Améliorer les déplacements et favoriser un développement durable de la commune

- Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune ;
- Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture ;
- Accentuer la transition énergétique ;
- Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique.

## **A3- Évaluation du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête comprenait l'ensemble des documents et avis habituellement attendus dans le cadre d'une procédure de révision de PLU. Il était globalement clair et accessible, ce qui permettait au public de l'appréhender dans de bonnes conditions et d'en saisir facilement les enjeux. Certains plans et documents graphiques présentaient cependant des difficultés de lecture, en raison notamment de légendes approximatives ou de codes couleur prêtant à confusion.

## **A4- Organisation de l'enquête et participation du public**

Conformément à l'arrêté municipal n° 2019-148 du 23 juillet 2019, l'enquête a été organisée du 20 août 2019 à 8h30 au 20 septembre 2019 à 17h00, soit une durée de 32 jours consécutifs.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat satisfaisant.

J'ai tenu 5 permanences en mairie de Monterblanc, aux dates suivantes :

- Mardi 20 août 2019 de 8h30 à 12h00 ;
- Mercredi 28 août 2019 de 13h00 à 17h00 ;
- Samedi 7 septembre 2019 de 8h30 à 12h00 ;
- Lundi 16 septembre 2019 de 13h00 à 17h00 ;

- Vendredi 20 septembre 2019 de 13h30 à 17h00.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu au total 117 personnes.

J'ai recueilli 61 observations, soit :

- 9 observations sur le registre d'enquête "papier" (**R1 à R9**) ;
- 16 observations par courrier (**C1 à C16**) ;
- 11 observations par courrier électronique (**M1 à M11**) ;
- 25 observations sur le registre dématérialisé (**D1 à D25**).

Ce total peut être ramené à 59 observations en raison de deux doublons, rédigés par les mêmes personnes dans des termes totalement identiques (C6 / D11 et C16 / D25).

Il est à noter que l'obs. M5 a été partagée par 24 personnes différentes et l'obs. M7, qui résulte d'une pétition mise en ligne sur Internet, par 31 personnes différentes.

Je me suis également déplacé à plusieurs reprises sur le territoire communal, d'abord le 16 juillet 2019 avec le maître d'ouvrage pour visiter la commune et différents lieux concernés par le projet, puis les 23 août et 16 septembre 2019 pour apprécier la réalité de diverses situations évoquées par le public lors de mes permanences.

## B- Présentation et analyse des observations

### B1- Tableau récapitulatif des observations

N°	Nom du rédacteur	Secteur concerné	Réf. cadastre	Objet (s) de l'observation
R1	Me S. LE LUHERN	Kermouël	YA 87	Classement en zone U
R2	Me A. EVENO	Corn er Hoët	YB 25	Classement en zone U
R3	M. Me FONTAINE	Le Bourg	ZE 15	Validité d'un CU positif OAP n°6
R4	M. D. LE BRETON	Kermabolivier	ZA 44	Déclassement d'un EBC
R5	Consorts LE VIGUELOUX	Kerbelaine	YC 134	Règlement de la zone Uc
R6	M. Me LE BRETON	Kerbelaine	YC 125	Classement en zone U
R7	M. J-P. LE GARREC	Le Faouédic d'en H.	ZE 78	Classement en zone U
R8	Me G. BERTHOU	Rue des 7 Îles		OAP n°6
R9	Me A-M. LELONG	Kerbelaine	YC 131	Classement en zone U
C1	Me E. LAMBERT	Le Hélène	ZM 05	Classement en zone U
C2	M. N. LORIC	Le Croizic	ZM 47	Déclassement d'une haie
C3	M. Me TEMPLE	Corn er Hoët	YB 23	Validité d'un CU positif
C4	Me COUESSUREL	Le Norvais	ZH 112	Classement en zone U
C5	M. J-C. DILY	Park Carré	ZY 17 et 62	Classement en zone Al ou Ue Déclassement d'un EBC
C6	M. Me PIERREFIXE	Le Cosquer	ZV 31	Classement en zone A ( <i>idem D11</i> )
C7	M. R. FRAVAL de COATPARQUET	Coh- Castel	YA 6p, 8, 9 et 11, YB 5	Classement en EBC
C8	Me M. CARO	Le Salo	ZM 138	Classement en zone U
C9	M. Me HEMON	Le Norvais	ZH 30, ZI 2	Prise en compte d'un chemin existant
C10	Me B. PERROTIN	Le Bourg		OAP n°6
C11	M. M. DELALANDE	Kerbelaine	YC 134	Classement en zone non constructible
C12	Me V. JOUVANCE	Le Norvais	ZH 129 et 130	Construction d'une annexe ( <i>complète D12</i> )
C13	Me A. PLISSON	Bihuit	ZA 36	Classement en zone U
C14	M. J-P. LARMET	Le Hélène	ZM 87	Classement en zone U
C15	J. SIOC'HAN de KERSABIEC	Kerbelaine	YC 141	Périmètre de Kerbelaine Contestation d'un permis de construire
C16	Assoc. syndicale du lot. Clos er Votenn	Pont Morio		OAP n°3 ( <i>idem D25</i> )
M1	M. A. DECORPS	Rue Paul Gauguin		Sécurité routière
M2	Familles PASCO et LE VIGUELOUX	Kerhern	ZD 293, 143 et 489	Classement en zone U OAP n°6
M3	M. Me LE TRIONNAIRE	Bocra	ZI 33	Classement en zone U Construction d'une annexe (garage double)
M4	Me M-H. BUGNET	Kerduperch	ZM 109	Classement en zone U
M5	ASL Los Braz	Lotiss. Los Braz		OAP n°4, n°6 et n°7

N°	Nom du rédacteur	Secteur concerné	Réf. cadastre	Objet (s) de l'observation
M6	EADM ( <i>aménageur</i> )	Le Bourg	ZD 5 et 4	Réduction d'un EBC OAP n°5
M7	Assoc. des Coteaux de Lann er Velin	Lann er Velin		OAP n°6
M8	M. Me PÉGÉ	Rue des 7 Îles		OAP n°6
M9	Me A. DELIERE et M. C. SEYS	Kereugène	ZD 200, 367 et 206	OAP n°1
M10	Famille GUYODO et Me G. LE NY	Lann Vras	YB 2	Classement en zone U
M11	M. L. LE PENVEN	Prox. champ de tir	YA 111 et 113 YA 52	Suppression de l'ER 12 Changement de destination d'un bâtiment
D1	M. L. LE PENVEN	Prox. champ de tir	YA 52	Changement de destination d'un bâtiment
D2	Me V. JEFFREDO			Compatibilité du PLU avec le SCoT
D3	Me V. JEFFREDO			Contenu et forme du dossier
D4	Me V. JEFFREDO			Contenu et forme du dossier
D5	M. M. HÉDOUIS	Projet accrobranche	ZX 53, ZT 6, ZT 83, ZS 1	STECAL Na7
D6	Anonyme	Kerduperch	ZM 107	Changement de destination d'un bâtiment
D7	M. P. DANARD	Camping du Haras		Cheminement piéton ( <i>complétée par D18</i> )
D8	Anonyme	Pont-Morio		OAP n°3
D9	Anonyme	Calan	YC 87	Construction d'une annexe (piscine)
D10	M. Y. DENIS	Calan	YC 86	Classement en zone U
D11	M. Me PIERREFIXE	Le Cosquer	ZV 31	Classement en zone A ( <i>idem C6</i> )
D12	Me V. JOUVANCE	Le Norvais	ZH 129 et 130	Construction d'une annexe ( <i>complété par C12</i> )
D13	Me V. JEFFREDO	Le Hent Coët	ZW 35-36, ZV 2 YA 36, ZR 5	Contenu du dossier d'enquête Compatibilité du PLU avec le SCoT Réserves des PPA OAP Aéroport ER n°15
D14	M. P. FRANÇOIS	Le Bourg	ZD 165	OAP n°2
D15	Me A. GOURLAY	Le Bourg		OAP n°4 et n°6
D16	M. J-C. GEFFRAY	Le Bourg	ZD 578	OAP n°5
D17	Me S. ARZEL	Résid. de la Lande	YB 196	Classement en zone U
D18	M. P. DANARD	Camping du Haras		Cheminement piéton ( <i>complète D7</i> ) Déclassement d'un EBC
D19	M. B. HOUSSAIS	Le Bourg	YB 159	Classement en zone non constructible
D20	M. D. JUBIN	Le Faouédic d'en H.	ZH 23	Classement en zone U
D21	M. Me. LE GAL	Pl. A. de Bretagne		OAP n°2
D22	M. T. CAUDAL	Corn Er Hoët		OAP n°8

N°	Nom du rédacteur	Secteur concerné	Réf. cadastre	Objet (s) de l'observation
D23	M. Me JEGOUSSE M. Me EMERAUD	Le Hent Coët		Contenu et forme du dossier Ensemble des STECAL et STECAL AI Compatibilité du PLU avec le SCoT OAP Aéroport
D24	M. J-M. PRONO	Kerbelaine	YC 37	Confirmation de classement en zone U
D25	Assoc. syndicale du lot. Clos er Votenn	Pont Morio		OAP n°3 (idem C16)

Il convient de noter que :

- **Les observations du public**, communiquées in extenso au responsable du projet et présentées à ce dernier lors de la remise du procès-verbal de synthèse, sont retracées ci-après sous la même forme que dans ce document, qui figure aux pages 24 à 35 du rapport d'enquête ;
- **Les réponses du responsable du projet** sont également retracées in extenso dans son mémoire en réponse, qui figure aux pages 37 à 64 du rapport d'enquête.

## **B2- Analyse des observations du public**

### **1- Observations d'ordre général**

#### **11- Contenu et forme du dossier**

➤ **D3, D4, D13, D23** : Contestent le contenu et la forme du dossier sur les points suivants :

- Absence de certains documents : liste des ICPE, identification des périmètres sanitaires des ICPE sur les documents graphiques, situation sanitaire de l'assainissement non collectif, bilan de la concertation, non mise en ligne des observations formulées sur le registre papier.
- Difficultés de lecture du projet : plans et documents cartographiques mal orientés, légendes incomplètes ou difficilement lisibles, couleurs prêtant à confusion, pagination incomplète.

### **Réponse de la commune**

La liste des ICPE est présentée p. 37 du RP2, Etat initial de l'environnement.

L'identification des périmètres sanitaires sur le règlement graphique n'est pas une obligation. Si l'ICPE disparaît, la protection demeure car le fait de la reporter sur le zonage en fait une prescription édictée en raison d'un risque, qui ne peut être supprimée que par une révision allégée.

L'assainissement est développé dans les annexes sanitaires et dans l'EIE. Un complément sur l'ANC est nécessaire, le RP et les annexes sanitaires seront complétés.

Les remarques de formes seront étudiées et des améliorations apportées le cas échéant.

### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***En complément de la réponse de la commune, il convient d'apporter les précisions suivantes sur le contenu et la forme du dossier :***

- ***Le bilan de la concertation, comportant 11 pages, figurait bien au dossier d'enquête. Il est restitué en pages 13 et 14 du rapport.***
- ***La remarque relative à la mise en ligne des observations formulées sur le registre papier méconnaît les dispositions prévues par le code de l'environnement, dont l'article L 123-13 modifié par la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 a supprimé l'obligation. Cette mise en ligne a néanmoins été effectuée en cours d'enquête.***

***Il est cependant exact que la lecture de certains éléments cartographiques était parfois malaisée (cf. page 4 : Evaluation du dossier).***

#### **12- Compatibilité du PLU avec le SCoT**

➤ **D2, D13, D23** : Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Présenté en enquête publique avant approbation du SCoT, le PLU se fragilise juridiquement et perd sa crédibilité.

#### **Réponse de la commune**

Tant qu'il n'est pas approuvé, le SCoT n'existe pas. Il est compliqué d'y faire référence dans le RP, surtout avant qu'il ait été mis en consultation. En revanche, le projet de PLU a évidemment été conçu en compatibilité avec le SCoT actuel et futur et il est prévu, comme demandé par l'Etat, de mettre en évidence cette compatibilité dans le PLU approuvé, maintenant que le SCoT est davantage stabilisé.

### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur la fragilité juridique éventuelle du projet. Je constate cependant que la communauté Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, en charge du SCoT, a émis un avis favorable au projet, récapitulé en page 18 du rapport d'enquête, en considérant qu'il intégrait « de manière satisfaisante les politiques communautaires ». Je note également que sur la question majeure de la densité des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, le projet respecte les dispositions envisagées par le futur SCoT, qui prévoit une densité minimale de 20 logements par hectare pour la commune de Monterblanc (cf. page 23 du DOO du SCoT).***

#### **13- Avis des PPA**

➤ **D13** : Demande la prise en compte des réserves émises par les PPA.

#### **Réponse de la commune**

Les réserves émises par les PPA font l'objet d'une analyse spécifique.

### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***Le responsable du projet m'a communiqué ses réponses sur les remarques émises par les personnes publiques à l'issue de l'enquête, en même temps que son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations. Afin que ce document soit utilement porté à la connaissance du public, il est présenté de manière exhaustive aux pages 65 à 98 du rapport d'enquête.***

#### **14- Sécurité routière**

➤ **M1:** La révision du PLU doit s'accompagner d'une réflexion sur l'augmentation de la circulation routière. L'aménagement de la route reliant Corn er Hoët au bourg a déporté la circulation sur la zone de Quatre vents et la rue Paul Gauguin, avec des nuisances sonores et un trafic intense représentant un danger aux heures de pointe, ainsi que des incivilités qu'il faut limiter avec un aménagement à la hauteur des enjeux. Une vision globale est nécessaire.

#### **Réponse de la commune**

Cette observation rejoint d'autres interrogations sur la circulation sur le coteau. Elle dépasse le PLU mais mérite d'être intégrée à la réflexion globale sur l'aménagement de la commune. Un ER est prévu sur cette voie pour la création d'une piste cyclable. Le fonctionnement futur de la circulation sera réétudié.

### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***La création de 300 logements supplémentaires est envisagée. Les nouveaux secteurs urbanisés généreront une augmentation de la circulation routière, et peut être aussi une modification des flux de circulation, qui impacteront le territoire communal dans différents domaines : la sécurité des personnes, le stationnement des véhicules, le partage de l'espace entre circulation automobile et circulation douce, les aménagements urbains éventuellement nécessaires, etc. Le PLU est un projet de territoire et il aurait été utile que cette réflexion soit esquissée dans le dossier d'enquête, ce qui aurait peut-être désamorcé certaines inquiétudes évoquées plus loin (cf. OAP).***

#### **2- Demandes de reclassement de parcelles**

##### **21- Classement en zone U**

➤ **M2 :** Trois parcelles classées Ab jouxtant la partie ouest du bourg, au nord de la rue du Goverig. Elles totalisent une surface de 8,3 ha. La demande fait valoir la proximité de ces terrains avec le centre-bourg, les commerces et réseaux, ainsi que leur facilité d'accès. Elle se présente comme une alternative à l'OAP n°6.

#### **Réponse de la commune**

Le PADD n'a pas retenu l'hypothèse de cette extension disproportionnée sur un tènement agricole fonctionnel. Le site de l'OAP 6 pose des questions d'ordre paysager, que l'OAP prend en compte, mais est bien mieux incluse dans l'agglomération et permet de structurer toute cette partie de la commune (*pas de changement*).

- **R2** : Parcelle classée Nf dans le secteur de Corn er Hoët.

#### **Réponse de la commune**

Cette parcelle boisée borde la route départementale. Son accès par cette voie est a priori impossible et son urbanisation n'est pas souhaitable, notamment au regard du recul imposé (*pas de changement, sous réserve d'une validation par le groupe de travail*).

- **M10** : Parcelle classée Nf et EBC à Lann Vras.

#### **Réponse de la commune**

Cette parcelle forme effectivement un ensemble cohérent avec l'OAP 8, mais représente une surface importante qui n'est pas nécessaire pour atteindre les objectifs de logement du PLU. Son éventuelle urbanisation pourra être étudiée dans un futur PLU, et l'OAP 8 prévoit des accès en attente dans cette hypothèse (*pas de changement*).

- **D17** : Reclassement partiel d'une parcelle classée Nf jouxtant la résidence de la Lande, en vue de l'extension d'une résidence principale située sur la parcelle voisine et incluse dans le secteur Ub.

#### **Réponse de la commune**

La limite correspond à la zone U de l'ancien PLU, la maison a donc été faite en connaissance de cause. Etendre la zone serait favoriser la pratique consistant à englober des zones non constructibles comme jardins et va à l'encontre des objectifs de limitation de la consommation d'espace (*pas de changement, sous réserve d'une validation par le groupe de travail*).

- **C4** : Maintien du classement en zone U d'une parcelle au Norvais (classée Uc dans le projet), en vue de la construction éventuelle d'une habitation.

#### **Réponse de la commune**

Parcelle en UC, l'habitation est possible sous réserve des règles de la zone (emprise au sol notamment) qui limiteront probablement l'ampleur de la construction (*pas de changement*).

- **R1** : Parcelle classée Aa à Kermouël.

#### **Réponse de la commune**

Parcelle agricole en périphérie d'un hameau non constructible. La constructibilité ne serait pas conforme avec les orientations du PLU (*pas de changement*).

- **R6** : Reclassement partiel d'une parcelle classée Aa jouxtant un périmètre Uc au sud de Kerbelaine.

- **R9** : Reclassement partiel d'une parcelle classée Aa jouxtant un périmètre Uc au sud de Kerbelaine.

### **Réponse de la commune**

Parcelles agricoles en extension d'un hameau constructible. La constructibilité ne serait pas compatible avec les orientations du PLU et celle du futur SCoT (*pas de changement*).

➤ **D24** : Demande confirmation de la constructibilité d'une parcelle classée Uc à Kerbelaine.

### **Réponse de la commune**

La parcelle YC37 est classée en zone UC (*pas de changement*).

➤ **C13** : Parcelle classée Aa à Bilhuit.

➤ **D10** : Parcelle classée Aa à Calan, comprise pour partie dans la marge de recul de la RD 126.

### **Réponse de la commune**

Parcelles agricoles isolées ou en extension d'un secteur d'habitat diffus. La constructibilité ne serait pas conforme avec les orientations du PLU (*pas de changement*).

➤ **R7** : Reclassement partiel d'une parcelle classée Aa au Faouédic d'en Haut, jouxtant un périmètre Uc à Er Lann Vras, en vue de faciliter l'exploitation de parcelles agricoles.

### **Réponse de la commune**

Il s'agit d'une parcelle agricole avec deux excroissances autour d'un ensemble de maisons. Sa constructibilité entraînerait une consommation d'espace pour un habitat peu dense dans un secteur éloigné du bourg (*La demande sera examinée par le groupe de travail*).

➤ **D20** : Reclassement partiel d'une parcelle classée Aa à proximité d'un périmètre Uc au Faouédic d'en Haut.

### **Réponse de la commune**

Il s'agit d'une habitation isolée entourée d'arbres. La constructibilité d'une zone déconnectée n'est pas cohérente avec les orientations du PLU (*pas de changement*).

➤ **M3** : Parcelle classée Aa à l'extrémité ouest de Bocra.

➤ **C1** : Parcelle classée Aa au Hélène. La demande fait valoir un CU délivré le 27 décembre 2018, mais en réalité ce CU est négatif.

➤ **C14** : Parcelle classée Aa au Hélène.

➤ **M4** : Parcelle classée Aa à l'extrémité ouest de Kerduperch.

### **Réponse de la commune**

Il s'agit de parcelles, bâties ou non, dans l'espace rural. Leur constructibilité ne serait pas conforme avec les orientations du PLU. Des annexes sont en revanche possible pour les habitations existantes (*pas de changement*).

➤ **C8** : Reclassement partiel en zone U d'une parcelle classée Aa à Salo, pour y construire le siège d'une exploitation agricole et assurer ainsi sa pérennité.

#### **Réponse de la commune**

Ecart isolé ne pouvant être rendu constructible. En revanche la construction d'un bâtiment agricole est a priori possible si sa nécessité est démontrée (*pas de changement*).

D'autre part, deux propriétaires désirent obtenir confirmation de leur droit à construire sur la base d'un certificat d'urbanisme positif :

➤ **R3** : Parcelle classée en zone Ub au sud du bourg, CU obtenu le 20 juin 2018.

➤ **C3** : Parcelle classée Nf au nord de Corn er Hoët, CU obtenu le 5 mars 2019.

#### **Réponse de la commune**

Ces deux cas doivent faire l'objet d'une vérification pour apporter une réponse précise. Le second cas sera examiné au regard de la problématique d'accès à la départementale. (*Une éventuelle évolution de l'OAP n°6 pourra être prévue en lien avec la demande R3, ajustement éventuel du zonage dans le second cas*).

#### 22- Reclassement en zone non constructible

➤ **C11** : La constructibilité de cette parcelle à Kerbelaine, classée Uc, est en contradiction avec l'objectif de préservation des espaces naturels et du cadre de vie affiché par le PLU.

➤ **C15** : La constructibilité de cette parcelle à Kerbelaine, classée UC est critiquée, en raison notamment de son surplomb et des risques d'inondation qui en résultent (problème déjà signalé). Le permis de construire accordé le 17 juillet 2019 est contesté, un sursis à statuer aurait été préférable.

#### **Réponse de la commune**

Le périmètre constructible du hameau de Kerbelaine reprend son enveloppe bâtie et intègre les projets en cours, compris dans la forme du hameau ou en lieu des places d'anciennes constructions (*pas de changement*).

➤ **D19** : La constructibilité d'une parcelle permettant la réalisation de trois lots dans le bourg (rue de Sclair), classée Ub, est contestée en raison notamment de sa difficulté d'accès, de son dénivelé et de son sol granitique. Il est proposé de la reclasser en zone verte.

#### **Réponse de la commune**

Cette parcelle est incluse dans l'agglomération. Le projet devra bien gérer la pente mais une urbanisation cohérente est possible (*pas de changement, sous réserve de validation par le groupe de travail*).

### 23- Reclassement en zone Aa

➤ **C6 / D11** : Parcelle entre Le Cosquer et Mangolérian, pour laquelle un classement en zone Na est considéré comme pénalisant pour l'activité agricole. C'est pourquoi son intégration à la zone Aa mitoyenne est demandée.

#### **Réponse de la commune**

La zone Na est ouverte sous conditions à la constructibilité agricole. Elle permet également de prendre en compte le site patrimonial et économique de l'aéroport (*pas de changement*).

### 24- Reclassement en zone AI

➤ **C5** : Reclassement en zone AI, ou à défaut Ue, d'une parcelle dont la situation entre le camp de Meucon et une zone AI retire toute justification à son classement Aa.

#### **Réponse de la commune**

Cette parcelle non bâtie et sans activité ne peut être considérée comme un STECAL activité. Elle n'a pas non plus une vocation d'équipement public. Son inconstructibilité est pleinement justifiée au regard de sa situation (*pas de changement*).

### 25- Périmètre du village de Kerbelaine

➤ **C15** : Le périmètre de Kerbelaine tel qu'il est dessiné au PLU (*classé Uc*) n'est pas conforme à l'esprit de la réglementation nationale, il est donc demandé une réduction des limites du village.

#### **Réponse de la commune**

Le périmètre constructible du hameau de Kerbelaine reprend son enveloppe bâtie et intègre les projets en cours, compris dans la forme du hameau ou en lieu des places d'anciennes constructions (*pas de changement*).

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Les positions adoptées par la commune sur les différentes demandes de reclassement en zone constructible sont conformes à son objectif de limitation de la consommation foncière, même en envisageant quelques ajustements à la marge qui ne remettent pas en cause la cohérence du projet. Elles me semblent globalement pertinentes. Cependant, pour quelques-unes des situations évoquées à ce titre, il aurait été préférable que la commune se prononce dans le cadre de cette enquête publique plutôt que de subordonner sa décision finale à une réunion de travail ultérieure. Les réponses apportées aux autres demandes de reclassement n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.***

### 3- Changement de destination d'un bâtiment

➤ **M11 - D1** : Étoilage demandé pour un bâtiment jouxtant le camp de Meucon, répertorié sur le document graphique comme bâtiment patrimonial à protéger.

### **Réponse de la commune**

Le bâtiment est en zone UC. Son changement de destination est possible vers les différentes destinations autorisées dans cette zone, habitat notamment (*pas de changement*).

➤ **D6** : Étoilage en vue de sa rénovation demandé pour un bâtiment à Kerduperch, répertorié sur le document graphique comme bâtiment patrimonial à protéger. Il est indiqué qu'il s'agit d'une bâtisse en pierre avec un four à pain extérieur.

### **Réponse de la commune**

Le bâtiment est relativement petit, limitant son potentiel, mais est inclus dans un écart et n'aura donc pas d'incidence particulière sur l'agriculture et l'environnement. Son repérage pour un changement de destination est envisageable (*Ajout d'une étoile sur le bâtiment ciblé, sous réserve d'une validation par le groupe de travail*).

### **Analyse du commissaire enquêteur**

**Concernant l'obs. M11 - D1, le changement de destination est en effet envisageable en toute hypothèse puisque la parcelle est classée en zone U. Concernant l'obs. D6, il me semble positif qu'une évolution soit envisageable s'il apparaît que les caractéristiques du bâtiment concerné le permettent.**

#### **4- Construction d'une annexe**

➤ **M3** : Souhaite construire une annexe (garage double) sur une parcelle classée Aa à Bocra.

➤ **C12 - D12** : Souhaite l'extension de 50 m<sup>2</sup> d'une résidence principale sur une parcelle classée Aa près du Norvais, pour un garage plus un étage.

➤ **D9** : Souhaite aménager une piscine (moins de 30 m<sup>2</sup>) sur une parcelle classée Aa à Calan, dont l'habitation est comprise dans la marge de recul de la RD 126.

### **Réponse de la commune**

Le PLU permet une extension de 50 m<sup>2</sup> des constructions existantes à vocation de logement. La création d'annexes est possible en zone Aa et N, dans une limite cumulée de 50 m<sup>2</sup> dans le PLU arrêté. La CDPENAF a demandé de la limiter à 40 m<sup>2</sup>. Il pourrait être intéressant de distinguer l'emprise engendrée par des piscines enterrées non couvertes, ce qui répondrait aux attentes de deux pétitionnaires (*Homogénéisation des règles d'annexes en A et N, l'emprise des annexes sera réétudiée à la lumière des différentes remarques, notamment en envisageant une emprise au sol supplémentaire de 35 m<sup>2</sup> pour les piscines enterrées*).

### **Analyse du commissaire enquêteur**

**Les évolutions réglementaires envisagées sont marginales, mais elles apporteraient néanmoins une souplesse permettant de répondre à des situations particulières sans remettre en cause la cohérence du projet. Elles me paraissent donc positives.**

## 5- Création, suppression ou réduction d'une protection

### 51- Création d'une protection

➤ **C7** : Demande le rétablissement du classement EBC sur l'ensemble de la propriété du Coh-Castel, dont une partie est désormais classée "autre boisement à conserver". L'objectif est d'éviter un morcellement de l'espace boisé, susceptible de détruire la cohérence du biotope nécessaire à l'équilibre et au développement de la faune sauvage.

#### **Réponse de la commune**

En cohérence avec les préconisations du CRPF, le PLU n'a pas classé en EBC les bois dotés d'un plan simple de gestion. Ils sont malgré tout protégés au titre de L151-23 du CU et ont vocation à rester boisés. Il n'y a donc pas de risque de morcellement (*pas de changement*).

### 52- Suppression ou réduction d'une protection

➤ **R4** : Demande la suppression d'un EBC à Kermabolivier, car il s'agit de fougères, de ronces et de bouleaux sans valeur.

#### **Réponse de la commune**

Toute une partie du secteur n'est effectivement pas boisée, la protection est à revoir (*transformation en haie à protéger*).

➤ **C5** : Demande la suppression d'un EBC près du camp de Meucon ou bien sa transformation en "autre boisement à conserver".

#### **Réponse de la commune**

La parcelle est boisée et ne fait pas l'objet d'un plan simple de gestion, le classement en EBC est donc cohérent avec les orientations du PLU (*pas de changement*).

➤ **D18** : Demande la réduction d'un EBC à l'extrémité nord-est du camping du Haras, car ce classement fait obstacle à la réalisation d'emplacements de camping, autorisée dans la 4<sup>e</sup> tranche du permis de construire déjà accordé.

#### **Réponse de la commune**

L'Espace Boisé Classé est motivé par la pérennisation d'une transition paysagère par rapport à la route. Il peut en revanche être adapté pour prendre en compte le permis accordé (*vérifier la délimitation de l'EBC et de la zone UI au regard du permis d'aménager, et les adapter le cas échéant*).

➤ **C2** : Demande le déclassement d'une haie d'épicéas à Croizic, d'une part, parce que ces arbres sont interdits par le règlement du PLU pour former des clôtures et d'autre part, parce que leur hauteur (10 mètres) fait courir un risque à l'habitation toute proche ainsi qu'à la ligne électrique parallèle à cette haie.

#### **Réponse de la commune**

La demande est cohérente avec les orientations du PLU (*suppression de la haie*).

### **Analyse du commissaire enquêteur**

**La propriété du Coh-Castel constitue un vaste ensemble boisé de très bonne qualité paysagère. Puisque le classement EBC constitue la disposition environnementale la plus protectrice en la matière et que le propriétaire concerné demande cette protection, je suggère à la commune, qui en a la possibilité, de maintenir ce classement EBC sur l'ensemble de la propriété, même en allant au delà de la préconisation du CRPF.**

**Les positions de la commune sur les demandes de suppression ou de réduction d'une protection me semblent recevables, en particulier pour le camping.**

### **6- Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **61- OAP n°1 (rue des Vénètes)**

➤ **M9** : Conteste la réalisation de l'OAP n°1, car :

- Les documents utilisés dans le projet ne rendent pas compte de la situation réelle des parcelles concernées : hangar de 100 m<sup>2</sup>, deux talus dont l'un planté de chênes centenaires de taille imposante, grande fosse à purin...
- Cette zone, qui est un point bas, comporte des nappes d'eau et des sources à très faible profondeur dont il n'est pas tenu compte non plus. Elle n'est reliée à aucun réseau d'évacuation des eaux usées ou pluviales. Le fossé partiellement busé qui borde la parcelle en partie Est constitue un aménagement très insuffisant et souvent obstrué, ce qui a déjà provoqué l'inondation de la parcelle.
- Le projet est très vague sur l'évacuation des eaux usées et pluviales. La construction de 50 à 70 logements, avec les phénomènes d'imperméabilisation qui en découlent, va générer des besoins d'évacuation des eaux excédant largement les capacités de ce secteur. Il en résultera un risque d'inondations répétées sur ces parcelles, mais aussi dans le lotissement "Les Roseaux".
- La réalisation du projet se traduira par la destruction d'une quantité d'arbres, dont certains remarquables, à rebours des engagements de la commune.
- Plus généralement, l'urbanisation de la commune s'est faite sans aucune cohérence et sans projection à moyen ou long terme.
- Enfin, il est demandé avant toute décision la réalisation par des experts indépendants d'une étude d'impact contradictoire.

### **Réponse de la commune**

Le courrier fait référence à une démarche possible d'expropriation. L'OAP ne se place pas dans l'hypothèse d'une démarche de type ZAC avec déclaration d'utilité publique (la précédente ayant été abandonnée), mais plutôt dans une logique d'encadrement d'une démarche à l'initiative des propriétaires du terrain. Dans cet esprit, elle laisse très ouverte la délimitation effective de la surface de projet, qui peut aller de l'ensemble de la parcelle, bâti compris à une partie laissant un grand jardin autour de la bâtisse.

Elle fait l'hypothèse d'une urbanisation qui effectivement aura des conséquences destructrices, notamment sur la végétation, mais impose dès le stade OAP la conservation de certains éléments et incite à la prise en compte des autres par le projet d'aménagement.

Le talweg a bien été pris en compte dans la manière dont a été conçu le projet, notamment via la protection des haies et l'emplacement réservé à l'est, maintenant le fossé. Au stade du PLU, et a fortiori sur une propriété privée non accessible, il est complexe d'aller plus loin dans les prescriptions mais le ou les dossiers loi sur l'eau des aménagements se devront d'apporter une réponse globale au fonctionnement hydraulique sur le site.

La remarque sera étudiée avec le groupe de travail. Le cas échéant, les enjeux hydrauliques seront précisés dans les prescriptions de l'OAP et la description du site complétée sur la base des éléments transmis par les pétitionnaires.

#### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***Il est exact que la création de cette OAP n'a pas vocation à déboucher sur une expropriation. Cependant, la commune n'apporte pas de réponse claire aux remarques très argumentées de l'obs. M9, ni sur le volet environnemental, ni sur le volet assainissement.***

***Ayant visité les lieux, j'ai constaté que le volet environnemental de ce projet avait été traité de manière superficielle. En particulier, le dossier (pages 179 à 181 de la partie 3 du RP) se contente d'évoquer « la conservation et la valorisation des haies bocagères existantes », c'est-à-dire celles qui délimitent la parcelle, en éludant totalement la présence d'une rangée de chênes centenaires et de nombreux arbres remarquables à l'intérieur de la parcelle, dont la conservation semble difficile à concilier avec la réalisation du projet.***

***D'autre part, indiquer que « le dossier loi sur l'eau devra apporter une réponse globale au fonctionnement hydraulique du site » relève de l'évidence mais ne constitue pas une réponse satisfaisante au cas d'espèce. J'ai constaté que le terrain d'assiette de cette OAP était un point bas avec une nappe souterraine affleurant le terrain naturel et que les données relatives à l'assainissement pluvial figurant dans le dossier d'enquête étaient totalement obsolètes.***

***J'émet donc une réserve sur la réalisation de l'OAP n°1, considérant que l'impact du projet sur le plan environnemental et en matière d'assainissement pluvial n'a pas été évalué de manière satisfaisante dans le dossier d'enquête.***

#### ***62- OAP n°2 (place Anne de Bretagne)***

➤ ***D14*** : Exprime un avis défavorable à cette opération, contradictoire avec le caractère historique et architectural de la place Anne de Bretagne, et souhaite l'exclusion de sa propriété (*une pharmacie*) du périmètre cette OAP.

➤ ***D21*** : Exprime son désaccord avec cette OAP.

### **Réponse de la commune**

L'OAP n°2 est basée sur le plan de référence du centre-bourg et est complètement tributaire des intentions des différents propriétaires, et même au-delà, d'un équilibre économique qui pourrait être complexe à trouver.

Son but n'est pas de forcer à réaliser un projet, mais plutôt de suggérer une intention d'évolution globale d'un secteur, de coordonner différents projets potentiels afin d'organiser leur cohérence sur ce site stratégique pour la commune. Elle appelle forcément un dialogue dans le temps pour pouvoir éventuellement être mise en place.

Dans l'attente, elle ne gèle pas non plus complètement l'évolution des biens et leur inclusion dans l'OAP n'est pas problématique.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

***L'OAP n°2 est une opération de renouvellement urbain visant à requalifier la place Anne de Bretagne, située au cœur de la commune. Son intérêt me semble manifeste en vue de limiter l'étalement urbain et de revitaliser le centre-bourg.***

***Les inquiétudes exprimées dans le cadre de l'enquête me paraissent infondées car le projet prévoit explicitement (doc. OAP, page 30) que les opérations de renouvellement concernant les bâtiments localisés autour de cette place seront engagées « à l'initiative des propriétaires » concernés. Elles ne seront donc pas contraignantes.***

63- OAP n°3 (Le Pont Morio)

#### **➤ C16 / D25**

Les travaux d'aménagement de la zone A ont obstrué le fossé permettant l'évacuation des eaux pluviales du lotissement Clos er Votenn vers les bassins d'eaux situés à proximité du City stade. Cette liaison sera t-elle rétablie ?

L'aménagement de la zone B prévoit la création d'une liaison douce ou bien d'une voie structurante. Dans le 2e cas, est-il prévu une solution de remplacement des équipements existants (espaces verts, bassin de rétention d'eau et deux places de parking) ?

➤ **D8** : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger, traversée par deux cours d'eau et comportant des peupliers centenaires et des tourbières. Le PLU doit imposer des règles de distance.

### **Réponse de la commune**

Ces différents aspects sont à étudier plus en détail avec l'aménageur en charge d'une partie de ce secteur, mais il est d'ores et déjà possible de dire que le but n'est pas de supprimer sans les remplacer des équipements existants.

Le PLU comprend des protections vis-à-vis des cours d'eau dans sa partie règlement, mais cet objectif mériterait d'être plus affirmé dans l'OAP.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Il serait en effet utile de mieux préciser les caractéristiques environnementales de ce secteur dans le dossier, non seulement dans la partie OAP mais également dans l'évaluation environnementale du projet (pages 184 et 185 de la partie 3 du RP), qui prend peu en compte la sensibilité environnementale de cette OAP.***

64- OAP n°4 (Cœur d'îlot rue des Genêts)

➤ **M5** (24 personnes) : Exprime des inquiétudes sur :

- Le raccordement des eaux usées des OAP n°4, 6 et 7 sur le lotissement Los Braz, car des quantités importantes de sable sont présentes dans les canalisations (27 tonnes), empêchant ainsi de terminer l'inspection du réseau par caméra et de céder la voirie à la commune. La réalisation de ces OAP va encore aggraver la situation.
- Les dégradations de voirie provoquées par le passage des engins de chantier pendant les travaux, car l'entrée du lotissement sera l'unique accès aux OAP n°4 et 6.

L'association émet des réserves sur les futures dépenses qui seraient éventuellement mises à sa charge du fait de ces travaux.

➤ **D15** : En application de l'art 702 du code civil, la commune a l'obligation de ne pas aggraver les charges pesant sur l'association propriétaire de la voirie du lotissement Los Braz lors de la réalisation des OAP n°4 et 6. En outre, les difficultés existantes en matière d'assainissement seraient encore aggravées.

### **Réponse de la commune**

La présence d'une OAP sur cette zone U, n'entraîne pas un potentiel supplémentaire (ces secteurs étant déjà constructibles), mais est une garantie d'avoir des projets plus coordonnés et cohérents, par rapport à une urbanisation « au coup par coup ».

Les désordres évoqués ne sont pas directement liés au PLU et aux potentiels constructibles, mais plutôt à des questions d'entretien des réseaux privés et/ou à des problèmes techniques à solutionner.

Par rapport aux engins de chantier, il n'est pas question d'ouvrir une importante zone à urbaniser, mais simplement d'accompagner quelques possibilités de constructions, ce qui dans tout espace urbain doit se faire dans le respect des voies existantes par les entreprises.

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires seront complétés sur l'aspect réseaux et eaux pluviales.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

***L'actualisation des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune me semble indispensable à brève échéance, afin d'accompagner le développement de son urbanisation dans les meilleures conditions et d'apporter aux riverains des OAP toutes les précisions et les garanties nécessaires.***

#### 65- OAP n°5 (Le Goh Lenn)

➤ **M6** : Le futur aménageur de l'OAP n°5 signale que sa faisabilité technique nécessite un défrichement d'une largeur de 5 mètres sur une parcelle classée EBC, pour permettre le passage de canalisations rejoignant les réseaux publics. Il propose de soustraire cette bande de 5 mètres du classement EBC et d'en faire un cheminement piétonnier.

➤ **D16** : L'OAP n°5 mentionne une haie inexistante, mais pas la zone non aedificandi ni le talus végétalisé dont il est fait état sur les permis accordés aux nouvelles constructions de cette OAP. C'est contradictoire avec l'OAP thématique n°4, relative à la mise en valeur des sentiers en milieu naturel. Des précisions sur le devenir de cette zone non aedificandi sont demandées.

#### **Réponse de la commune**

Ces différents aspects sont à étudier plus en détail avec l'aménageur. Le classement Espace Boisé Classé n'est effectivement pas adapté au passage des canalisations et un « autre boisement à conserver » est préférable sur le secteur, avec une bande non protégée au niveau du passage prévisionnel des réseaux.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Bien que l'enjeu soit ici assez modeste, l'obs. M6 révèle une certaine impréparation en matière d'assainissement, que l'on constate également sur d'autres secteurs de projet (cf. OAP n°1 et n°6).***

#### 66- OAP n°6 (Les Coteaux)

➤ **R3, R8, C10, M2, M5** (24 personnes) **M7** (31 personnes), **M8, D15**.

D'une part, les désaccords ou questionnements suivants sont exprimés :

- Mêmes inquiétudes, en matière de saturation des réseaux et de dégradation de voirie, que celles déjà indiquées pour l'OAP n°4 par M5 et D15 (voir supra), inquiétudes partagées par M7, qui conteste également tout passage de véhicule susceptible de dégrader la voirie privée du lotissement des Coteaux de Lann er Velin.
- La circulation sera encore plus dense et posera des problèmes de sécurité, en particulier pour les enfants. Les accès envisagés (cf. ER n°6 et 7) ne sont pas satisfaisants car la rue des 7 Îles, où l'on manque parfois de visibilité, est dépourvue de trottoir sur sa partie haute à droite de la rue. Elle deviendra encore plus dangereuse, en particulier au niveau des virages et de la future intersection.
- Cette OAP sera catastrophique pour les commerces du bourg, qui perdront les habitants de la rue des Genêts, du lotissement Los Braz et du Goverig.
- Sur le plan environnemental, le déboisement de cette zone est aberrant.

D'autre part, les propositions suivantes sont faites :

- Respecter une distance minimale de 10 mètres entre chaque parcelle ou maison.
- Créer une large bande de sécurité piétonne de part et d'autre de la voirie.

- Réfléchir à l'orientation des futurs logements pour préserver l'intimité des habitations existantes.

### **Réponse de la commune**

La zone à urbaniser de l'OAP 6 était à l'origine une tranche ultérieure du lotissement des Coteaux de Lann Er Velin. Son raccordement avait déjà été envisagé et ne pose a priori pas de problème particulier, l'opérateur étant le même. La domanialité de la voirie sera par ailleurs à vérifier et le cas échéant son utilisation sera bien sûr subordonnée au respect des droits définis et à son maintien en l'état (pas du ressort du PLU). La taille des opérations projetées et le contexte urbanisé dans lequel elles s'inscrivent n'ont en tout cas rien d'exceptionnel et il est tout à fait possible de mener de tels projets dans des conditions acceptables pour les riverains.

Sur la circulation, il convient également de relativiser. Il est question de quelques dizaines de constructions qui peuvent facilement être absorbées par les voiries actuelles. Les carrefours seront bien entendu à étudier finement afin qu'ils soient sécurisés. Par ailleurs, cette opération est l'occasion de réfléchir au plan de circulation de la commune, en évitant un système uniquement en impasse, peu satisfaisant car il reporte tous les flux sur les mêmes axes. Pour autant, il pourrait être étudié des sens de circulation pour limiter le flux de transit et favoriser l'accès au bourg (et donc la fréquentation des commerces).

Comme toute urbanisation, ce projet a un impact environnemental. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les incidences du projet par rapport à des solutions de substitutions raisonnables ont été étudiées. Il a un impact sur le boisement et sur le cadre de vie des riverains, en revanche le site est enclavé et présente donc un faible enjeu en termes de réservoirs biologiques et de continuité écologique, il n'a pas d'enjeu agricole ou sylvicole et ne nécessite pas des prolongements importants de réseau. L'OAP a aussi cherché à limiter les impacts. Ainsi, la partie la plus en pente et la crête ont été protégées afin de garantir la stabilité des sols, limiter le ruissellement et éviter d'exposer des constructions dans le paysage lointain (éviter de reproduire le même schéma que les coteaux de Lann er Velin). Ce parti pris a également l'avantage de limiter fortement les vis-à-vis pour les riverains, puisque la quasi-totalité des logements gardent une vue vers le massif boisé. En phase opérationnelle, cette attention pourra être prolongée en encadrant l'implantation des constructions au nord de la voie dans les secteurs B et C.

Concernant la proposition d'une distance de 10 m entre maisons, elle va à l'encontre du principe d'optimisation porté par le PLU. Il vaut mieux travailler finement sur l'implantation et les vis-à-vis que fixer une distance arbitraire. Même raisonnement pour la bande piétonne : le projet en phase opérationnelle sera plus à même de déterminer la meilleure solution, l'enjeu est en revanche bien soulevé par les OAP.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

**La commune indique que l'urbanisation de ce secteur était déjà prévue. Mais selon le document graphique du PLU précédent, l'urbanisation du secteur qui correspond aujourd'hui à l'OAP n°6 n'était envisagée que de manière très partielle puisque toute la partie sud, qui correspond aux secteurs B et C de cette OAP, était classée NI, zone naturelle et forestière dans laquelle les constructions à usage d'habitation était interdites. Il y aura donc bien un accueil de population supplémentaire à prévoir dans ce secteur et il aurait été nécessaire de connaître dans le cadre de l'enquête les dispositions envisagées par la commune pour faire face à cet accueil, ce qui n'est pas le cas.**

**À ce titre, il me semble hasardeux d'affirmer que le raccordement de la zone « ne pose pas de problème particulier ». Ce secteur présente en effet un dénivelé extrêmement important, donc un risque potentiel d'inondation des lotissements situés en contre bas en cas de dysfonctionnement. Et précisément, les informations figurant dans le dossier concernant l'assainissement des eaux pluviales, qui remontent à l'année 2010, révèlent différents dysfonctionnements, sans que l'on sache si les problèmes évoqués ont été résolus ou non.**

**D'autre part, l'évaluation environnementale de cette OAP sous-estime largement l'impact du projet. Le dossier se borne en effet à mentionner « la suppression d'une frange boisée » (pages 190 et 191 de la partie 3 du RP), en ne prévoyant que des mesures de compensation très symboliques. Cependant, la comparaison entre le plan de cette OAP et les photos aériennes disponibles montre à l'évidence que l'impact du projet sera beaucoup plus massif que le déboisement d'une simple frange, dans un secteur dont toute la partie sud était classé auparavant en zone naturelle et forestière.**

**J'émet donc une réserve sur la réalisation de l'OAP n°6, considérant que l'impact du projet sur le plan environnemental et en matière d'assainissement pluvial n'a pas été évalué de manière satisfaisante dans le dossier d'enquête.**

#### **67- OAP n°7 (Les Quatre vents)**

- **M5** (24 personnes) : idem supra, voir OAP n°4.

**Réponse de la commune : voir OAP n°4.**

**Analyse du commissaire enquêteur : voir OAP n°4.**

#### **68- OAP n°8 (Corn er Hoët)**

➤ **D22** conteste cette OAP car elle est située dans le prolongement de la piste de l'aérodrome. Par ailleurs, elle ne favorise pas les commerces du bourg et va contribuer à transformer Monterblanc en commune-dortoir.

### **Réponse de la commune**

La commune considère le secteur de Corn er Hoët comme une partie intégrante de son agglomération, ce qu'elle a traduit dans son PADD et qu'elle a concrétisé à travers l'aménagement de la voie qui relie ce quartier au bourg. Y prévoir un développement s'inscrit dans cette logique et contribue à une offre répartie sur la commune, à l'échelle de chaque quartier.

Quant à la situation dans le prolongement des pistes de l'aérodrome, elle est à relativiser au regard du trafic de cet équipement, même dans une perspective de développement.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Même si elle n'est pas située au cœur du bourg, l'OAP n°8 jouxte un vaste secteur inséré dans le périmètre aggloméré du bourg (Corn er Hoët). Le choix de cette localisation comme zone d'urbanisation future est donc tout à fait recevable.***

#### **69- OAP Aéropark**

➤ **D13** et **D23** formulent les observations suivantes :

- Cette OAP, qui s'étend sur un large périmètre, n'est justifiée que dans des termes très généraux. Seul un objectif sommaire est mentionné mais aucun projet concret n'est précisé.
- Elle s'étend sur une grande surface d'espaces agricoles, sans diagnostic ni analyse de son impact sur cette activité agricole. Le développement d'activités de loisirs sur une telle surface apparaît disproportionné sur des terres agricoles exploitées.
- Il est donc demandé de limiter le périmètre de cette OAP, en diminuant son emprise sur le foncier agricole et en maintenant les activités existantes en place.
- De plus, D23 demande à pérenniser son activité de compostage dans le document d'urbanisme et D13 suggère la création d'une liaison routière sécurisée et confortable pour que le pôle touristique conserve sa pertinence.

### **Réponse de la commune**

Le site de l'aéroport de Monterblanc constitue un site singulier. Au-delà de sa vocation aéroportuaire, déjà une spécificité en soi, le site a une dimension patrimoniale liée notamment à l'occupation allemande lors de la seconde guerre mondiale et une dimension paysagère du fait de sa situation de balcon sur le golfe du Morbihan. Le site polarise aussi tout un ensemble d'activités plus ou moins liées à l'aéroport, qui nécessitent une approche spécifique dans le PLU.

A travers cette OAP, l'objectif premier de la commune est d'affirmer l'existence d'un site de projet qui dépasse l'emprise stricte de l'aéroport et qui nécessite une vision globale et à long terme. L'OAP permet ainsi de retranscrire sous une forme plus littérale les différents objectifs poursuivis par le PLU et les potentiels offerts par les différents secteurs et sous-secteurs Na.

Pour autant, le secteur de projet ainsi défini ne correspond pas intégralement à un secteur d'urbanisation. Au contraire, il vise la mise en valeur d'une grande surface d'espaces agricoles et naturels, du grand dégagement paysager offert par l'aéroport et des balcons sur le Golfe du Morbihan. Les secteurs constructibles identifiés en Na1, Na2, etc. ont des capacités d'accueil limitées, qui ne remettront pas en cause leur dominante paysagère et non bâtie. L'OAP permet de préciser ce à quoi est destinée cette constructibilité afin d'éviter un détournement vers des activités incohérentes avec la valorisation globale du site.

Concernant l'activité de compostage existante, elle n'était possible dans le PLU précédent qu'en tant qu'activité agricole. Dans le nouveau PLU, l'activité agricole reste possible. La difficulté est que suivant l'origine de la matière végétale, son utilisation finale et le statut de l'entreprise opérant le compostage, cette activité peut relever au sens du code de l'urbanisme de la destination agricole ou de la destination industrielle (voir des équipements d'intérêts généraux). Elle doit de surcroît respecter les dispositions du code de l'environnement.

Enfin, la proposition de liaison routière sécurisée est à étudier mais a priori le site a plutôt besoin de liaisons douces pour sa valorisation qu'un renforcement de la circulation motorisée.

#### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***Voir en page 34 de ce même document.***

#### **7- STECAL**

➤ **D23** considère de manière générale que les STECAL définis au PLU ont une taille trop importante, comme l'ont souligné quelques PPA.

#### **Réponse de la commune**

Un ajustement des possibilités de construction dans les STECAL est possible à condition de conserver des surfaces cohérentes avec les projets envisagés, en particulier sur les secteurs sous maîtrise publique. Une formulation sous la forme d'une emprise au sol supplémentaire maximale plutôt qu'un coefficient peut rendre plus explicite la capacité de construction. Les règles d'emprise au sol sont modifiées dans les différents STECAL :

- Na1, Na4 à Na8, A1 : principe d'une augmentation maximale en fonction de l'emprise existante ;
- Na2 : Règle cohérente avec l'objectif de renforcement très mesuré de Mont'Airpark. La justification est complétée.
- Na3 : CES à ajuster tout en permettant de renforcer l'offre de hangar.

#### **71- Activités Économiques (A1)**

➤ **D23** estime que le STECAL A1 correspondant à l'ancien restaurant situé à l'ouest du bourg n'est pas justifié, car il n'y plus de restaurant et ce local est vacant.

### **Réponse de la commune**

Concernant le site du Petit Verger, la cessation d'activité est récente et des pistes de reprise ont été avancées. La suppression du STECAL ne paraît donc pas pertinente, d'autant que dans le cas d'une reprise, il est possible que des besoins d'adaptation des locaux apparaissent.

#### 72- Projet accrobranche (Na7)

➤ **D5** regrette la distinction faite dans le projet entre les terrains classés EBC et ceux classés "autre boisement à conserver" car cette pluralité de zonage lui semble complexe. Des ajustements sont donc proposés. D'autre part, il est proposé de faire identifier un cheminement doux qui suive les limites cadastrales de ces parcelles.

### **Réponse de la commune**

L'ensemble pourrait être en EBC au vu de la situation des bois, mais l'utilisation du boisement à conserver vient apporter une protection plus souple et donc plus adaptée à un parc accrobranche. La délimitation des EBC et le tracé du chemin pourront être adaptés au regard de la proposition si elle est cohérente avec les orientations du PLU.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*Les STECAL du secteur Na correspondent à une logique de projet permettant le développement équilibré d'activités économiques et touristiques visant à conforter le pôle de l'aéroport de Vannes. Leurs surfaces ne m'apparaissent pas incongrues eu égard aux enjeux et à la nature des activités concernées, compatibles avec le caractère naturel de ce secteur (parc accrobranche, centre équestre, école de parachutisme, halles et chapelle de Mangolérien...) et l'ajustement des possibilités de construction proposé par la commune me semble être une bonne mesure.*

#### 8- Liaisons douces et autres cheminements

##### 81- Emplacements réservés

➤ **M11** : Demande la suppression de l'ER n°12 sur les parcelles lui appartenant à proximité du camp de Meucon, car ce tracé enclave le bâtiment situé sur cette parcelle. Cet ER concernait le tracé d'une voie verte qui est maintenant réalisée.

### **Réponse de la commune**

L'ER 12 prévoit une liaison du bourg à la voie verte. Il est donc encore d'actualité.

➤ **D13** : Demande que l'ER n°15 (intégration de liaisons douces au domaine public) ne soit pas uniquement à vocation piétonne, mais que cette liaison tracé demeure une liaison routière ouverte aux piétons.

### **Réponse de la commune**

L'ER15 n'a pas vocation à changer la circulation actuellement possible sur ces voies.

## 82- Autres liaisons douces

➤ **D7 - D18** : Signalent une erreur dans le tracé de la liaison douce inscrite à l'ouest de Kersimon (*OAP page 50 et règlement graphique secteur ouest*), car cette liaison n'existe ni à l'intérieur du camping du Haras, ni le long de la clôture du camping. Les piétons peuvent toutefois emprunter la voie verte au nord du camping.

### **Réponse de la commune**

La liaison douce passant par le camping sera supprimée.

➤ **D5** : Souhaite faire identifier une liaison douce longeant les limites cadastrales du projet accrobranche sur sa partie est, qui se substituerait aux cheminements apparaissant dans le projet de PLU.

### **Réponse de la commune**

Voir réponse apportée supra (projet accrobranche), pas de changement.

## 83- Chemin d'accès à une parcelle

➤ **C9** : Souhaite faire reconnaître sur le document graphique du PLU un chemin existant, accessible par la RD 126 et desservant deux parcelles lui appartenant.

### **Réponse de la commune**

La demande ne concerne pas directement le PLU.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Concernant les cheminements doux, les positions de la commune me semblent pertinentes au regard des enjeux et la rectification des erreurs de tracé est évidemment positive. Je note cependant deux approximations :***

- ***Sur le document graphique 4.2.2, le tracé de l'ER 12 manque de précision à sa jonction avec le camp de Meucon ;***
- ***La réponse à l'obs. D5 (« pas de changement » concernant la liaison douce à proximité du parc accrobranche) m'apparaît contradictoire avec celle apportée supra au point 7-2 (adaptation possible du tracé du chemin).***

## 9- Demande d'information

➤ **R5** : Souhaite obtenir des informations sur le type de constructions autorisées dans le village de Kerbelaine (classé Uc).

### **Réponse de la commune**

Le règlement de la zone UC fixe les constructions possibles. Elle autorise notamment le logement et certaines destinations compatibles avec l'habitat et non concurrentielles de la centralité. En termes de gabarit, elle permet des R + comble avec une emprise au sol relativement faible (25%) et une obligation de conserver au moins 50% de surface en pleine terre (jardin).

***Analyse du commissaire enquêteur : Pas de commentaire sur ce point.***

### **B3- Questions du commissaire enquêteur**

#### **1- Nombre de logements créés**

L'analyse du dossier ne permet pas de connaître précisément le nombre de logements dont la création est envisagée pendant la durée de vie du PLU, dont les OAP sectorielles ne rendent que partiellement compte. Il convient en effet de comptabiliser aussi les projets en cours, les opérations de densification ou de renouvellement urbain et les changements de destination. Les informations figurant au dossier (*partie 3 du RP, pages 16 à 24*) sont contradictoires. Le PNR du Golfe du Morbihan, qui a d'ailleurs émis une réserve sur ce point dans son avis sur le projet, évalue quant à lui ce total à 421 logements.

La commune est-elle en mesure de confirmer clairement, même avec une indication de fourchette, le nombre total de logements envisagés sur la durée de vie du PLU ?

#### **Réponse de la commune**

Cet aspect a effectivement fait l'objet d'interprétations contradictoires, qui résultent a priori de deux confusions. La première concerne la différence entre le potentiel « brut » de 330 logements issu d'une étude des services de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et qui prend en compte par exemple la transformation d'équipements publics en logements, et le potentiel « affiné » sur la base de choix d'aménagement, de l'examen des filières de production mobilisables, des objectifs de préservation des crêtes boisées, etc. Le potentiel à retenir est bien d'environ 170 logements, le premier chiffre n'est qu'une étape de la réflexion. A partir du chiffre affiné, le rapport de présentation expose qu'il regroupe des projets en cours, des secteurs de projet cadrés par des OAP, et une densification diffuse de l'agglomération et de l'espace rural.

Le second problème concerne les secteurs d'OAP qui ont apparemment été tous interprétés par le PNR comme des projets en extension urbaine, venant de fait en supplément du potentiel de densification. Ce n'est pas le cas, et un peu plus de 100 logements en densification sont compris dans des secteurs d'OAP, auquel il faudrait ajouter la première tranche de Kérentrec'h qui est maintenant déjà en partie réalisée.

La carte page 22 montre le décompte qui a été fait au moment du PADD en 2018, comme le précise sa légende, et qui a globalement peu évolué (ajustement dans certaines OAP avec le retrait de la tranche 1 de Kérentrec'h et l'augmentation du potentiel dans les OAP 1 à 3). Cette carte présentait dans une bulle orange le total des secteurs d'OAP en extension (détaillés un par un en jaune). En ajoutant ces 117 logements à toutes les autres bulles de la carte (donc en comptant 2 fois les secteurs d'extension), on retombe environ sur le chiffre avancé par le PNR, c'est peut-être une autre explication à son interprétation.

En conclusion, le potentiel estimé en création de logements est bien d'environ 300 logements, dont environ 250 sont compris dans des secteurs d'OAP. Le reste se répartit entre une densification douce de l'agglomération hors secteurs d'OAP, le potentiel restant de la tranche 1 de Kérentrec'h, les changements de destination de bâti agricole et quelques constructions dans les enveloppes constructibles de l'espace rural. A noter que pour les 250

logements possibles en secteurs d'OAP, il s'agit d'un potentiel maximum. Il est peu probable de le voir se réaliser en intégralité durant le PLU. Par exemple, le propriétaire du site C de l'OAP1 a manifesté son opposition à l'urbanisation de son bien et il n'est pas envisagé de provoquer cette urbanisation contre son gré. De même, la densification du centre-bourg prévue par le plan de référence et reprise par l'OAP2 est complètement tributaire des intentions des différents propriétaires, et même au-delà, d'un équilibre économique qui pourrait être complexe à trouver.

La finalité d'une OAP n'est pas de forcer à réaliser un projet, mais plutôt de suggérer une intention d'évolution globale d'un secteur, de coordonner différents projets potentiels afin d'organiser leur cohérence, et de s'assurer que le potentiel d'un site stratégique de la commune n'est pas « gaspillé » avec un projet peu ambitieux qui compromettrait toute évolution future. Pour autant, si le propriétaire actuel des lieux n'est pas prêt à mener le projet prévu par l'OAP, rien ne l'y force et il est donc probable qu'au moins une partie des 250 logements prévus dans les OAP ne sera pas réalisée à horizon 12 ans.

A l'inverse, l'estimation du potentiel diffus dans l'agglomération et l'espace rural n'est pas une science exacte : certains changements de destination iront peut-être plutôt vers des gîtes et non vers du logement, les divisions parcellaires seront peut-être plus nombreuses que prévues ou au contraire quasi-inexistantes, etc. C'est véritablement l'évaluation du PLU dans les années à venir, comme le prévoit la loi, qui permettra de vérifier si la prospective envisagée se vérifie et si des ajustements sont nécessaires, notamment au niveau de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Sur la forme, il est vrai que les différents chiffres affichés dans les OAP et le rapport de présentation ne simplifient pas la compréhension du programme habitat porté par le PLU. En voulant expliquer le cheminement diagnostic / PADD / projet final, on multiplie les chiffres, et bien que chacun ait son explication, il serait sans doute préférable de simplifier le discours. Il serait ainsi possible de remplacer la carte de la page 24 par le potentiel définitif validé par le PLU, et de faire plus clairement apparaître dans le tableau la part « OAP », afin de faire plus facilement le lien avec le tableau figurant dans la pièce OAP.

#### ***Analyse du commissaire enquêteur***

***Je retiens donc que le nombre de logements dont la création est envisagée sur la durée de vie du PLU s'établit bien à 300. Cette information importante a en effet pu faire l'objet d'interprétations contradictoires, aussi bien de la part du commissaire enquêteur que des personnes publiques, car elle était définie de différentes manières dans le dossier d'enquête.***

#### **2- Assainissement des eaux usées et pluviales**

Les observations du public font état de différents problèmes rencontrés en matière d'assainissement et d'une crainte de leur aggravation en cas de construction de nouveaux lotissements. Dans ce domaine, les éléments du dossier (*annexes 3-2 et 3-3*) remontent à l'année 2010 et mettent en évidence des difficultés non négligeables : Le rapport d'étude

"eaux usées" souligne que le réseau est confronté à des apports importants d'infiltrations parasites. Le rapport d'étude du zonage pluvial énumère (*page 23*) des insuffisances sur la majorité des bassins versants (Goverig, Kerentrec'h, Bois d'Amour, Norvais, Quatre vents), tandis que le bassin versant du bourg fonctionnait « en limite de saturation pour un orage (de fréquence) décennale ».

A fortiori, ces données très anciennes ne donnent aucune information sur la manière dont le projet va régler les problèmes d'assainissement parfois complexes auxquels la commune sera confrontée pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. C'est par exemple le cas de l'OAP n°6, qui présente un dénivelé extrêmement important et donc un risque majeur de ruissellement des eaux, avec la présence de plusieurs lotissements en contrebas. Mais aussi de l'OAP n°1, dont une partie du terrain d'assiette est un point bas comportant une nappe souterraine très proche de la surface du terrain naturel.

Dans la mesure où les problèmes d'assainissement déjà connus semblent encore d'actualité, quelles sont les dispositions opérationnelles prévues par la commune pour accueillir dans les meilleures conditions des habitants supplémentaires sur la période 2019 - 2030 ?

#### **Réponse de la commune**

Il n'était pas envisagé au départ de l'élaboration du PLU de Monterblanc des évolutions importantes des zones constructibles, et dans un contexte d'incertitudes avec les évolutions de la compétence GEMAPI, il n'a pas été prévu de mettre en révision les zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ce sont donc les documents en cours qui restent applicables et qui ont l'obligation de figurer en l'état en annexe du PLU.

Malgré l'absence d'actualisation des schémas, cette problématique a été prise en compte à chaque étape du projet. Les possibilités d'accueil définies au PADD tiennent compte des capacités d'accueil de la station d'épuration et des réseaux et le règlement prévoit un certain nombre de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (coefficient de pleine terre notamment). Ces aspects mériteraient cependant d'être plus détaillés dans les justifications du projet pour montrer sa cohérence à ce niveau.

La première étape sera de rappeler les travaux réalisés depuis 2010, qui ont résolu une partie des problèmes identifiés, notamment en termes d'eaux parasites dans les réseaux d'eaux usées. Ensuite, il faut mettre en évidence que les modélisations sur lesquelles est basé le schéma directeur eaux pluviales intègrent des hypothèses d'urbanisation beaucoup plus importantes que le PLU actuel, et que chaque opération fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui l'amènera à définir à son échelle une stratégie de gestion des eaux, afin de ne pas impacter de manière problématique l'aval.

Concernant l'OAP 6 des Coteaux, ce secteur était déjà prévu en 2011 et l'aménageur propriétaire des terrains a anticipé son raccordement via le lotissement des coteaux de Lann Er Velin qu'il a également réalisé. Le nouveau PLU a reconfiguré l'organisation de cette zone en excluant de la constructibilité les secteurs de forte pente ainsi que la crête, afin de limiter

la perceptibilité de l'opération dans le grand paysage et de limiter les phénomènes de ravinement grâce au maintien d'une pente arborée. Par rapport à l'OAP 1, le talweg a bien été pris en compte dans la manière dont a été conçu le projet, notamment via la protection des haies et l'emplacement réservé à l'est, maintenant le fossé. Au stade du PLU, et a fortiori sur une propriété privée non accessible, il est complexe d'aller plus loin dans les prescriptions mais là aussi le ou les dossiers loi sur l'eau se devront d'apporter une réponse globale au fonctionnement hydraulique sur le site.

Au regard des différentes remarques et notamment des éléments complémentaires apportés par les pétitionnaires, il semble néanmoins intéressant de préciser les OAP sur ce volet, en mettant en évidence les questions à traiter en phase opérationnelle. On pourra ainsi préciser que les projets d'aménagement devront assurer la rétention des eaux pluviales, conformément à l'article R214-1 du Code de l'Environnement, en permettant la régulation des eaux pluviales de l'opération et de son bassin versant amont, et en tenant compte des capacités de l'exutoire.

De plus, le rapport de présentation et les annexes sanitaires seront complétés pour lever certaines inquiétudes, notamment pour les habitants des lotissements situés en amont, qui du fait de la configuration des réseaux et des prescriptions prévues ne peuvent être impactés par ces projets. On précisera également que la présence d'OAP sur des zones U, comme l'OAP 4 par exemple, n'entraîne pas un potentiel supplémentaire (ces secteurs étant déjà constructibles), mais sont une garantie d'avoir des projets plus coordonnés et cohérents, par rapport à une urbanisation « au coup par coup ».

Enfin, un certain nombre de remarques émises lors de l'enquête à propos de problèmes de réseaux ne sont pas directement liées au PLU et aux potentiels constructibles, mais plutôt à des questions d'entretien des réseaux privés et/ou à des problèmes techniques à solutionner. Là-aussi, des réponses pourront être apportées.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

***Si la question de l'assainissement « a été prise en compte à chaque étape du projet », il aurait aussi été nécessaire de le démontrer dans le cadre de l'enquête. Les annexes sanitaires eaux usées et eaux pluviales du dossier devraient permettre d'établir la relation entre les dispositions prévues par la commune dans ces domaines et le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. En particulier, il conviendrait de comprendre la manière dont la commune envisage de surmonter quelques contraintes lourdes constatées en matière d'eaux pluviales : nappe souterraine affleurant le terrain naturel pour l'OAP n°1, qui est un point bas ; très fort dénivelé, avec plusieurs lotissements en contre bas, pour l'OAP n°6. Ce n'est manifestement pas le cas, puisque les données figurant au dossier sont obsolètes et que les questions posées dans le procès verbal de synthèse ont reçu des réponses très partielles. L'indication selon laquelle « le RP et les annexes sanitaires seront complétés », sans préciser comment, ne me semble pas à la hauteur des enjeux. La commune évoque « les travaux réalisés depuis 2010 qui ont résolu une partie des***

*problèmes identifiés » mais n'en donne pas la moindre indication dans son mémoire en réponse.*

*Je rappelle par ailleurs (cf. haut de la page 23) que les terrains qui correspondent aux secteurs B et C de l'OAP n°6 n'étaient pas constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur jusqu'en 2019. Il est donc compliqué de se prévaloir d'un projet d'urbanisation de cette zone déjà prévu en 2011, ce qui d'ailleurs n'occulterait nullement les interrogations sur la gestion des eaux pluviales.*

*Ces lacunes substantielles me conduisent à confirmer les réserves déjà émises en page 18 pour l'OAP n°1 et en page 23 pour l'OAP n°6, qui sont à mes yeux deux secteurs très exposés aux imprécisions du projet concernant l'assainissement des eaux pluviales.*

### 3- OAP Aéroport

Les éléments du dossier (OAP, pages 46 à 54 et règlement graphique) ne permettent de connaître précisément ni les caractéristiques de cette OAP, ni les intentions de la commune.

Quelle est la surface totale de cette OAP ? Quelle est, au sein de cette OAP, la surface totale des parcelles actuellement consacrées à l'activité agricole ou potentiellement exploitables ? Une carte serait utile.

Les parcelles agricoles concernées, classées en zone Na, devront-elles supporter des contraintes supplémentaires du fait de cette OAP ? Si oui, quelles seront précisément ces contraintes et si non, quelle est alors la justification du maintien de ces parcelles agricoles dans le périmètre de l'OAP ?

#### **Réponse de la commune**

Le site de l'aéroport de Monterblanc constitue un site singulier. Au-delà de sa vocation aéroportuaire, déjà une spécificité en soi, le site a une dimension patrimoniale liée notamment à l'occupation allemande lors de la seconde guerre mondiale et une dimension paysagère du fait de sa situation de balcon sur le golfe du Morbihan. Le site polarise aussi tout un ensemble d'activités plus ou moins liées à l'aéroport, qui nécessitent une approche spécifique dans le PLU.

A travers cette OAP, l'objectif premier de la commune est d'affirmer l'existence d'un site de projet qui dépasse l'emprise stricte de l'aéroport et qui nécessite une vision globale et à long terme. L'OAP permet ainsi de retranscrire sous une forme plus littérale les différents objectifs poursuivis par le PLU et les potentiels offerts par les différents secteurs et sous-secteurs Na.

Pour autant, le secteur de projet ainsi défini ne correspond pas intégralement à un secteur d'urbanisation. Au contraire, il vise la mise en valeur d'une grande surface d'espaces agricoles et naturels, du grand dégagement paysager offert par l'aéroport et des balcons sur le Golfe du Morbihan. Les secteurs constructibles identifiés en Na1, Na2, etc. ont des

capacités d'accueil limitées, qui ne remettront pas en cause leur dominante paysagère et non bâtie. Suite aux différents avis, il est envisagé de réduire encore cette constructibilité. L'OAP permet de préciser ce à quoi est destinée cette constructibilité afin d'éviter un détournement vers des activités incohérentes avec la valorisation globale du site.

Pour les activités agricoles, l'inclusion dans l'OAP et le règlement de la zone Na est effectivement limitante par rapport à la zone A. L'objectif est d'une part de ne pas favoriser des investissements agricoles importants dans un secteur potentiel de développement des activités de l'aérodrome (cf. ci-après), et d'autre part de conserver un caractère paysager pour ce site historique qui est aussi une porte d'entrée pour le territoire. Cependant, consciente de la présence d'activités agricoles sur ce secteur et des éventuels besoins de constructions qui peuvent y être liées, la commune n'a pas souhaité mettre en place une interdiction stricte. Les constructions agricoles sont donc autorisées à condition :

- d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des terrains situés dans le secteur Na, à proximité immédiate de ces terrains ;
- qu'elles n'aient pas une fonction de logement ou d'hébergement ;
- qu'elles ne puissent pas être accueillies en dehors de ce secteur.

Concernant le développement des activités aéroportuaires, le SCoT actuel ne prévoit pas le développement au-delà des emprises actuelles, mais le projet de SCoT arrêté prévoit une enveloppe foncière possible à horizon 2035. Aujourd'hui, le PLU n'a pas vocation à inscrire cette surface, quand bien même le nouveau SCoT serait entré en vigueur, notamment au vu des capacités d'accueil dans le parc d'activité Aéroport I (conditionnées à une reconfiguration des lots et de leur desserte). En revanche, il est de son devoir de ne pas entraver l'avenir et c'est pourquoi l'OAP évoque cet enjeu et que la zone Na limite la constructibilité agricole.

En termes de surfaces, l'OAP couvre au total un peu plus de 400 ha. Le diagnostic agricole de 2017 relève environ 70 ha de surfaces déclarées à la PAC et 20 ha de parcelles « autres usages » (friche, entretien par l'agriculture, loisirs). L'aéroport couvre quant à lui environ 125ha, les boisements et autres espaces naturels environ 125 ha. Le reste est occupé par les différentes activités économiques et associatives, ainsi que par des secteurs habités.

En conclusion, cette OAP témoigne d'une réflexion amorcée par l'étude sur le secteur Mangolérien - Aérodrome de 2018, qui sera sans doute à poursuivre dans les années à venir avec les différents habitants et acteurs usagers du site. Elle vise à concilier un objectif de développement de l'aérodrome et des activités qui l'environnent avec une préservation et une valorisation de ce site historique et paysager, et constitue à ce titre une composante importante du projet de PLU.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

**Il est légitime que la commune prenne les dispositions nécessaires à la création d'un pôle économique, touristique et patrimonial sur le site de l'aéroport de Monterblanc et de ses abords. Au stade actuel, l'OAP Aéroport affiche un objectif ambitieux mais très vague : « proposer une vision d'ensemble du site pour garantir une bonne évolution et insertion de chaque aménagement ou construction ». Cependant, une Opération d'Aménagement et de Programmation doit également comporter une dimension programmatique. Ce n'est pas le cas de l'OAP Aéroport, dépourvue de tout contenu opérationnel.**

**On peut concevoir que les parcelles appartenant aux collectivités publiques concernées (communauté d'agglomération et commune), qui représentent une surface d'environ 200 hectares en relation directe avec cet objectif, soient inscrites dans une telle OAP à titre conservatoire. Cependant, l'OAP comprend aussi près d'une centaine d'hectares de surface agricole dont le statut est beaucoup moins clair.**

**Il convient de rappeler que l'une des orientations stratégiques du PADD (3-2, page 15) a pour objet de « pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement ». Puisque le volet programmatique de cette OAP est inexistant, la commune n'est en mesure de caractériser clairement ni les raisons pour lesquelles ces parcelles agricoles figurent dans l'OAP, ni les conséquences pratiques qui en résultent. Elle se limite donc à rappeler les dispositions figurant dans le règlement de la zone Na, dans laquelle sont situées ces parcelles et qui représente déjà des contraintes significatives pour cette activité. En particulier, ce classement Na, très protecteur, offre des garanties suffisantes pour répondre à la préoccupation exprimée par la commune « d'éviter un détournement vers des activités incohérentes avec la valorisation globale du site ».**

**Je considère donc que l'inscription de ces parcelles agricoles dans le périmètre de l'OAP Aéroport n'a pas de justification. Elle m'apparaît en outre susceptible d'insécuriser les exploitants agricoles concernés, à l'encontre de l'une des orientations du PADD.**

**J'émet donc une réserve sur le périmètre de l'OAP Aéroport, en demandant à la commune d'exclure du périmètre de cette OAP toutes les parcelles affectées directement ou indirectement à l'activité agricole (soit près d'une centaine d'hectares) et de maintenir les activités existantes en place.**

## **C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet**

Ayant examiné :

- L'arrêté prescrivant l'enquête publique et précisant ses modalités d'organisation,
- Le dossier d'enquête, comportant l'ensemble des pièces expliquant le projet,
- Les 61 observations du public formulées sur le registre d'enquête papier, par courrier, par courrier électronique et sur le registre d'enquête dématérialisé,
- Le mémoire du responsable du projet en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

Ayant constaté les mesures de publicité, telles qu'elles sont précisées dans le rapport d'enquête ;

Ayant entendu le responsable du projet ;

Ayant effectué les visites de terrain nécessaires ;

Mes considérations sont les suivantes :

### **Consommation d'espace**

En matière d'habitat, Le projet repose sur une prévision d'évolution démographique annuelle de 1,35 % sur la durée de vie du PLU, ce qui se traduirait par la production d'environ 300 logements en totalisant les secteurs de projet (OAP) et le potentiel de densification hors OAP, ainsi que par l'accueil d'environ 600 habitants supplémentaires sur une période de 12 ans. Ces chiffres, qui n'apparaissent pas très clairement dans le dossier d'enquête mais qui ont été confirmés par la commune dans son mémoire en réponse, me semblent raisonnables et réalistes au vu des données disponibles et de la dynamique démographique de la commune.

Les zones U qui ne sont pas dédiées à l'habitat (Ue, à vocation d'équipements et de services et notamment le camp militaire de Meucon ; Ui, à vocation économique et notamment l'aéropark et Ul, à vocation d'hébergement touristique de plein air et notamment le camping), n'appellent pas de commentaire en termes de consommation d'espaces.

Les STECAL, en particulier les huit STECAL du secteur Na, ont parfois fait l'objet de critiques dans quelques avis et observations. Ils correspondent toutefois à une logique de projet permettant le développement équilibré d'activités économiques et touristiques visant à conforter le pôle de l'aéroport de Vannes. Leurs surfaces ne me semblent pas incongrues eu égard aux enjeux et à la nature des activités concernées, compatibles avec le caractère naturel de ce secteur (parc accrobranche, centre équestre, école de parachutisme, halles et chapelle de Mangolérien...). J'ai noté par ailleurs que la commune était disposée à ajuster les possibilités de construction au sein de ces STECAL, à la condition de conserver des surfaces cohérentes avec les projets envisagés.

Je considère que les dispositions envisagées par le projet en matière de consommation d'espace ne sont pas excessives et qu'elles sont justifiées dans le rapport de présentation.

### **Lutte contre l'étalement urbain**

Les secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dévolues à l'habitat sont localisées au cœur du bourg (OAP n°2 et n°6), ou bien insérés dans le périmètre aggloméré du bourg (OAP n°1, n°3, n°4, n°5 et n°7), de manière à permettre sa densification en comblement de "dents creuses" dans la continuité du tissu urbain existant. L'OAP n°8 jouxte un secteur urbanisé proche du centre-bourg (Cormier Hoët) et remplit ainsi la même fonction que les autres OAP. Les objectifs de densité préconisés par le SCoT actuellement en vigueur, mais également par le SCoT récemment arrêté et prochainement applicable, soit au moins 20 logements par hectare pour la commune de Monterblanc, sont respectés par le projet.

La partie restante du territoire communal n'est pas ouverte à l'urbanisation, excepté les STECAL et quelques villages (Kerbelaine, Le Norvais, Kersimon) qui présentent un potentiel d'urbanisation supplémentaire très limité.

Je considère donc que le projet se caractérise par une bonne maîtrise de l'étalement urbain.

S'il apporte des garanties satisfaisantes sur les questions essentielles de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, le projet comporte à mes yeux des faiblesses dans les domaines suivants :

### **Impact environnemental**

S'agissant des OAP, l'évaluation environnementale du projet décline (*pages 178 à 196 du doc. I-3*) « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et l'évaluation des incidences du plan sur ces zones ». La lecture attentive du dossier, corroborée par mes visites sur sites, montre clairement que les incidences du projet sur l'environnement, tout comme les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) envisagées à ce titre, ont parfois été largement sous-estimées.

Concernant l'OAP n°1, le dossier se contente d'évoquer « la conservation et la valorisation des haies bocagères existantes », c'est-à-dire celles qui délimitent la parcelle, en éludant totalement la présence d'une rangée de chênes centenaires et de nombreux arbres remarquables, dont la conservation semble difficile à concilier avec la réalisation du projet sous sa forme actuelle.

Concernant l'OAP n°6, le dossier se borne à mentionner « la suppression d'une frange boisée », alors même que la comparaison entre le plan de cette OAP et les photos aériennes disponibles montre à l'évidence que l'impact du projet sera beaucoup plus massif que le déboisement d'une simple frange.

Ces lacunes n'ont pas été comblées ou justifiées de manière satisfaisante dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## **Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées**

Concernant l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, domaines dans lesquels les observations du public font état de différents problèmes et d'une crainte de leur aggravation en cas de construction de nouveaux lotissements, les éléments du dossier (*annexes 3-2 et 3-3*) remontent à l'année 2010 et mettent en évidence des difficultés non négligeables : Le rapport d'étude "eaux usées" souligne que le réseau est confronté à des apports importants d'infiltrations parasites. Le rapport d'étude du zonage pluvial énumère (*page 23*) des insuffisances sur la majorité des bassins versants (Goverig, Kerentrec'h, Bois d'Amour, Norvais, Quatre vents), tandis que le bassin versant du bourg fonctionnait « en limite de saturation pour un orage (de fréquence) décennale ». A fortiori, ces données obsolètes ne donnent aucune information sur la manière dont le projet va régler les problèmes d'assainissement pluvial parfois complexes auxquels la commune sera confrontée pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. C'est tout particulièrement le cas pour l'OAP n°6, qui présente un dénivelé extrêmement important et donc un risque majeur de ruissellement des eaux, avec la présence de plusieurs lotissements en contrebas. Mais également pour l'OAP n°1, dont une partie du terrain d'assiette est un point bas comportant une nappe souterraine très proche de la surface du terrain naturel.

Dans ces domaines, les précisions elliptiques et partielles apportées par la commune dans son mémoire en réponse ne me paraissent pas à la hauteur des enjeux.

Constatant que les mêmes secteurs de projet (OAP n°1 : Rue des Vénètes et OAP n°6 : Les Coteaux) sont principalement concernés par ces lacunes substantielles du volet environnemental et du volet assainissement, j'émetts une première réserve sur l'OAP n°1 et une seconde réserve sur l'OAP n°6, considérant que leur impact n'a pas été évalué de manière satisfaisante dans le dossier d'enquête. De plus, je recommande vivement à la commune d'actualiser dans les meilleurs délais les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

### **OAP Aéroport**

La commune, en relation avec la communauté d'agglomération, souhaite créer une OAP de grande capacité (environ 400 hectares) autour de l'aérodrome de Vannes et de ses abords, en vue d'assurer « la cohérence entre multiples projets ponctuels et grandes identités d'aménagement », avec l'objectif de « proposer une vision d'ensemble du site pour garantir une bonne évolution et insertion de chaque aménagement ou construction ».

Il est légitime que ces collectivités publiques prennent les dispositions nécessaires à la création d'un pôle économique, touristique et patrimonial sur ce site. Cependant, l'objectif de cette OAP est très vague et comme son nom l'indique, une opération d'aménagement et de programmation doit aussi comporter une dimension programmatique. Ce n'est pas le cas de l'OAP Aéroport, dépourvue de tout contenu opérationnel.

On peut concevoir que les parcelles appartenant aux collectivités publiques, qui représentent la plus grande partie de cette surface en relation directe avec l'objectif affiché, soient inscrites dans une telle OAP à titre conservatoire.

Cependant, l'OAP comprend aussi près d'une centaine d'hectares de surface agricole dont le statut pose question. Il convient de rappeler que l'une des orientations stratégiques du PADD (3-2, page 15) a pour objet de « pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement ». Le volet programmatique de cette OAP étant inexistant, la commune n'est en mesure de caractériser clairement ni les raisons pour lesquelles ces parcelles agricoles figurent dans l'OAP, ni les conséquences pratiques qui en résultent. Elle se limite donc à rappeler les dispositions figurant déjà dans le règlement de la zone Na, dans laquelle sont situées ces parcelles. Ce classement Na, très protecteur, offre à mes yeux des garanties suffisantes pour répondre à la préoccupation exprimée par la commune « d'éviter un détournement vers des activités incohérentes avec la valorisation globale du site ».

Je considère donc que l'inscription de ces parcelles agricoles dans le périmètre de l'OAP Aéroport n'a pas de justification. Elle m'apparaît en outre susceptible d'insécuriser les exploitants agricoles concernés, à l'encontre de l'une des orientations du PADD. J'émet donc une réserve sur le périmètre de l'OAP Aéroport, en demandant à la commune d'exclure du périmètre de cette OAP toutes les parcelles affectées directement ou indirectement à l'activité agricole et de maintenir les activités existantes en place.

**En conclusion et pour ces différents motifs,**

**J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du plan local d'urbanisme de Monterblanc,**

**Avec les trois réserves suivantes :**

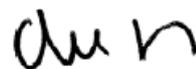
- **Supprimer l'OAP n°1 (Rue de Vénètes), dont le volet environnemental et le volet assainissement n'ont pas été suffisamment pris en compte dans le projet ;**
- **Supprimer l'OAP n°6 (Les Coteaux), pour les mêmes motifs que l'OAP n°1 ;**
- **Modifier le périmètre de l'OAP Aéroport, en excluant de cette OAP les parcelles affectées directement ou indirectement à l'activité agricole (près de 100 hectares) et en maintenant les activités existantes en place.**

**Et avec la recommandation suivante :**

- **Actualiser dès que possible les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, en vue d'accompagner le développement des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans les meilleures conditions.**

Fait à Vannes, le 22 octobre 2019

Le Commissaire Enquêteur,



Dominique BERJOT