

DEPARTEMENT DU MORBIHAN



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N°1 ET A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTERBLANC

PARTIE 2.2 : CONCLUSIONS ET AVIS DE LA MODIFICATION N°1

Arrêté du Maire :	19 juillet 2023
Période d'enquête :	16 août au 15 septembre 2023
Référence TA :	E 23000066/35
Commissaire Enquêteur :	Nicole JOUEN

SOMMAIRE

Rappel du projet.....	p.3
Déroulement de l'enquête.....	p.4
Bilan de l'enquête.....	p.4
Analyse du dossier.....	p.5
Concertation.....	p.5
Avis sur le projet.....	p.6
- Extension du zonage Nf et ajout de surfaces en EBC	p.6
- Suppression d'un STECAL au Hent Coët.....	p.7
- Rectification d'une erreur matérielle de zonage sur le secteur Uc de Kersimon.....	p.7
- Ajout de prescriptions patrimoniales	p.8
- Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation	p.8
- Modification de certaines OAP.....	p.9
- Modification des emplacements réservés	p.10
- Modification du règlement en zone Na2	p.11
- Modification du règlement en zone Ui	p.11
- Création d'un sous-secteur Ne2.....	p.12
- Modification du règlement concernant les clôtures.....	p.12
- Suppression de prescriptions de linéaires	p.12
- Modification du zonage et des règles relatives à l'implantation d'une centrale photovoltaïque en zone agricole.....	p.13
- Création d'un secteur dédié au camping au sein de l'espace agricole.....	p.13
- Ajout de documents annexes	p.14
- Modification des règles d'emprise au sol en zone N et A	p.14
- Précision de l'interdiction des nouveaux logements en zone agricole.....	p.15
- Modification des règles de hauteur en zone 1AUb.....	p.15
Avis PPA.....	p.15
Demandes complémentaires du public.....	p.16
Conclusions et avis.....	p.17

RAPPEL DU PROJET

La commune souhaite réaliser un certain nombre de modifications du volet réglementaire tout en s'inscrivant en cohérence avec le projet de territoire d'où cette procédure de modification arrêtée par le maire le 18 janvier 2023. Le Plan Local d'Urbanisme de Monterblanc a été approuvé le 11 décembre 2019.

Le projet comporte les objets énoncés ci-dessous :

- Suppression d'un STECAL (A1)
- Modification du zonage Aa EN Nf plus trame EBC
- Rectification d'une erreur matérielle (Na)
- Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation
- Modification d'OAP (topographie du site, ajout d'accès, intégration d'études en cours)
- Adaptation des emplacements réservés
- Ajout d'éléments du petit patrimoine
- Modifications ponctuelles des règlements écrits et graphiques
- Création d'un secteur spécifique Ne2 en lien avec la réalisation d'un équipement sportif

Soit au total 22 modifications.

La procédure envisagée satisfait aux conditions de l'article L.153.36 du code de l'urbanisme considérant que les adaptations envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'enquête publique a été organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33). Elle s'est déroulée conjointement avec celle portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monterblanc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se décline en 5 axes :

- Axe 1 : Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel sur Monterblanc
- Axe 2 : Structurer un projet urbain cohérent et renforcer la centralité
- Axe 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités sur la commune en lien avec la qualité des sites et des paysages
- Axe 4 : Garantir l'équilibre des milieux et préserver les ressources du territoire
- Axe 5 : Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune.

Conformément à l'article R.104.25, la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a notifié à la commune, le 26 juin 2023, n'ayant aucune observation à formuler car elle n'a pu étudier le dossier, reçu le 23 mars 2023, dans le délai de trois mois qui lui était imparti.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 août 2023, 9h au 15 septembre 2023, 17h.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée, de manière satisfaisante, conformément aux dispositions de l'arrêté du maire en date du 19 juillet 2023.

L'accueil du public et son accès au dossier dans la salle du conseil municipal, au rez de chaussée du bâtiment, étaient parfaits.

Les formalités d'affichage ont été respectées. Le panneau apposé sur le site, concerné par le projet était correctement visible ainsi que celui placé à la porte principale de la mairie de Monterblanc. L'information sur l'enquête a été relayée sur le panneau lumineux installé dans la commune ainsi qu'en annonces légales dans deux quotidiens diffusés dans le département. L'ensemble du dossier était en outre disponible en téléchargement sur le site internet de la commune et accessible depuis un poste informatique.

Les trois demies-journées de permanence proposées ont permis de répondre à toutes les demandes de renseignements et offraient un choix de dates satisfaisant. J'ai rencontré au total 17 personnes et 25 personnes ont consulté les dossiers pendant toute la durée de l'enquête. 72 visiteurs ont été comptabilisés sur le site du registre dématérialisé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes. Aucun incident n'est venu troubler son déroulement. Les trois permanences et les moyens mis en place (registre, registre dématérialisé, courrier et courriel) ont permis aux citoyens de s'exprimer librement et sans aucune limitation.

J'estime qu'il y avait suffisamment de possibilités pour la population d'être informée de cette enquête, de consulter le dossier et de déposer des observations. La dématérialisation permet à un public de plus en plus connecté d'élargir l'enquête au-delà du périmètre d'affichage de l'avis d'enquête et de sa diffusion par la presse.

BILAN DE L'ENQUETE

Il convient de préciser qu'il s'agissait d'une enquête « unique » relative à 2 procédures distinctes une révision allégée et une modification du PLU.

J'ai enregistré pour cette enquête 12 observations écrites sur les différents supports. Toutes les remarques concernaient cette procédure de modification. Les principaux thèmes abordés, lors des permanences faisaient référence aux STECAL, Règlement, Petit Patrimoine, Changement de destination, Constructibilité et OAP

J'ai adressé par mail le 18 septembre 2023 au maire de la commune un procès-verbal de synthèse qui collationne l'ensemble des observations recueillies des deux procédures (révision allégée et modification n°1) ainsi qu'une série de questions complémentaires. En effet, compte tenu du peu d'observations formulées pendant l'enquête, et de mes entretiens avec les élus et le Directeur Général des Services à chaque permanence, un entretien personnalisé ne nous semblait pas indispensable.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'a été transmis le 3 octobre 2023.

J'ai eu des réponses à toutes les requêtes de compléments d'information formulées au cours de l'enquête ce qui est primordial pour me forger mon opinion.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'enquête a mobilisé peu de public si ce n'est lors de la dernière permanence. Il convient de noter également que pour certains (5), les sujets évoqués ne concernaient pas les objets de cette modification même s'il me semble intéressant pour la municipalité de connaître les attentes de ses administrés. Cette désaffectation du public est décevante mais n'est pas due, à mon sens, à l'information qui a été bien réalisée par les services de la commune.

ANALYSE DU DOSSIER

L'énumération des diverses pièces au chapitre 2.1 du rapport, atteste du contenu réglementaire exigé pour ce type d'enquête. La notice de présentation récapitulant le contenu de cette modification, était claire, illustrée de photos et plans, suffisamment détaillée. Il convient de noter que le maître d'ouvrage a fait le choix de présenter chaque objet par fiche qui allie les explications et l'argumentaire nécessaire ainsi qu'une évaluation environnementale propre.

Les avis exprimés par les PPA figurent dans le dossier et ont été synthétisés dans le rapport de la présente enquête. Les réponses de la commune à ces avis sont jointes au mémoire de réponse de mon procès-verbal de synthèse

Toutes les différentes pièces du dossier ont bien été mises à disposition du public lors de l'enquête, aussi bien en mairie de Monterblanc qu'en totalité sur le site internet de la commune.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les pièces du dossier étaient bien identifiées, et présentées de façon chronologique afin que le public puisse comprendre facilement les procédures et l'objet de l'enquête. La description par fiche de chaque objet de cette modification qui intégrait l'évaluation environnementale m'a paru très lisible et d'une approche rapide et aisée. Les plans et photos, permettaient en plus des explications bien détaillées, de comprendre comment ont été pris en compte les enjeux liés à l'état initial des sites et de leur environnement.

CONCERTATION

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 a fait l'objet d'une concertation préalable. Celle-ci a été organisée à compter du 20 mars 2023 pour une durée d'1 mois avec les habitants, les associations locales et les personnes publiques concernées par ce projet. Une information a été diffusée par voie de presse, sur les supports de communication municipaux, sur le site internet de la commune ainsi qu'un affichage sur le territoire. Un registre a été mis à disposition pour recueillir les observations éventuelles. Plusieurs observations ainsi que 3 courriers ciblaient principalement le déclassement du STECAL du hameau Hent-Coët, l'insuffisance prise en compte de l'impact sur l'environnement et l'OAP « Cœur d'Ilot- Les Genêts ». L'assemblée délibérante a tenu compte de celles-ci lors de la version définitive du document.

Ce bilan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2023.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette concertation n'appelle pas d'appréciation supplémentaire de ma part puisque la collectivité a tenu compte des remarques émises lors de celle-ci.

AVIS SUR LE PROJET

Je vais présenter succinctement chaque modification, suivie des avis des Personnes Publiques Associées, des observations de la part du public, de la réponse de la commune et de mon appréciation.

- **M1 : Extension du zonage Nf et ajout de surfaces en EBC**

Le projet de modification concerne la demande de changement de zonage par l'exploitant d'une activité sylvicole par une nomenclature du zonage règlementaire plus adaptée Nf et ajout d'un EBC adjacent pour 3.32 ha.

De plus, il est proposé une adjonction d'un EBC dans le bourg afin de maintenir la protection d'un bosquet en milieu urbain pour une superficie de 1074 m² et le basculement d'un zonage Aa (Agricole) vers un zonage Nf (Naturelle à dominante forestière) des parcelles YA6 ainsi qu'une partie des parcelles YA5 et YA10, il concerne 3.86 ha.

Lors de la réunion de l'examen conjoint du 14 avril 2023, la DDTM pense que le classement en EBC pour la partie sylviculture n'est pas pertinente dans la mesure où l'exploitant est assujetti à un plan de gestion.

Avis du Préfet : Le classement en EBC peut devenir très contraignant notamment au regard de la valorisation de la gestion forestière. Aussi, il convient d'éviter des classements EBC sur de grandes étendues boisées privilégiant des plans de simple gestion.

Avis de la CDPENAF : favorable

Avis de la chambre d'Agriculture : l'ajout d'un zonage Nf sur un espace naturel avec une trame EBC n'a pas de logique.

Question de la commissaire enquêtrice

Comment envisagez-vous de traiter la remarque de la DDTM et de la chambre d'agriculture sur le projet de classement des parcelles YA5 et YA10 en EBC. Un Plan Simple de Gestion vous paraît-il d'un niveau de protection suffisant ?

Réponse de la commune

La collectivité souhaite suivre l'avis de la DDTM et de la chambre d'Agriculture. Les parcelles seront classées en Nf sans EBC.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je prends note de cette réponse suite aux arguments de la DDTM et de la chambre d'Agriculture. Effectivement, la protection et la préservation des bois et forêts sont évidentes par l'application du zonage Nf.

- **M2 : Suppression d'un STECAL au Hent Coët**

Le STECAL AI (Hameau Hent Coët) est supprimé et remplacé par la zone Aa sur l'ensemble de la surface de 4800m². Le bâtiment est éligible à un changement de destination. L'activité de restauration pourra être pérennisée.

Avis de la CDPENAF : favorable

Avis de la Chambre d'agriculture : le STECAL AL pouvait limiter les projets sur le bâti existant en partie étoilé.

Observations du public

R1 : Jean Luc Roberton, 7 rue Rolland Garros à Monterblanc : maintien du STECAL « Hent Coët » pour permettre aux propriétaires de prendre le temps de construire un projet

C2 : Andrée Pierrefixe, Le Petit Verger Chemin du Bois Le Hent Coët à Monterblanc : souhaite utiliser le bâti existant sur sa propriété pour développer des activités artistiques, valoriser la production maraichère, voire des projets non aboutis.

R6 : Nicolas Pierrefixe, Monterblanc : Demande l'étoilage du bâtiment existant du fait de la suppression du STECAL Hent Coët

Réponse de la commune

Le STECAL sera supprimé. Le bâtiment sera étoilé et permettra des changements de destination. Le passage obligatoire en CDPENAF permet de maîtriser les projets.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette suppression de STECAL me semble logique dans la mesure de la disparition de l'activité ayant conduit à la création de celui-ci. Comme l'indique la collectivité, l'avis de la CDPENAF permettra de maîtriser les projets des occupants. Enfin, les propriétaires acceptent cet étoilage et souhaitent avoir du temps pour réfléchir à la suite de leurs activités.

- **M3 : Rectification d'une erreur matérielle de zonage sur le secteur Uc de Kersimo**

Il s'agit de rectifier une erreur pour les parcelles cadastrées section ZX171, ZX172, ZX173 et ZX177, classées en Na, pour une surface totale de 1443m² et de les basculer en zone Uc comme le reste du lotissement.

Avis de la CDPENAF : favorable

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette rectification permet de nouvelles constructions dans ce lotissement. Il ne s'agit pas d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation ni d'accentuer l'artificialisation des sols. Je note l'engagement de la commune à être vigilante lors de l'instruction des demandes de permis de construire sur ce secteur. Cette modification ne compromet pas le milieu agricole environnement.

- **M4 : Ajout de prescriptions patrimoniales**

5 éléments du petit patrimoine n'ont pas été pris en compte lors de la dernière révision :

- La fontaine du Goh Len
- Le lavoir à l'Est du Hameau de Sclair
- Le pigeonnier à proximité du domaine du bois d'Amour
- La protection des façades du centre-bourg
- Le bâti patrimonial sur Kerduper.

Lors de la réunion de l'examen conjoint du 14 avril 2023, il a été proposé une légère modification des prescriptions des façades en centre bourg.

Avis de la CCI : le linéaire de la rue de Kerentrec'h paraît trop étendu et à l'inverse le salon de coiffure-barbier n'a pas été identifié au titre du linéaire commercial.

Réponse de la commune

Le local du coiffeur est une propriété communale. Concernant la supérette et la pharmacie, ces deux établissements seront déplacés vers le nouveau projet de restructuration du centre bourg. Le linéaire est calibré à la présence de commerces ou anciens commerces (angle avec la place de l'église). En conséquence, le linéaire commercial est conservé comme proposé dans le dossier soumis à enquête publique.

Observation du public

C1 : Alan Trevarthen : précise que sur le plan, la fontaine du Goh Len est mal positionnée et demande la matérialisation graphique du mur en granit entre les 2 ruisseaux.

Réponse de la commune

Une vérification sera réalisée sur place.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Le dispositif de protection du linéaire commercial me paraît logique et justifié d'autant que la collectivité s'est engagée conjointement à cette procédure à une restructuration du centre bourg. L'impact visuel ne peut qu'être positif. Enfin, il est important pour une municipalité de bien cibler les éléments du patrimoine pour assurer une protection efficace.

- **M5 : Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Il s'agit de tenir compte des opérations déjà réalisées, de poser les bases d'un échéancier plus réaliste et plus pertinent sur le développement de la commune et de redéfinir les priorités de l'urbanisation de certains secteurs.

Commentaire de la commissaire enquêteur

L'actualisation de cet échéancier par niveau de priorité devrait être efficace pour maîtriser le taux de croissance. De plus, j'estime que la mise à jour de cet échéancier permet de lever toutes les incertitudes avérées lors de son élaboration pour tenir compte de la réalité du moment.

- **Modifications de certaines OAP**

- ✚ **OAP du secteur 4 : « Cœur d'îlot rue des Genêts »**

Il s'agit de tenir compte de la réalité du terrain et d'assurer à terme une desserte la plus avisée entre les différentes opérations.

- ✚ **OAP du secteur 3 : « Pont Morio »**

La modification concerne la suppression de la liaison douce entre les 2 îlots du secteur car un chemin est déjà réalisé.

- ✚ **OAP et prescriptions du secteur 6 : « Les Coteaux »**

Les modifications préconisées ont pour objectif de déterminer les principaux accès des futurs îlots de ce secteur ainsi que de créer des cheminements avec les quartiers attenants.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je constate que ces modifications, qui peuvent être observées comme mineures, ont pour objectifs de rendre les accès dans ces futurs secteurs en développement plus souples et plus cohérents d'une part et de tenir compte de l'existant d'autre part. J'estime que le choix de ces dessertes s'attache à veiller à la consommation d'espaces, à garantir des ouvertures entre les différents quartiers, à privilégier les différents modes de déplacement tout en respectant l'urbanisme de la commune.

- ✚ **OAP du secteur 2 : « Place Anne de Bretagne » et ajout d'une prescription pour la protection des commerces**

L'OAP 2 est située en plein centre-bourg historique. Une forte concentration d'équipements publics et de services sont implantés avec une densité plus importante qu'ailleurs. Un projet de restructuration est programmé et il convient de prévoir toutes les dispositions réglementaires nécessaires.

Avis de la CCI : regrette que cette procédure n'ait pas été l'occasion de définir un périmètre de diversité commerciale pour conforter les centralités commerciales.

Réponse de la commune

Le PLU ne prévoit pas de périmètre de diversités commerciales.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La protection des commerces en plein centre bourg est essentielle et les dispositions proposées dans le règlement en ce qui concerne les hauteurs des constructions, le stationnement ont été élaborées pour conforter le projet de restructuration et de la densification de la Place Anne de Bretagne. Ces mesures me paraissent justifiées pour mieux dynamiser le centre bourg.

- ✚ **OAP du secteur 1 : « Rue des Vénètes »**

Le schéma est revu de manière à s'accorder aux spécificités du terrain et de l'environnement local. Ce secteur d'OAP est situé dans le périmètre du centre-bourg (zone Ua) tout en empiétant sur un espace aujourd'hui vierge d'urbanisation (zone 1AUa).

Observation du public

DEMAT3 : Anonyme : OAP Les Vénètes La modification des aménagements sur ce secteur à savoir constructions à la place d'un square et d'un parking le long de la route ne semble pas opportune : augmentation du trafic routier, disparition d'arbres.
Je demande que cette entrée de bourg soit revue.

Question de la commissaire enquêtrice

Concernant l'observation n°12 (DEMAT3), ne faut-il pas clarifier le projet d'aménagement (espace vert, square, stationnement) pour éviter des difficultés ultérieures dans la mise en œuvre de celui-ci ?

Réponse de la commune

L'OAP des Vénètes sera retravaillée. Afin de répondre à cette observation, les tranches seront redécoupées pour envisager une opération avec une entrée de bourg plus qualitative.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

J'estime que cette proposition de la commune va dans le bon sens car elle propose de faire évoluer son projet en respectant les demandes des administrés tout en levant les imprécisions, les ambiguïtés de nature à un risque d'urbanisation de fait. Il est indispensable de mieux matérialiser les espaces verts, les stationnements au sein des diverses opérations.

• **M11 : Modification des emplacements réservés**

Les modifications envisagées sur les emplacements réservés sont motivées pour les raisons suivantes :
- suppression de l'ER n°2 (stationnement) car le projet en question n'est plus une volonté politique,
- suppression de l'ER n°6 car l'opération est réalisée, suppression ER n°13 jugé non pertinent, ajustement de l'ER n°17 en fonction des dernières acquisitions de la commune et création d'un ER n°18 pour affirmer une politique de développement du vélo sur le territoire.

Avis de la Chambre d'Agriculture : E.R n°18 relatif à la création d'une piste cyclable devra intégrer des accès aux parcelles agricoles adjacentes et l'emprise de la RD 126 ne devra pas être augmentée

Réponse de la commune

La commune veillera à maintenir l'accès aux parcelles agricoles

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La création de l'emplacement réservé n°18 concernant la mise en place d'un linéaire cyclable le long de la RD 126 est un engagement fort de la collectivité pour l'amélioration du cadre de vie par l'accroissement des cheminements doux. Il est indispensable que dans le cadre des aménagements de cette piste cyclable l'accès aux parcelles agricoles soit privilégié. J'ai bien noté l'engagement de la commune de garantir la sécurité des agriculteurs et des cyclistes.

- **M12 : Modification du règlement en zone Na2**

La zone Na2 (STECAL) est destinée à l'accueil d'habitat dont la spécificité est de permettre aussi le stockage d'avions de loisirs par l'aménagement de hangars attenants, elle compte aujourd'hui une quinzaine d'habitations. La modification envisage une emprise totale au sol ne pouvant pas excéder 15% de l'unité foncière afin d'accepter certains projets dont les parcelles sont réduites.

Avis de la CDPENAF : favorable

Avis de la Chambre d'Agriculture : il s'agit d'une situation spécifique

Observation du public

R1 : Jean Luc Roberton 7 rue Rolland Garros à Monterblanc : le projet d'emprise au sol à 15% sur la zone NA2 aura pour conséquence de développer la constructibilité sur des zones non prioritaires. Maintien de l'existant.

Réponse de la commune

Il n'y aura pas de développement de constructibilité : avant possibilité de 10% +5% d'emprise au sol, après modification de 15% d'emprise au sol.

Commentaire de la commissaire enquêteur

La crainte de Mr Roberton ne me paraît pas justifiée puisque comme l'a précisée la commune l'emprise au sol dans ce secteur reste inchangée. Cette mesure répond aux préoccupations des propriétaires de petites parcelles de ce secteur limités dans la constructibilité de leur habitation.

- **M13 : Modification du règlement en zone Ui**

Il s'agit de mettre en place une nouvelle nomenclature Ui 1 pour la zone de l'aéroport et Ui2 pour la zone des Quatre Vents afin de développer la zone aéroportuaire et de cadrer davantage le développement de la zone des Quatre Vents par des activités créatrices d'emplois au détriment des activités de stockage.

Avis de la CCI : L'évolution spécifique à 2 secteurs est pertinente. Il est proposé d'interdire en zone d'activités économiques les activités de service qui ont davantage leur place en centralité.

AVIS de GMVA : OAP Aéroport de Monterblanc, compléter le 1er paragraphe par « à condition de ne pas générer de nuisance » et dans le 2ème paragraphe remplacer le terme « actions par « activités liées à l'aéronautique ».

Réponse de la commune

Une réécriture des sous-destinations est prévue pour mieux expliciter ce qui est autorisé et ce qui est interdit. Ces dispositions iront dans le sens de ce que propose La CCI

Commentaire de la commissaire enquêteur

Cette clarification permettra de mettre en cohérence le règlement avec les objectifs de la municipalité en matière de développement économique. Ainsi, chacun des 2 secteurs pourra accueillir les activités dont la vocation est clairement définie. J'ai bien noté qu'une nouvelle réécriture est proposée par la commune en ce qui concerne les sous-destinations.

- **M14 : Création d'un sous-secteur Ne2**

Ce nouveau secteur est principalement dédié à l'aménagement des abords des étangs du Govéro. Cette modification s'inscrit en continuité de la révision allégée (déclassement d'EBC) menée en parallèle afin de permettre l'implantation d'un équipement sportif sur ce secteur déjà dédié aux loisirs.

Avis de la CDPENAF : favorable

Avis de la Chambre d'Agriculture : la haie au Sud du secteur concerné mériterait d'être conservée et protégée par une trame « loi paysage ».

Réponse de la commune

Une protection de la haie au regard de la loi paysage sera inscrite sur le règlement graphique

Commentaire de la commissaire enquêteur

Cette proposition pertinente n'appelle pas d'observation supplémentaire de ma part dans la mesure où la création de ce sous-secteur est liée à la création du pumphack, procédure de révision allégée menée conjointement à la présente modification. Le maintien de cette haie arborée ne peut avoir qu'un effet positif sur l'environnement.

- **M15 : Modification du règlement concernant les clôtures**

Cette modification a pour but de clarifier certaines dispositions qui posent des problèmes d'application et ou d'interprétation lors de l'instruction des demandes de permis de construire

AVIS de GMVA : : remplacer le terme « lisse » par « lame » Ajouter : « les lames sont des dispositifs pouvant être ajourées ou non en pose verticale ou horizontale, en bois, alu ou autres.

Avis de la Chambre d'Agriculture : préciser que les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

Réponse de la commune

Accord de la commune sur les 2 points, le règlement écrit sera modifié en conséquence

Commentaire de la commissaire enquêteur

Ce point a pour objectif d'apporter une aide dans l'instruction des demandes déposées par les citoyens. Je relève que l'explication complémentaire fournie par l'Agglomération permettra de mieux communiquer avec le public.

- **M16 : Suppression de prescriptions de linéaires**

Cet objet concerne la suppression du tracé du cheminement doux près du lieu-dit « Mangolerian » au regard de la topographie du terrain qui par ailleurs est très peu utilisé ainsi que la suppression de la protection d'un muret (détruit) sur le hameau de Trévelis.

AVIS de GMVA : demande de conserver le principe de liaison douce au Nord de Mangolerian.

Question de la commissaire enquêtrice

Le projet propose de supprimer le cheminement doux près du lieu-dit « Mongolérien » estimant ce tracé peu utilisé et entraînant des contraintes importantes pour la collectivité. La communauté d'agglomération GM-VA demande le maintien de cette liaison, sans pour autant le justifier. Comment envisagez-vous de traiter cette remarque ?

Réponse de la commune

Ce chemin n'est à ce jour pas utilisé. Il n'y a pas d'intérêt pour la commune et engendre un coût d'entretien trop lourd. De plus, une majorité du chemin passe sur une parcelle privée. En conséquence, ce cheminement doux sera supprimé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

J'estime que les arguments de la collectivité sont tout à fait recevables d'autant que l'Agglomération n'avait pas motivé cette demande de maintien dans son avis. La suppression de ce cheminement doux me paraît donc justifiée.

- **M 17 : Modification du zonage et des règles relatives à l'implantation d'une centrale photovoltaïque en zone agricole**

Il s'agit d'autoriser les installations de panneaux photovoltaïques au sol sur les terrains dégradés se trouvant potentiellement éligibles pour ce type d'installations. La création de la zone Ae concerne 12080m².

Avis de la Chambre d'Agriculture : le règlement actuel ne semble pas l'interdire

Réponse de la commune

Cela permet à la commune de flécher dette future vocation à la zone. Le STECAL est donc maintenu.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le maintien de ce STECAL permet à la commune d'afficher son engagement pour la valorisation des énergies renouvelables notamment sur des terrains déjà anthropisés. J'estime qu'il est tout à fait intéressant d'accompagner les porteurs de projet en ciblant les éventuels terrains susceptibles d'héberger leurs installations.

- **M 18 : Création d'un secteur dédié au camping au sein de l'espace agricole**

Pour faire suite à la demande d'un administré, la commune souhaite créer un sous-secteur A12 (STECAL) permettant d'implanter un camping de 6 emplacements maximum pour l'accompagnement d'une structure équestre existante. La parcelle concernée cadastrée ZR0019 est située au lieu-dit Tenuberh au Sud-Ouest du territoire. Elle occupe une surface d'environ 5,76 hectares, zonée en Aa et Nf et est pour moitié concernée par une prescription d'EBC.

Avis du Préfet : il convient de retirer ce point de la présente modification car non conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, l'implantation de 6 emplacements de parking ne relève pas d'installations nécessaires à l'activité agricole.

CONCLUSIONS ET AVIS MODIFICATION

Page 13 sur 20

DOSSIER T.A. n° E23000066/35

Enquête publique unique relative à la révision allégée et à la modification n°1 du PLU de la commune de Monterblanc

NJ/ 12.10.23

Avis de la CDPENAF : défavorable car il y a une incompatibilité entre l'activité équestre (agricole) et une zone de loisirs qui n'est pas nécessaire au fonctionnement de l'activité équestre.

Avis de la Chambre d'Agriculture : le STECAL créerait une nouvelle activité.

Observation du public

R2 : nom illisible Mangolerian Monterblanc : n'est pas favorable à la création d'un secteur dédié au camping : places suffisantes dans le secteur, enjeux environnementaux et augmentation du flux routier.

Question de la commissaire enquêtrice

J'ai rencontré Mr Rivière, porteur du projet, lors de la dernière permanence. Il n'a pas souhaité soumettre une contribution sur le registre au vu de l'avis défavorable de la CDPENAF. Son courrier adressé « hors délai » ne peut cependant pas être prise en compte.

Quelle est la position de la commune sur cet avis défavorable ? Envisagez-vous de retirer ce point de ce projet de modification du PLU ?

Réponse de la commune

Ce STECAL ne sera pas retenu au zonage final conformément au retour de la DDTM et de la CDPENAF

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je prends note de l'engagement de la commune de renoncer au STECAL. Peut-être, dans le cadre d'une procédure de révision, ce projet pourra être réexaminé par la collectivité.

- **M19 : Ajout de documents annexes**

Il convient d'intégrer le nouveau règlement de la gestion des eaux pluviales approuvé par le conseil communautaire en juin 2022.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

S'agissant de la mise en œuvre de la réglementation, cet objet n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

- **M20 : Modification des règles d'emprise au sol en zone N et A**

Les éléments modifiés concernent essentiellement les règles d'emprises au sol et les hauteurs. Ces modifications sont appliquées aux zones suivantes Aa, Ae, Ab, Al, Nf, Nv et Na.

Avis du Préfet : le projet ne fait pas référence à l'unicité des annexes et leur édification à moins de 20m de l'habitation principale comme le prévoit la charte de l'agriculture et de l'urbanisme.

Avis de la CDPENAF : favorable

Avis de la Chambre d'Agriculture : la charte agriculture et urbanisme du Morbihan prévoit une hauteur de 3.5m y compris pour les annexes.

Réponse de la commune

Prise en compte de la Charte d'Agriculture et d'Urbanisme dans le règlement écrit

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette mise en cohérence avec les dispositions en place dans le département est logique et justifiée. Elle aura un impact plutôt positif sur l'environnement puisque les possibilités d'artificialisation des sols sont plus restrictives.

- **M21 : Précision de l'interdiction des nouveaux logements en zone agricole**

La commune souhaite confirmer l'interdiction de créer de nouveaux logements en zone A.

Avis de la Chambre d'Agriculture : rajouter interdiction du camping sous toutes ses formes, y compris le tiny house.

Réponse de la commune

Les tiny house ne font l'objet d'une définition propre au code de l'urbanisme. Si elles sont sur remorque, elles sont considérées comme véhicules habitables donc assimilées à des caravanes qui ont une définition et une réglementation propres. Comme résidences permanentes, elles font l'objet d'une définition à travers l'article R111-51 du code de l'urbanisme et entrent de plein droit dans la sous-destination « logement » donc par définition interdite en zone agricole. En conséquence, aucune modification du règlement écrit ne sera apportée au regard de cette observation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette modification a pour objectif de confirmer la volonté de la municipalité de ne pas autoriser de nouveaux logements en zone agricole. L'ajout de cette formulation dans l'article 1 de la zone A devrait élucider toute équivoque à tout demandeur éventuel.

- **M22 : Modification des règles de hauteur en zone 1AUb**

Pour des raisons de simplification dans l'application des demandes d'autorisations, la hauteur maximale des projets d'habitat collectif indique le nombre d'étages autorisé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Cette nouvelle disposition me paraît de nature à améliorer l'information du public et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

AVIS COMPLEMENTAIRES DES PPA

Avis de la Région : Atteindre les objectifs de la loi climat et Résilience et du STRADDET

Réponse de la commune

Ces objectifs seront pris en compte lors de la prochaine révision générale du PLU.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Ce thème n'est pas concerné par ce projet de modification.

DEMANDES COMPLEMENTAIRES DU PUBLIC

- **Constructibilité**

R3 : Mr Jouvance et Me Kerguillerme à Monterblanc : demande la constructibilité de leurs parcelles ZH 127,129 et 130 d'une contenance de 7600m² afin d'édifier des maisons pour leurs enfants.

DEMAT1 : Gilbert Chevalier 10 rue de Mangolerian à Monterblanc : souhaite diviser son terrain pour construire.

C3 : Famille Jubin Le Faouédic de Haut à Monterblanc : demande la constructibilité d'une partie de leur parcelle et ce dans la continuité du lotissement de la rue du Zéphir.

R4 : Annick Giquel 32 rue du gouérig à Monterblanc : demande la constructibilité des parcelles ZE 30 et ZD 414.

R5 : Ludovic Nio : demande la constructibilité de la parcelle ZN129 située à Erdonec

Réponse de la commune

R3 : Secteur inconstructible en zone agricole(A). Un tel changement n'est pas possible dans le cadre d'une modification de PLU. Il nécessite une révision. De plus, ces parcelles se situent en discontinuité de la zone Uc adjacente et qui n'a pas vocation à s'étendre au regard de son caractère de hameau.

DEMAT1 : Secteur inconstructible en zone rurale.

C3 : Secteur inconstructible en zone agricole (Aa). Un tel changement n'est pas possible dans le cadre d'une modification de PLU. Il nécessite une révision

R4 : Bien qu'en limite de bourg, ces emprises ne sont pas aujourd'hui ciblées comme zones à urbaniser. Un changement de zonage ne peut être mené que dans le cadre d'une révision du PLU.

R5 : Secteur inconstructible en zone rurale.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Ce thème relatif à la constructibilité de parcelles diffuses sur le territoire n'est pas concerné par cette procédure. Cependant, j'apprécie que la collectivité ait pris le temps de répondre à chacune des demandes, anticipant ainsi la révision à venir du document d'urbanisme.

- **Changement de destination de locaux**

DEMAT2 : Daniel Le Breton à Monterblanc : souhaite que la collectivité envisage des changements de destination sur les bâtiments agricoles non utilisés afin de répondre à la demande de logements sur le territoire

Question de la commissaire enquêtrice

L'observation n°7 (DEMAT2) bien que hors sujet apporte des suggestions ou interrogations qui pourraient répondre à certaines préoccupations comme la demande de logements sur le territoire.

Réponse de la commune

Lors de la dernière révision, les bâtiments éligibles au changement de destination ont déjà fait l'objet d'un travail approfondi. La commune ne souhaite pas augmenter ce potentiel afin de s'inscrire dans une logique de polarisation du bourg et encourager les modes de vie de proximité comme cela a été exprimé dans le plu approuvé en 2019.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Je prends acte de cette réponse même si je pense qu'il est dommageable de laisser des bâtiments vacants à vocation d'habitation.

CONCLUSIONS ET AVIS

Mes conclusions ont été établies après avoir pris en considération :

- Les éléments du dossier
- Les avis émis lors de la consultation administrative
- La visite des secteurs concernés par ce projet de modification
- Les observations du public
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse
- Les commentaires rédigés ci-dessus.

J'estime que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches en mairie, dans différents lieux d'affichage, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de la commune.

Je constate que le dossier présenté à l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires. Il contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la cohérence et l'équilibre global du projet de la 1^{ère} modification du PLU de Monterblanc.

A l'échelle du territoire communal, les modifications apportées au document d'urbanisme ne sont pas structurantes et ne remettent pas en cause les enjeux et l'économie générale du plan. Ce sont les raisons qui, vraisemblablement, expliquent la participation modeste du public à cette enquête publique.

Plusieurs objets concernent la rectification d'erreur matérielle, un ajout des prescriptions sur le petit patrimoine, des assouplissements sur des dispositions, des compléments de documents au règlement en vigueur. Ainsi les objets suivants se justifient simplement et pour lesquelles je me suis préalablement prononcée favorable :

- ❖ Rectification d'une erreur matérielle au tracé de la zone Uc de Kersimon
- ❖ Ajout des prescriptions sur le petit patrimoine

CONCLUSIONS ET AVIS MODIFICATION

Page 17 sur 20

DOSSIER T.A. n° E23000066/35

Enquête publique unique relative à la révision allégée et à la modification n°1 du PLU de la commune de Monterblanc

NJ/ 12.10.23

- ❖ Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation
- ❖ Modification du règlement en zone Na2
- ❖ Ajout du règlement de gestion des eaux pluviales dans les annexes
- ❖ Clarification de la règle restrictive pour les nouveaux logements en zone A
- ❖ Modification des règles de hauteur en zone 1AUb.

Ainsi, ces objets de la présente modification me paraissent de nature à compléter le document existant (règlement littéral et graphique), clarifier des dispositions peu ou prou restrictives, à améliorer l'information du public et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

J'ai bien pris note que la commune dans ses réponses aux avis émis des Personnes Publiques Associées (dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse) a apporté une réponse positive modifiant le projet de règlement écrit et graphique sur les points suivants :

- ❖ L'extension du zonage Nf pour une surface de 3.56 ha (anciennement Aa) ne sera pas classée, en plus, en Espace Boisé Classé. Lesdits secteurs sont concernés par un plan simple de gestion qui est un outil suffisant pour garantir la durabilité des boisements existants.
- ❖ La renonciation au STECAL pour la création d'un camping au sein de l'espace agricole au lieu-dit Tenuberh car cette création n'est pas compatible avec les dispositions des zones agricoles. Cependant, j'estime que ce projet audacieux mérite d'être retravaillé par le porteur de projet et d'être étudié par la commune dans le cadre d'une autre procédure.
- ❖ La prise en compte des préconisations de la Charte d'Agriculture et d'Urbanisme du Morbihan dans le règlement écrit en zone A et N pour les règles d'unicité des annexes, des hauteurs et des emprises au sol.
- ❖ La refonte des articles 1 et 2 des zone Ui1 et Ui2 en explicitant précisément, dans les sous-destinations ce qui est autorisé et interdit. Je suis favorable à cet encadrement des destinations et des sous-destinations car elle renforce la volonté de la collectivité de mieux harmoniser l'implantation des entreprises en fonction des zones d'activités.
- ❖ La modification des dispositions générales des clôtures. Il s'agit d'une adaptation mineure technique et visuelle qui aidera l'instructeur pour le traitement des demandes.
- ❖ La création d'un sous-secteur sur la zone Ne d'une superficie d'environ 4000m² pour permettre l'implantation d'un équipement sportif (pumptrack) en transition avec le centre bourg. Ce point est lié à la procédure de révision allégée menée conjointement à cette modification. J'ai bien pris note que, dans son mémoire de réponse, la commune accepte de maintenir la protection de la haie située au Sud qui sera matérialisée sur le document graphique. J'estime que cette préservation aura une portée limitée sur la trame verte et bleue.

Tous ces points, énoncés ci-dessus complétés par des précisions ou des orientations au projet initial reçoivent mon adhésion.

La suppression du STECAL au Hent Coët est cohérente pour les raisons évoquées dans la notice explicative. J'abonde dans la proposition d'étoilage du bâtiment édifié : les propriétaires sont rassurés et entendent mettre en place de nouvelles activités admises dans la zone agricole. Il va de soi qu'une

analyse des projets interviendra par la CDPNAF lors de l'instruction des demandes. Un suivi des aménagements devra être mis en place par la commune. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

Le nouveau schéma d'organisation proposé pour les 3 OAP « Cœur d'îlot rue des Genêts », « Pont Morio », « Les Coteaux » répond à une logique d'économie de l'espace car il tient compte des tracés existants. J'apprécie la proposition de la collectivité de garantir des ouvertures entre les différents quartiers (nouveaux et actuels) afin d'améliorer le cadre de vie des habitants pour permettre de mettre en phase, à terme, un projet de territoire tout en respectant l'urbanisme de la ville.

La commune, dans son mémoire de réponse, propose de retravailler l'OAP « des Vénètes » en redécoupant les tranches de l'opération afin de requalifier l'entrée de bourg. Il va de soi que la densité doit être inchangée et que l'évolution ne concerne que l'aménagement des espaces extérieurs : Stationnement, espaces verts et dessertes. Au vu de cette nouvelle proposition, je constate que la partie littérale de cet OAP doit être revue. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

J'ai pris bonne note que la commune maintenait la suppression de la liaison douce prévue au document graphique au Nord de Mangolierian car ledit chemin n'est pas utilisé par la population et grève une parcelle privée. Force et de constater, que la commune de Monterblanc a fait le bon choix sur ce point en proposant de supprimer une desserte qui peut engendrer des frais trop lourds pour la collectivité.

J'ai relevé que la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°18 relatif à la création d'une piste cyclable le long de la RD126

- ❖ A peu d'impact sur l'activité agricole, d'autant que la collectivité s'est engagée à privilégier des accès aux parcelles agricoles,
- ❖ A un impact limité en matière d'augmentation des surfaces imperméabilisées du fait des matériaux perméables qui seront utilisés
- ❖ Ainsi qu'un faible impact sur l'environnement.

J'estime que cette volonté municipale de créer des cheminements doux améliorera le cadre de vie des citoyens.

Je suis favorable à l'intégration d'une prescription linéaire au document d'urbanisme dans l'OAP « Anne de Bretagne » et dans le centre bourg, qui va dans le sens du maintien du commerce de proximité participant ainsi à leur attractivité, par rapport aux commerces excentrés limitant ainsi les déplacements en véhicules individuels dans un territoire où le transport collectif reste insuffisant.

La création de la zone Ae d'une superficie de 1.2 ha pour autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des terrains dégradés me paraît tout à fait justifiée. Il s'agit pour la municipalité de faire connaître son engagement au développement des énergies renouvelables et d'encourager les porteurs de projet en ciblant les terrains réservés à cet effet, éloignés des habitations.

Enfin, je retiens que la commune s'est attachée à répondre systématiquement à la demande des intervenants sur la constructibilité de leurs terrains même si cette rubrique ne relève pas de la présente modification.

En conclusion, j'estime que ce projet de modification, compatible avec les documents supracommunaux, est adapté au besoin d'équipements collectifs. Il n'a pas d'impact sur l'environnement, et il est équilibré techniquement et économiquement.

Compte tenu des conclusions que j'ai développées ci-dessus et de l'engagement de de la commune à renoncer à la création d'un STECAL dédié au camping au sein de l'espace agricole, j'émet

UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU de la commune de MONTERBLANC

ASSORTI DE 2 RECOMMANDATIONS :

- 1) Bâtiment étoilé Hent Coët : après l'avis de la CDPNAF sur les projets présentés par le propriétaire, je recommande à la commune d'assurer un suivi des aménagements réalisés sur ledit bâtiment.
- 2) OAP « Rue des Vénètes » : suite à la proposition de retravailler le schéma d'organisation de ce secteur, je recommande à la commune une réécriture de la partie littérale de cet OAP.

Fait à Muzillac, le 12 octobre 2023

Nicole Jouen
Commissaire enquêtrice

