

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**RÉVISION DU P.L.U**  
**Commune de SAINT M'HERVON**

**23 octobre 2019 -21 novembre 2019**

**RAPPORT ET AVIS**  
**DU**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Michel RADOUL

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

### **1ÈRE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **1. LE CONTEXTE COMMUNAL**

#### **2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

2.1 Composition du dossier

2.2 Aspects environnementaux du territoire communal

#### **3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

3.1 Les objectifs du projet de PLU

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
(PADD)

3.3 les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

#### **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **5. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

5.1 Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

5.2 Observations recueillies lors de l'enquête publique

#### **6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **2ÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **ANNEXES**

# 1ÈRE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## 1. LE CONTEXTE COMMUNAL (GÉNÉRALITÉS)

### 1.1 La situation géographique

Située à une trentaine de km à l'ouest de Rennes la commune de Saint-M'Hervon fait partie de la Communauté de Communes de Saint Méen-Montauban de Bretagne qui regroupe 18 communes accueillant environ 26 000 habitants. Depuis le 1 janvier 2019 Saint-M'Hervon est devenue une commune déléguée rattachée à Montauban de Bretagne.

D'une superficie de 246 hectares, Saint-M'Hervon est une commune rurale, à vocation résidentielle dont l'urbanisation, essentiellement sous forme pavillonnaire, présente un caractère dispersé aux entrées de ville Nord et Sud le long de la RD 61 reliant Montauban à Médréac.

La proximité de la voie express RN 12 (2x2 voies Rennes-Saint Briec) et de la gare ferroviaire de Montauban fait de Saint-M'Hervon une commune attractive. En témoigne la forte poussée démographique de ces dernières années.

### 1.2 Évolution démographique

*De 317 habitants en 1999 la population communale s'élevait à 583 habitants en 2016 (estimation 2018 : 630 habitants) soit une croissance de 84% sur cette période. De 2011 à 2016 la croissance démographique est de 25% soit une croissance annuelle moyenne de 3,80% par an, croissance largement supérieure à la moyenne intercommunale (+2,1%) et départementale (+1,1%).*

La population communale est une population assez jeune : 73% des habitants ont moins de 45 ans.

### 1.3 Analyse économique

Il y a peu d'entreprises implantées sur le territoire communal. Outre les activités tertiaires liés aux services publics, on recense :

- 3 sièges d'exploitations agricoles
- une entreprise de maçonnerie
- une petite zone d'activités (Froquigné) accueillant 1 seule entreprise

-une scierie, à l'entrée sud de la commune, qui cessera son activité en fin d'année 2019.

De ce fait 90% des emplois occupés par les habitants sont situés hors de la commune, ce qui implique des déplacements résidence-lieu de travail fréquents (le plus souvent automobiles)

#### **1.4 Habitat**

Le parc de logements s'élève à 181 unités avec 5 à 6 logements nouveaux par an depuis 1999. Ce parc de logements présente des caractéristiques marquées :

- il s'agit de résidences principales avec 86% de propriétaires
- la proportion de logements sociaux est très limitée : elle s'élève à 5,6% du total des logements recensés, soit 2 fois moins que la moyenne départementale.
- de plus on note peu de diversité dans le type de logements : il n'y a pas de petits collectifs mais essentiellement des maisons individuelles.

## **2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Approuvé en séance du Conseil Municipal du 22 octobre 2007 et modifié le 29 janvier 2015 le PLU en vigueur ne correspond plus aux évolutions récentes de la commune ni aux objectifs de la municipalité. C'est pourquoi la révision du PLU a été prescrite lors de la délibération du Conseil Municipal en date du 7 août 2015. Cette révision se donne principalement pour buts de :

- prendre en compte les lois environnementales récentes (Grenelle, loi ALUR, loi LAAF),
- intégrer les nouvelles dispositions du SCOT du Pays de Brocéliande approuvé le 19/12/2017,
- tenir compte des évolutions économiques et démographiques de la commune notamment la forte demande de logements,
- rééquilibrer le tissu urbain par une politique d'habitat favorisant le centre bourg et intégrant le développement durable.

Depuis le 1er Janvier 2019 Saint-M'Hervon a fusionné avec la commune de Montauban de Bretagne qui est donc aujourd'hui compétente pour mener la révision du PLU de Saint-M'Hervon.

### **2.1. Composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique comprend 15 pièces :

- le rapport de présentation (223 pages)
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)(14 pages)
- les Orientations d'Aménagement de de Programmation (OAP)(18 pages)
- le règlement écrit (66 pages)
- le plan de zonage (1 page)
- les annexes (88 pages)
- les textes administratifs (délibérations) (17 pages)
- les avis des Personnes Publiques Associées (23 pages)
- le dossier CDPENAF (15 pages)
- l'Evaluation Environnementale (43 pages)
- les Portés A Connaissances de l'Etat (230 pages)
- le résumé non technique (18 pages)
- les parutions presse
- arrêté prescrivant l'enquête publique (6 pages)

***Remarque : pour simplifier la compréhension du projet par le public j'ai demandé que des extraits cartographiques des secteurs à urbaniser soient imprimés et disposés sur une table dans la salle de réception du public.***

### **2.2. Aspects environnementaux du territoire communal**

La commune de Saint-M'Hervon n'est pas concernée par une protection ZNIEFF (la forêt de Paimpont -site le plus proche- est distante de 18 km), et est située hors périmètre Natura 2000.

La commune est incluse dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Rance Frémur.

Outre le réseau hydrographique (4,5 km de cours d'eau d'importance modeste) les zones humides couvrent 35 ha de la commune soit 14% du territoire.

La forêt de Montauban de Bretagne qui jouxte la partie sud du territoire communal constitue un réservoir principal de biodiversité, renforcé par la proximité des zones humides et boisements identifiés sur Saint-M'Hervon.

La commune possède un bâti ancien (bâtiments en pisé, quelques monuments religieux) mais l'essentiel du tissu urbain est de type pavillonnaire récent (début des années 90).

La composante paysagère se caractérise par la présence de haies bocagères, de boisements et de plans d'eau souvent privés et clos, donc inaccessibles pour les habitants.

### **3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU SOU MIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1. Les objectifs du projet de PLU**

Fort d'une croissance démographique régulière et dynamique constatée depuis 20 ans, le PLU se fixe comme objectif d'accueillir 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2028. Cet objectif se fonde sur les éléments suivants :

- la population communale augmente en moyenne , chaque année de 3,8%. Cette croissance future estimée à 2,3% par an est supérieure aux prévisions du SCOT du pays de Brocéliande (+1,2% par an).

- la poursuite de cette croissance démographique annuelle conduit à envisager une population communale chiffrée à 750 habitants dans les 10 prochaines années. Il s'agit donc :

- de répondre à une forte demande de logements. 63 logements sont prévus

- de maîtriser l'urbanisation : les opérations d'urbanisation envisagées se feront dans le cadre d'aménagement d'ensemble.

-de lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière en densifiant le centre bourg.

-de préserver le patrimoine paysager et bâti.

### **3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Ce document exprime les objectifs et les projets de la commune en matière d'urbanisme, de développement économique et social ainsi que d'environnement. Le PADD constitue donc le socle du futur PLU.

En s'appuyant sur le diagnostic territorial le Conseil Municipal réuni le 29 septembre 2017 a retenu 4 grandes orientations générales déclinées en plusieurs objectifs :

**Orientation 1** : elle consiste à organiser le développement urbain futur pour répondre à la forte demande de logements tout en redonnant une centralité au bourg, en limitant la consommation d'espace foncier et en luttant contre l'étalement urbain.

**Orientation 2** : elle s'attache à adapter le cadre de vie aux nouveaux besoins. Pour ce faire il s'agit notamment :

- de doter la commune d'équipements nécessaires pour accueillir une population nouvelle,

- de valoriser les espaces naturels de la commune,

- faciliter les déplacements alternatifs sur la commune.

- de renforcer les cheminements piétons existants, de proposer l'aménagement de nouveaux sentiers, de relier les chemins de la commune au GR et à la forêt.

**Orientation 3** : elle est axée sur la préservation de l'environnement et du patrimoine en :

- renforçant la trame verte et bleue,

- conservant la richesse des bocages et des boisements,

- conservant le caractère rural du paysage,

-protégeant le patrimoine bâti.

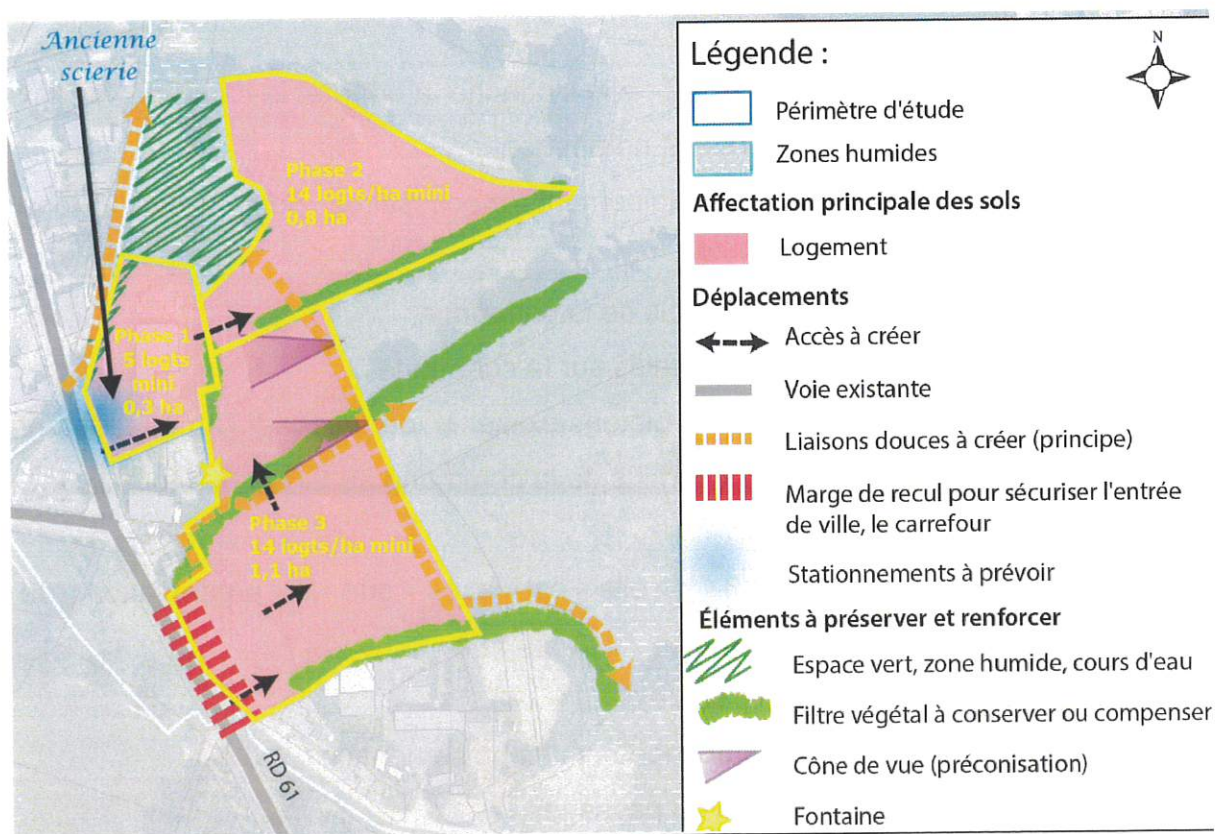
**Orientation 4** : elle envisage d'anticiper les évolutions économiques notamment :

- par la reconversion du site de la scierie en zone d'habitat,
- par le maintien de la zone artisanale de Froquigné
- par la création d'un STECAL pour permettre l'évolution d'une entreprise artisanale implantée en campagne,

### 3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Les O.A.P, en cohérence avec le PADD, définissent les conditions de déplacement, d'aménagement urbain, paysager et patrimonial de la commune. Le projet de PLU retient 5 O.A.P sectorielles :

#### O.A.P n° 1 : secteur d'extension et renouvellement d'habitat (**zonage 1AUe**)





Ce secteur, d'une superficie constructible de 2,2 ha, comprend le site de la scierie (dont la cessation d'activité aura lieu fin 2019) et son prolongement, des terrains communaux et des terrains privés.

L'enjeu est d'y construire 33 logements érigés en 3 phases dans le cadre d'un aménagement d'ensemble doté d'un schéma directeur, soit une densité moyenne de 14 logements/ha. Une mixité des types d'habitat sera recherchée.

Par ailleurs, pour sécuriser les accès de ce secteur un aménagement de la RD 61 sera réalisé.

**O.A.P n° 2 : secteur d'extension à vocation d'habitat (*zonage 1AUe*)**

Ce secteur proche de l'école est situé rue de la Mézière. D'une superficie de 0,6 ha (dont 0,57 ha cultivés par un agriculteur) il accueillera au minimum 8 logements dans le cadre d'un aménagement d'ensemble avec 2 accès. La densité prévue est de 13 logements/ha.

**O.A.P n° 3 : densification du bourg (*zonage Ue*)**

Situé rue de la Fôret, ce secteur de 1600 m<sup>2</sup> comprend un local abritant les ateliers techniques de la commune et une zone en friche. L'objectif est d'y créer 3 logements soit une densité d'environ 18 logements/ha.

**O.A.P n°4 : secteur de Froquigné au nord de la commune (*zonage Ue*)**

Ce secteur non cultivé et sans construction dispose d'une superficie de 0,4 ha. Sont prévus : la construction de 5 logements et un aménagement du bord de voie pour sécuriser l'accès du secteur et la rotation des camions de répurcation.

**O.A.P n° 5 : la zone d'activités de Froquigné (*zonage Ua*)**

Situé au nord de la commune ce secteur de 8000m<sup>2</sup> longeant la RD 61 accueille une entreprise artisanale. L'objectif est d'anticiper l'implantation de quelques entreprises supplémentaires.

Il faut préciser qu'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) de 1700 m<sup>2</sup> est prévu secteur du Coudray (**zonage A1**) afin de permettre l'extension d'une entreprise située en campagne.

### 3.4 Analyse du Commissaire Enquêteur

#### 1) le scénario d'évolution démographique retenu est-il cohérent?

Saint-M'Hervon est une commune dynamique et attractive sur le plan démographique : en témoigne l'évolution constante de sa population depuis deux décennies.

Sur la base des *données locales de l'INSEE* on relève l'évolution suivante :

Années	1999	2009	2011	2014	2015	2016	2018 (estimation)
Nombre d'habitants	317	426	466	548	557	583	630

On constate une augmentation de +25% entre 2011 et 2016 avec une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 3,8% sur longue période, croissance nettement supérieure à celle observée dans la Communauté de Communes de Saint Méen-Montauban de Bretagne (2,1%).

La tendance observée conduit la commune à prévoir une population supplémentaire lors des 10 prochaines années : 3 scénarii étaient possibles mais le scénario médian (bâti sur une croissance démographique de +2,2% par

an) a été retenu. Ce scénario évalue la population communale à 780 habitants à la fin de la décennie.

En conséquence, pour faire face à cet afflux de nouveaux habitants, il est prévu, dans le projet de révision du PLU, de créer **63 nouveaux logements** : 7 opérations sont en cours de réalisation, 17 logements situés en “dents creuses” et 39 logements en extension urbaine.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

*Je considère que le scénario démographique retenu (+2,2%/an) pour établir le projet de PLU est ambitieux mais raisonnable comparé aux tendances passées. L'estimation démographique - tout en étant supérieure à celle prévue dans le SCOT (1,2%) - me paraît modérée compte tenu de la forte demande de logements sur Saint-M'Hervon. L'objectif de créer 63 logements (soit 6 à 7 logements/an) me semble donc conforme à l'évolution démographique anticipée.*

*Je note cependant que le rapport de présentation (page 143) indique **31 logements** à créer en extension urbaine (zone ancienne scierie et son prolongement). Or l'OAP n° 1 (page 9) sur ce secteur prévoit 5 logements (phase 1) +14 logements (phase 2) et 14 logements (phase 3) soit un total de **33 logements**.*

*Il convient donc d'harmoniser ces données et s'il s'agit d'une erreur matérielle de la rectifier.*

### **2) le projet de PLU est-il économe en espace foncier?**

Cette question renvoie à l'Orientation 1 (objectif 3) du PADD : “*Modérer la consommation d'espaces*”.

La comparaison des zonages PLU actuel et projet de PLU permet de constater des évolutions marquantes :

- augmentation de la zone U de 1,4ha
- suppression de 14ha en zone 2AU qui n'a pas été urbanisée et reclassée pour l'essentiel en zone N
- suppression de 1,9 ha en zone A (dont 0,7 ha pour le STECAL)

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent PLU / nouveau PLU
U	28,2	U	29,6	+1,4
UA	/	UA	0,9	
UC	2,4	UC	0	
UE	24,1	Ue	24,9	
UL	1,7	UL	3,8	
AU	17	AU	2,8	-14,2
1AUA	1	/	/	
1AUE	2	1AUE	2,8	
2AUE	4,5	/	/	
2AUL	9,5	/	/	
A	161	A	159,1	-1,9
A	161	A	158,4	
/	/	AI	0,7	
N	39,8	N	54,5	+14,7
NPA	4,7	N	54,5	
NPS	24,2	/	/	
Nh	6,8	/	/	
NPL	4,1	/	/	

#### Avis du Commissaire Enquêteur :

-la volonté de densification du centre bourg (17 logements) participe à l'idée de gestion économe des ressources foncières telle qu'elle est inscrite dans les différentes réglementations en vigueur.

- l'extension urbaine (OAP 1 et 2) consommera 2,8 hectares d'espace foncier pour 39 logements (31+8) soit une densité nette de 14 logements/ha.

-le projet d'urbanisation a un effet limité sur l'activité agricole : 2 parcelles sont impactées :

*\* l'une au sud du bourg (0,83ha) en prolongement de la zone UL pour le développement des activités sportives et culturelles. L'agriculteur ne souhaite pas exploiter cette parcelle.*

*\*la seconde est située à proximité du secteur d'extension urbaine (OAP n°2). L'agriculteur exploitant cette parcelle (0,57 ha) est vendeur.*

*-les densités inscrites dans les projets rue de la Mézière et secteur de Froquigné sont inférieures à la densité brute de 14 logements/ha préconisées par le PADD. Je considère donc que les densités des OAP n° 2 et 4 doivent être rectifiées.*

*En définitive j'estime donc que le projet de PLU est globalement économe en espace foncier.*

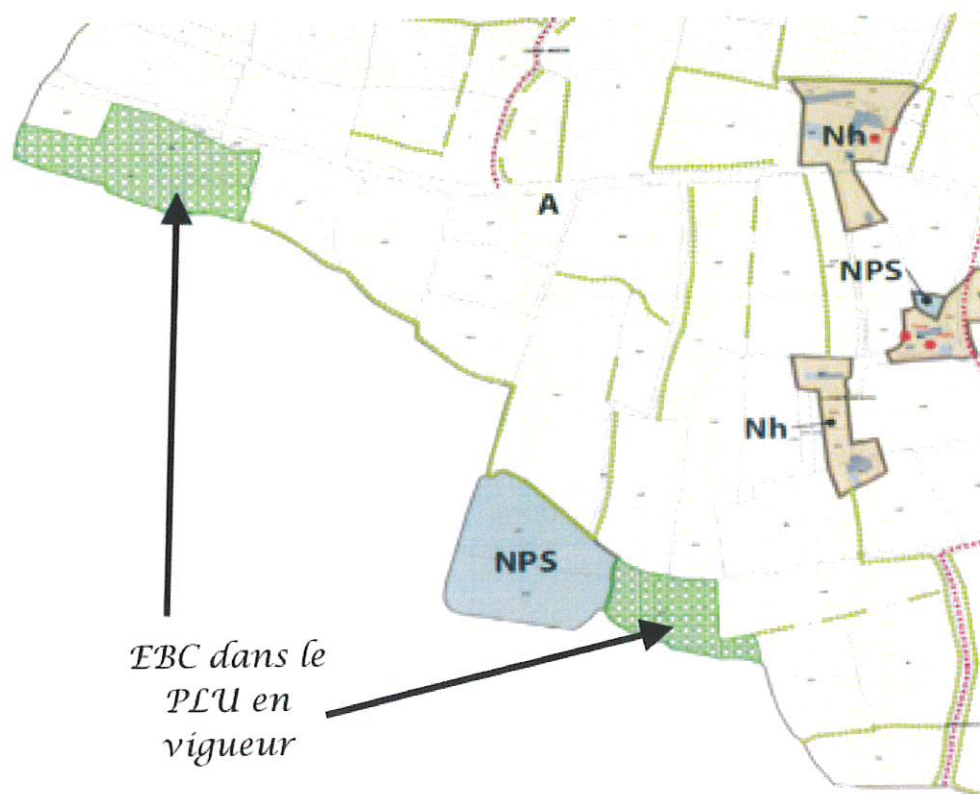
### **3) les orientations affichées dans le PADD se traduisent-elles dans le projet de PLU?**

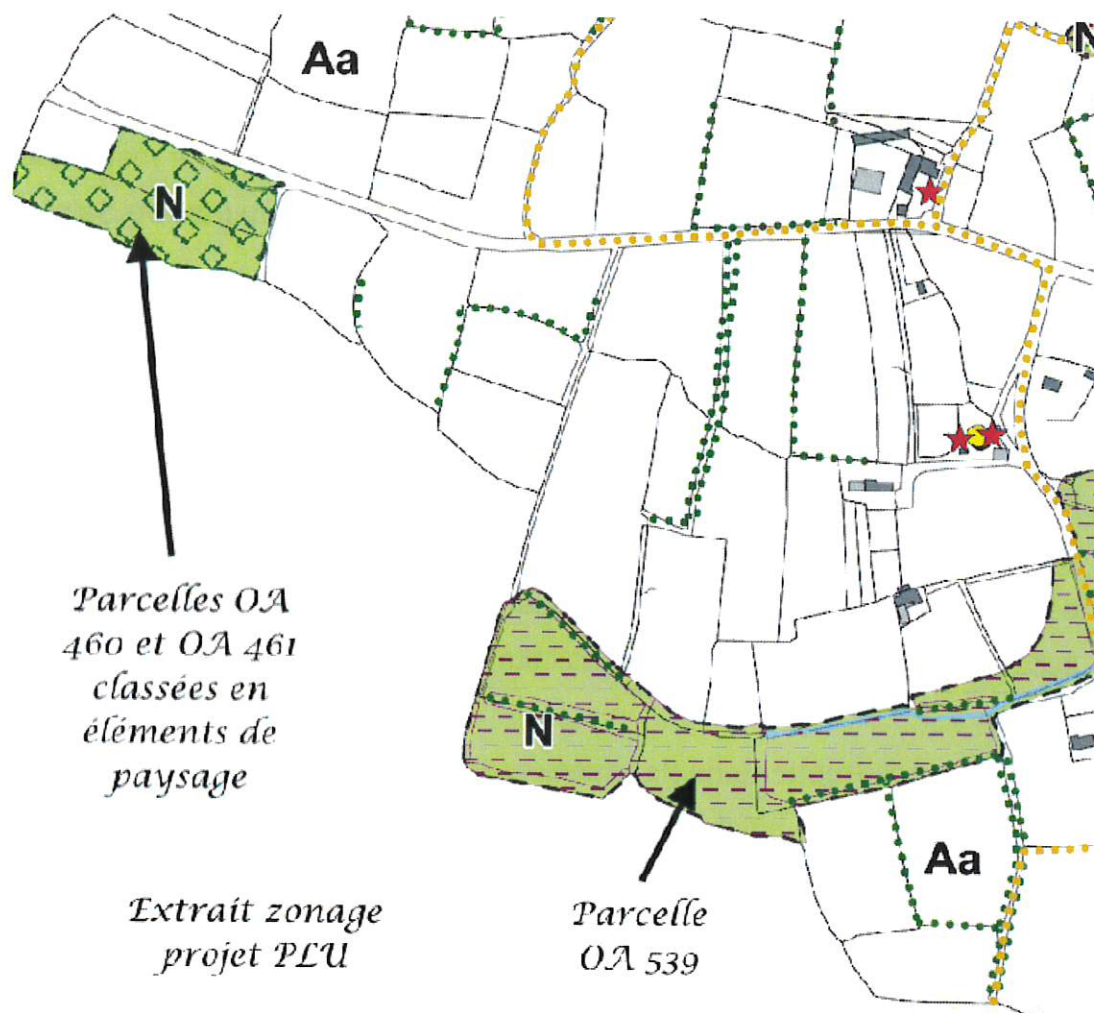
#### Orientation 1 :

L'objectif n°4 se donne pour ambition de promouvoir la mixité des types d'habitat. Or je constate que cette volonté ne se traduit pas par des éléments chiffrés de construction de logements à destination des ménages modestes.

#### Orientation 3 :

*L'objectif 2 (conserver la richesse du bocage et des boisements) ne me paraît pas atteint. En effet les Espaces Boisés Classés (parcelles OA460 et OA 461 à l'est et parcelle OA 539) dans le PLU en vigueur apparaissent dans le plan de zonage du projet sous forme "d'éléments de paysage" ou de "zone humide".*





*Je considère que l'EBC constitue une protection forte du patrimoine paysager. Aussi les EBC du PLU en vigueur devraient être maintenus dans le projet du futur PLU, d'autant plus que situés en bordure de la forêt domaniale de Montauban, ils revêtent un intérêt écologique certain et confortent l'orientation n° 3 du PADD.*

*Je note toutefois que le projet traduit une réelle volonté de renforcer la trame verte et bleue sur la commune : les parties naturelles du ruisseau de Saint-M'Hervon seront préservées, le corridor écologique en direction de la forêt de Montauban sera développé conformément aux orientations du SCOT du Pays de Brocéliande.*

## 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 4.1. Préalablement à l'enquête publique

### 1) désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 23 septembre 2019, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Michel RADOUL Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête publique n° E19000245/35 relative à la révision générale du PLU de Saint-M'Hervon.

### 2) entretien avec Monsieur le Maire et visite des lieux

Le maître d'ouvrage du projet est Monsieur Jalu, maire de Montauban de Bretagne. Le mercredi 23 octobre 2019 à 11H je me suis entretenu avec Monsieur Briche Maire de la commune déléguée de Saint-M'Hervon, afin de clarifier certains aspects du dossier puis nous avons effectué ensemble une visite des secteurs à urbaniser et des environs immédiats.

## 4.2. Publicité de l'enquête publique

*-affichage* : l'affichage (format A3) a été apposé dans plusieurs endroits : panneau d'affichage de la mairie de Montauban, panneaux d'affichage (y compris panneau lumineux) de la mairie de Saint-M'Hervon, panneaux A3 sur les différents sites du projet.

*-annonces dans la presse*

Un 1<sup>er</sup> avis a été publié dans Ouest-France du 9 octobre 2019 et 7 jours Petites Affiches du 4 octobre 2019.

Le second avis a été publié dans Ouest-France du 23 octobre 2019 et 7 jours Petites Affiches du 26 octobre 2019.

## 4.3. Permanences du commissaire enquêteur

En concertation avec le service « Aménagement » de la commune de Montauban, maître d'ouvrage, les dates et heures des permanences du Commissaire Enquêteur ont été fixées selon les créneaux suivants :

- mercredi 23 octobre 2019 de 13h30 à 17h en mairie de Montauban de Bretagne,
- mercredi 23 octobre 2019 de 8h30 à 12h00 en mairie déléguée de Saint-M'Hervon,



- mercredi 13 novembre 2019 de 8h30 à 12h00 en mairie déléguée de Saint-M'Hervon,
- jeudi 21 novembre 2019 de 13h30 à 17h en mairie de Montauban de Bretagne.

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs du mercredi 23 octobre 2019 au jeudi 21 novembre 2019 conformément aux dispositions établies par l'arrêté municipal en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Outre les registres d'enquête (papier et registre dématérialisé : [www.montauban-de-bretagne.fr](http://www.montauban-de-bretagne.fr)), les habitants avaient la possibilité d'exprimer leurs observations par courrier postal ou courriel (aménagement@ville-montaubandebretagne) adressé à la mairie de Montauban de Bretagne .

De plus le dossier d'enquête était consultable sur les sites internet des communes de Montauban de Bretagne et de Saint-M'Hervon ([www.montauban-de-bretagne.fr](http://www.montauban-de-bretagne.fr))

#### **4.4 Ouverture de l'enquête publique**

Les registres d'enquête publique : l'un à demeure en mairie de Montauban, l'autre en mairie déléguée de Saint-M'Hervon (aux horaires d'ouverture les lundi, mardi et mercredi de 8h30 à 12h) ont été cotés et paraphés le mercredi 23 octobre 2019 par le Commissaire Enquêteur.

#### **4.5 Clôture de l'enquête**

A l'issue de sa dernière permanence le jeudi 21 novembre 2019 à 17h, le Commissaire Enquêteur a paraphé et clos les 2 registres d'enquête.

#### **4.6 Bilan de l'enquête publique**

Pendant la durée de l'enquête publique **7 personnes se sont déplacées** en mairie pour consulter le dossier ou déposer une observation sur le registre.

Aucune observation par courrier postal ou courriel n'a été envoyée à la mairie de Saint-M'Hervon et de Montauban de Bretagne.

-le 23 octobre 1 personne s'est déplacée pour consulter le projet sans déposer d'observation.

- le 30 octobre 1 personne a déposé une observation
- le 13 novembre 2 personnes ont déposé des observations. En outre 2 autres personnes été reçues :
  - \*soit pour consulter le règlement littéral afin de connaître les conditions d'une clôture séparative avec la voie publique.
  - \*soit pour consulter les contours du secteur de Froquigné (zonage Ue)
- le 21 novembre 1 personne a déposé 3 observations

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 5.1 Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

#### 5.1.1 Avis du SCOT du Pays de Brocéliande

Le Scot rappelle un de ses objectifs : permettre un développement et équilibré du territoire. Et pour atteindre cet objectif la production de logements a été fixée à 200 logements /an pour la Communauté de Communes de Saint Méen-Montauban (qui englobe Saint-M'Hervon) soit 230 ha dédiés à l'habitat (170 ha) et aux activités économiques (60 ha).

Le Scot souligne que le projet de PLU de Saint-M'Hervon a un objectif de production de logements (63 logts sur 10 ans donc environ 6 logts/an) plus élevé que le PLH de l'intercommunalité (3 lots/an). Cependant les caractéristiques du projet de révision sont mises en évidence :

- densité brute (14 logements /hectare) supérieure à celle préconisée par le Scot (12 logements /hectare)

- restitution de 14 ha en zone naturelle par réduction des zones 2AU

**Avis du Commissaire Enquêteur :** *En définitive les objectifs de limiter l'étalement urbain, de réduire la consommation d'espace foncier, de conforter la trame verte et bleue sont **compatibles avec le Scot.***

### **5.1.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E)**

Par son courrier daté du 20 août 2018 la MRAE décide que le projet de révision du PLU de la commune de Saint-M'Hervon est soumis à évaluation environnementale. Mais la MRAE notifie le 24 avril 2019 qu'elle n'a pas pu étudier le dossier reçu le 21 janvier 2019.

**Avis du Commissaire Enquêteur :** *le délai réglementaire de 3 mois pour exprimer un avis étant échu, la MRAE est donc considérée comme étant favorable au projet de révision du PLU.*

### **5.1.3 Avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture souligne la volonté de la municipalité de maîtriser son urbanisation dans le projet de révision. Elle n'émet pas d'avis défavorable mais indique une réserve : l'extension des zones d'activité devra respecter la distance de 100m (mesurée au bord de la fosse et non en son milieu). En conséquence il conviendrait de modifier l'O.A.P pour en tenir compte.

**Avis du commissaire enquêteur :** *la réserve de la Chambre d'Agriculture me semble fondée.*

### **5.1.4 Avis de la CDPENAF**

Consultée pour la délimitation du STECAL (zonage Ai) la CDPENAF émet **un avis favorable** sous réserve :

- que l'emprise au sol des annexes en zones A et N soit limitée à 60 m<sup>2</sup>
- que les annexes aux constructions existantes n'excèdent pas 20 mètres en zones A et N.

**Avis du commissaire enquêteur :** *la réserve exprimée par le CDPENAF correspond à des obligations réglementaires.*

### 5.1.5 Avis du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais

Réunie le 18 janvier 2019 la Commission Locale de l'Eau du Sage émet un **avis favorable** à la révision du PLU de Saint-M'Hervon, avis assorti d'observations et de 2 réserves :

- respecter l'article 3 du règlement SAGE,
- compléter l'inventaire des cours d'eau à ce jour incomplet.

**Avis du commissaire enquêteur :** *je déplore que l'inventaire des cours d'eau n'ait pas été actualisé.*

### 5.1.6 Avis de la Préfecture

Par son courrier en date du 28 mars **l'avis des services de l'Etat est favorable** au projet de révision du PLU de Saint-M'Hervon mais assorti d'observations :

-l'inventaire des zones humides datant de 2016 devrait être approfondi dans les zones à urbaniser,

-les EBC du PLU actuel devraient être **conservés**,

-proposer des alternatives aux déplacements automobiles individuels (liaisons douces vers Montauban, aire de covoiturage).

-le règlement graphique devra répertorier la sous trame forestière (cf. p. 47 du rapport de présentation).

-la densité des OAP n°2 et OAP n°4 devra être **conforme à la densité brute affichée dans le PADD.**

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*-J'estime que les EBC du PLU de 2015 doivent conserver ce classement pour une protection supérieure (cf. extraits plan de zonage pages 13 et 14 ci-dessus du rapport).*

*-Effectivement l'alternance des données de densité brute et nette ne permet pas une lisibilité claire de l'objectif de limitation de la consommation d'espace. De plus ces densités des OAP 1 et 4 doivent être conformes à celles inscrites au PADD.*

## 5.2 Observations recueillies lors de l'enquête publique

## 1) Registre en mairie déléguée de Saint-M'Hervon

Obs Re 01 : Mr. PATY Etienne s'interroge sur la nécessité d'une réserve incendie en acier (secteur Froquigné)

Réponse de la commune :

*Selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

*Le respect de cette disposition est vérifié au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.*

**Avis du commissaire enquêteur** : la réponse du maître d'ouvrage est claire et suffisante.

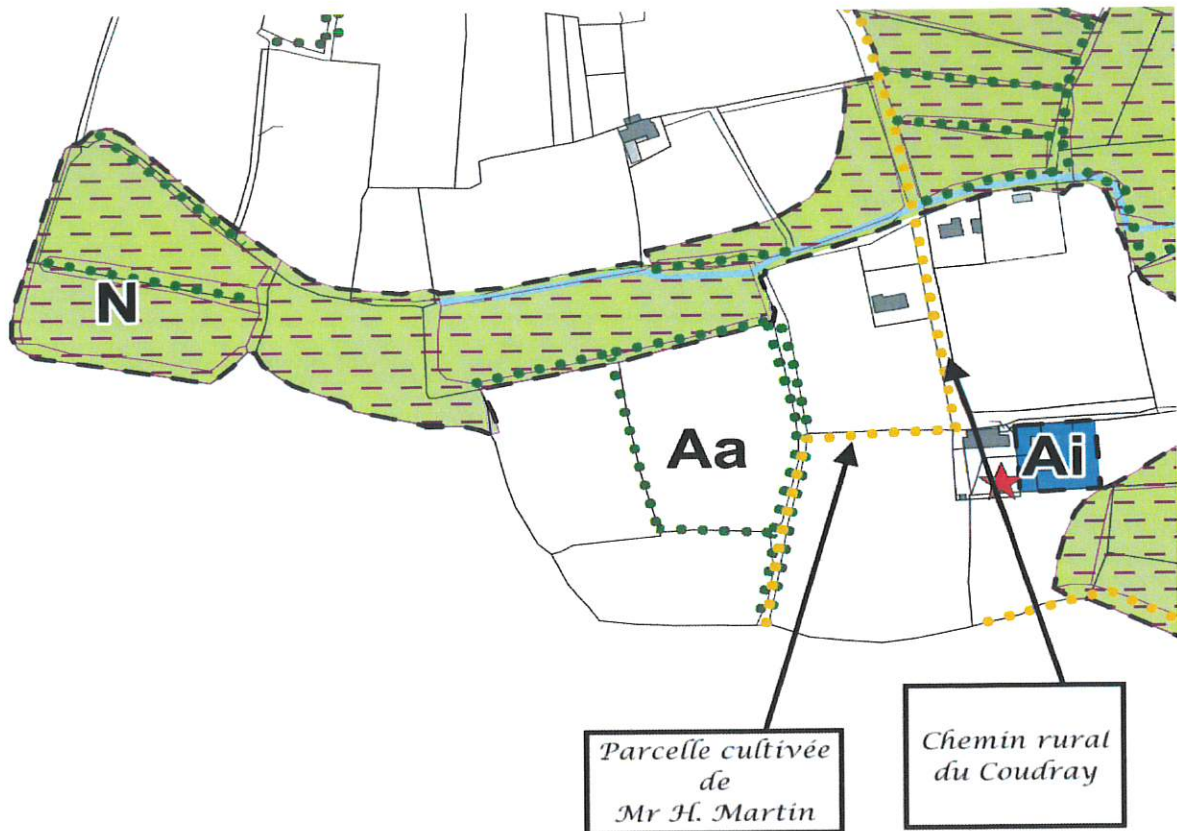
Obs Re 02 : Mr et Mme BOURSEUL souhaitent vendre une partie de leur parcelle n° 703 (zone Ue) pour une éventuelle construction future.

Réponse de la commune :

*La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.*

**Avis du commissaire enquêteur** : la réponse du maître d'ouvrage à la demande d'information est claire.

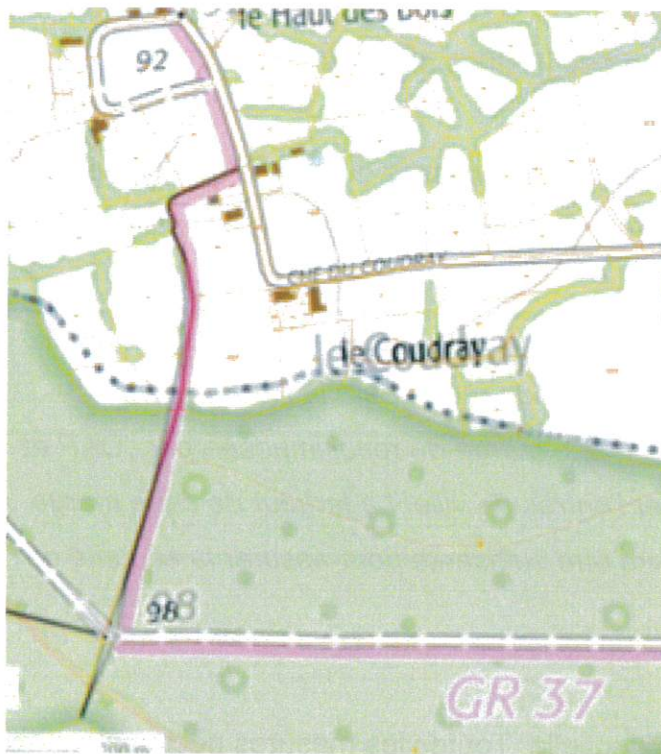
Obs Re 03 : Mr Henri MARTIN, agriculteur conteste le tracé du chemin pédestre prévu dans le projet.(cf. schéma ci-dessous)



Réponse de la commune :

*En effet, le tracé du chemin pédestre représenté au PLU est incorrect.*

*Le tracé sera modifié à l'issue de l'enquête publique comme suit :*



Tracé du GR 37

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la modification du tracé du GR 37

2) Observations sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE :

**ReObs01** : Monsieur RUELLEU conteste l'obligation d'un aménagement d'ensemble incluant un schéma directeur sur le programme d'extension urbaine.

**Réponse de la commune :**

*L'article R151-20 du code de l'urbanisme impose que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soient définies dans les zones à urbaniser.*

*La commune a cependant prévu 3 phases possibles afin d'assouplir le principe d'aménagement d'ensemble.*

*A noter que la procédure de révision du PLU a été retardée afin que la SADIV puisse étudier les contraintes foncières.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Révision du PLU de Saint-M'Hervon (35) Rapport et Avis du C.E Dossier n°E19000245*

Je partage la réponse du maître d'ouvrage que j'estime satisfaisante.

**ReObs02** : Monsieur RUELLEU s'interroge sur la nécessité d'un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 61, recul qui amputerait la quasi-totalité de la parcelle 567.

Réponse de la commune :

*Cette parcelle n'est pas concernée par la marge de recul liée à la RD 61.*

*En revanche, la parcelle est concernée par une marge de recul imposée par l'OAP et qui devra être respectée afin de sécuriser l'entrée de ville. La largeur de cette marge n'est pas déterminée par l'OAP. Elle devra être suffisante pour assurer la sécurité de l'entrée de ville.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

La sécurisation de l'entrée de ville est essentielle. Toutes les mesures nécessaires pour y contribuer doivent être mises en oeuvre.

**ReObs03** : Monsieur RUELLEU souhaite que la totalité de la parcelle 256 soit constructible dans le projet de PLU.

Réponse de la commune :

*La délimitation des zones à urbaniser dépend de l'enveloppe foncière dont les élus disposent qui correspond à l'accueil de nouveaux habitants sur une période de 10 ans.*

*Cette délimitation dépend à la fois des choix des élus et ici du travail de la SADIV.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

L'enveloppe foncière est contrainte à la fois par le nombre de logements à créer et la densité (nombre de logements/hectare). Cette enveloppe n'est donc pas extensible ce qui impose aux élus de faire des choix pour les limites de constructibilité des parcelles.



## 6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **Question 1 : Déclassement des Espaces Boisés Classés**

Deux EBC (parcelles OA460 et OA 461 à l'est et parcelle OA 539) apparaissent dans le PLU actuel modifié en 2015 (figure 1). Or je constate que le projet de PLU transforme ces parcelles en éléments de paysage ou en zone humide non boisée.(figures 1 et 2 pages 13 et 14 ci-dessus)

Ce changement de classification me semble en contradiction avec l'Orientation 3 objectif 2 ("*conserver la richesse du bocage et des boisements*") du PADD.

Comment justifiez vous ces changements?

#### **Réponse de la commune :**

*L'inventaire des zones humides a été validé par la CLE et reporté au PLU.*

*D'une part le classement des EBC est incompatible avec les zones humides et d'autre part les élus souhaitent limiter le classement EBC car celui-ci est générateur de contraintes (d'ailleurs une procédure de modification du PLU a porté sur un sur-classement EBC).*

*Tous les boisements de la commune sont classés en zone naturelle.*

*Par ailleurs, les boisements d'une superficie supérieure à 1ha font l'objet d'une protection au niveau du département.*

*Les élus ont également largement identifié des haies à protéger au titre de la loi Paysages.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Les espaces boisés contribuent au renforcement de la trame verte et bleue (Orientation 3 objectif 1 du PADD). De plus ce boisement, en bordure de la forêt de Montauban, fait partie du corridor écologique et constitue un réservoir de biodiversité qu'il convient de protéger par un classement EBC.

### **Question 2 : Nombre de logements**

Le rapport de présentation (page 43) indique 31 logements à créer en extension urbaine (zone ancienne scierie et son prolongement). Or, l'OAP (page 9) sur ce secteur affiche 5 logements (phase1), 14 logements (phase2) et 14 logements (phase3) soit un total de 33 logements.

Comment expliquez-vous ce décalage ?

Réponse de la commune :

*L'ensemble de la zone doit respecter un minimum de 14 logements /ha donc 31 logements sur 2,2 ha. L'OAP par phase propose une densité supérieure sur la phase 1 et indique un nombre de logements à savoir 5 logements sur 0,3 ha. Phase 2 et 3 nous parlons d'une densité et non d'un nombre de logements : une densité minimum de 14 logements/ha. Voici un tableau avec le nombre de logements par phase:*

Secteurs	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de logements estimés	Densité brute
Phase 1	3000	5	17
Phase 2	8000	11	14
Phase 3	11000	15	14
<b>Total</b>	<b>22600</b>	<b>31</b>	<b>14</b>

*Il y a bien 31 logements sur le secteur 1.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Ma question ne portait pas sur la densité mais sur la répartition des logements au sein des différentes phases d'urbanisation. Je prends acte du fait qu'il s'agit bien d'un total de 31 logements mais dans ce cas le schéma de l'OAP n°1 contient une erreur qu'il conviendra de rectifier.

Par ailleurs dans votre réponse je constate que la répartition des logements en phase 2 et 3 a été changée sans que cela ne modifie la densité d'ensemble ni le total de logements prévus.

**Question 3 : Extension en zone UL**

L'évolution démographique future (+150 habitants) s'accompagnera de besoins d'équipements collectifs supplémentaires. Quel type d'équipement est prévu dans ce

*Révision du PLU de Saint-M'Hervon (35) Rapport et Avis du C.E Dossier n°E19000245*

secteur ?

Réponse de la commune :

*Aucun équipement public particulier n'est prévu pour le moment. Cela fera l'objet d'une réflexion sous le prochain mandat municipal.*

Rennes le 18 décembre 2019

Michel RADOUL



Commissaire Enquêteur



**2 ÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**SOMMAIRE**

**1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

**2. RAPPEL DU PROJET DE RÉVISION DE PLU**

2.1 Les objectifs de la commune

2.2 Les axes principaux du projet

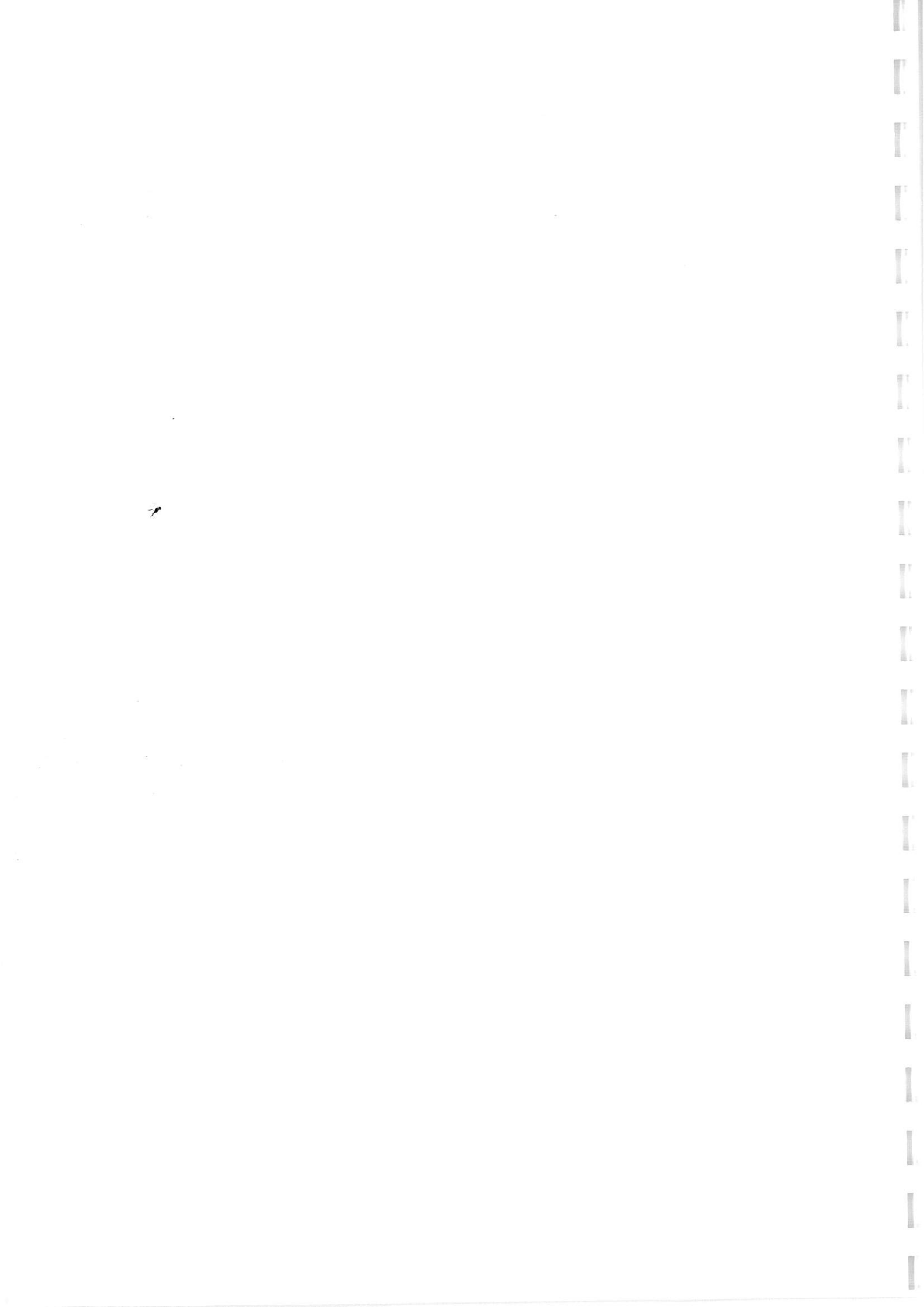
**3. BILAN DE L'ENQUÊTE**

3.1 Avis sur observations recueillies pendant l'enquête

3.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

**4. CONCLUSIONS MOTIVÉES**

**5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le PLU actuel de la commune de Saint-M'Hervon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 octobre 2007. Il a fait l'objet d'une modification le 29 janvier 2015. Le 7 août 2015 ce même Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale de son PLU, l'arrêté du projet de PLU ayant été voté le 17 décembre 2018.

Le Maître d'Ouvrage du projet de révision du PLU est la commune de Montauban de Bretagne, la commune de Saint-M'Hervon étant devenue commune déléguée depuis le 1er Janvier 2019.

## 2. RAPPEL DU PROJET DE RÉVISION DE PLU

Située à 37 km de Rennes, à l'Ouest du département, à 3 km de la N 12 Rennes-St Briec (2x2 voies) Saint-M'Hervon est une commune attractive. Le taux de croissance de la population communale en atteste : + 70% ces 15 dernières années avec une croissance annuelle de 3,8%.

Compte tenu à la fois de la forte croissance démographique et des nouveaux textes législatifs en vigueur (lois Grenelle, ALUR, LAAF) la commune a considéré qu'il était nécessaire de redéfinir ses orientations en matière d'urbanisation et d'aménagement.

2.1 Les objectifs de la commune sont les suivants :

-d'une part mettre ce document d'urbanisme en conformité avec les évolutions législatives et les documents d'urbanisme supra-communaux (SCOT, PLH du Pays de Brocéliande, SAGE)

-d'autre part :

\* permettre le développement et l'urbanisation de la commune confrontée à une forte demande de logements,

\*maîtriser l'urbanisation en inscrivant les OAP dans les secteurs à urbaniser,

\*privilégier la densification du bourg afin d'économiser l'espace foncier.

\*recenser les zones humides et les cours d'eau.

## 2.2 Les axes principaux du projet

Dans le PADD débattu en Conseil Municipal le 29/09/2017 quatre orientations générales sont exposées :

**Orientation 1** : répondre à une forte demande de logements par densification du bourg afin d'économiser l'espace foncier.

**Orientation 2** : améliorer le cadre de vie des habitants en valorisant les espaces naturels et en promouvant les déplacements doux.

**Orientation 3** : préservation de l'environnement et du patrimoine paysager

**Orientation 4** : anticiper les évolutions économiques

Le PADD est traduit notamment par 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sectorielles définissant les dispositions d'habitat, d'aménagement et de déplacement.

## 3. BILAN DE L'ENQUÊTE

J'ai rencontré, avant l'ouverture de l'enquête le 23 octobre, Mr Friche, maire de la commune déléguée Saint-M'Hervon. Nous nous sommes déplacés sur les principaux secteurs à urbaniser pour mieux appréhender la typologie des lieux.

L'enquête publique ouverte le 23 octobre 2019 s'est terminée le 21 novembre 2019, soit pendant 30 jours consécutifs lors desquels j'ai tenu 4 permanences en mairie :

-de Montauban de Bretagne les 23 octobre et 21 novembre 2019 de 13h30 à 17h,

-de Saint-M'Hervon les 30 octobre et 13 novembre 2019 de 8h30 à 12h.

La présente enquête a fait l'objet d'une publicité suffisante, qu'elle soit réglementaire (avis dans la presse, affichage sur les lieux) ou complémentaire : site Internet de la mairie, panneau lumineux municipal.

Le rapport d'enquête publique relate en détail organisation et déroulement de l'enquête.

L'enquête publique a intéressé peu de personnes, sans doute faut-il y voir l'effet d'une large consultation en amont de l'enquête : 3 réunions publiques ont été



organisées en 2016, 2017 et 2018. J'ai reçu 6 personnes lors de mes permanences qui se sont déroulées sans incident et dans une ambiance courtoise.

### 3.3. Avis sur observations recueillies pendant l'enquête

Au total 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête . Aucun courrier postal ou électronique ne m'a été adressé.

Aucune observation ne conteste le projet de PLU, les interrogations portant essentiellement sur des aménagements éventuels.

Registre en mairie de Saint-M'Hervon :

-**Obs01** (Mr Paty) et **Obs02** (Mme et Mr Bourseul) sont des observations informatives complémentaires.

➤ *Je considère que les réponses du Maître d'ouvrage apportent les clarifications utiles.*

-**Obs 03** : Mr Martin, agriculteur, conteste le tracé du chemin pédestre qui traverse sa parcelle cultivée (cf. page 21 du rapport d'enquête).

➤ *Le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu de modifier ce tracé. Une solution alternative satisfaisante pour Mr Martin existe. Le Maître d'Ouvrage y répond favorablement dans son mémoire en réponse.*

Registre en mairie de Montauban :

Mr Ruelleu formule 3 observations :

-**Obs 01** : demande de suppression de la phrase « *intégrant un schéma directeur sur l'ensemble du secteur* » figurant dans l'OAP n° 1 page 9

➤ *Je pense que l'urbanisation de ce secteur induit des déplacements intra-zone nécessitant une planification d'ensemble. En conséquence j'estime qu'un schéma directeur est justifié pour une opération de 31 logements.*

-**Obs 02** : Mr Ruelleu demande une modification du règlement écrit prévoyant une marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 61. IL estime cette marge excessive, elle amputerait la quasi-totalité de sa parcelle constructible n° 567.

➤ *Je considère que l'urbanisation de ce secteur générera un surcroît du trafic routier. La typologie du lieu (ligne droite incitant à la vitesse) nécessite donc un aménagement du tracé de circulation. Il appartiendra donc aux autorités compétentes (Conseil Départemental, Commune) de définir la marge de recul nécessaire afin de renforcer la sécurisation du secteur.*

**-Obs 03** : la parcelle n° 256 de Mr Ruelleu est en partie inconstructible. Il demande que la totalité de sa parcelle soit constructible.

➤ *L'enveloppe foncière de la commune n'est pas extensible et doit se conformer aux exigences du PLH et du SCOT. Je conclus qu'il n'y a pas lieu de modifier le périmètre de constructibilité du zonage 1AUe. La demande de Mr Ruelleu n'est donc pas recevable.*

### **3.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

- **La CDPENAF** émet un avis favorable au projet de STECAL, avis assorti de 3 réserves (surface d'emprise au sol, distance de 100m par rapport aux bâtiments agricoles, distance des annexes)

- *Les réserves émises constituent un rappel de l'article L 151-12 du Code de L'Urbanisme.*

- **La Chambre d'Agriculture** constate que le projet de PLU :

- renforce l'activité économique sur le secteur de Froquigné et permet à une entreprise artisanale située en campagne d'évoluer ( création d'un STECAL).

- est économe en espace foncier mais souligne que les densités du PADD (densité brute) et du rapport de présentation (densité nette) devraient être harmonisées.

- *Je considère que la création du STECAL est nécessaire pour l'évolution de l'entreprise de maçonnerie. D'autre part les densités présentées dans le rapport de présentation devront être mises en conformité avec le PADD.*

- **Avis des services de l'Etat**

L'avis favorable de la Préfecture au projet est complété par plusieurs réserves:

- les OAP n°2 (rue de la Mézière) et n°4 (secteur de Froquigné) prévoient un nombre de logements correspondant à des densités brutes de 13 et 12 logements/ha, densités inférieures à celles inscrites dans le PADD.
- l'inventaire des cours d'eau datant de 2016 est à actualiser
- le surplus de population communale nécessite une extension de la station d'épuration (500 E.H) arrivée à saturation.
- conserver les boisements en EBC plutôt que les soumettre à la loi paysage.

➤ *J'estime que l'alternance densité brute-densité nette ne permet pas une lisibilité claire de la consommation foncière. Je rappelle que le PADD constitue le socle du PLU. En conséquence les densités des OAP devront être mises en conformité avec le PADD.*

*Concernant le traitement des eaux usées une l'enquête publique, initialement conjointe à la présente enquête PLU, à été décalée dans l'attente des résultats de l'étude du SDEU, actuellement en cours. J'estime cependant indispensable de conditionner la construction des nouveaux logements à la capacité de traitement des eaux usées de l'assainissement collectif.*

*Je considère que l'EBC situé en lisière de la forêt de Montauban doit conserver ce classement pour traduire concrètement les objectifs 1 (la préservation des espaces naturels est un axe fort) et 2 du PADD "conserver la richesse du bocage et des boisements"*

#### ▪ **Avis du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais**

Le SAGE émet un avis favorable avec 3 réserves :

- respecter l'article 3 du règlement du SAGE
- incriminer une protection par une bande de recul de 5m en zone 1AU
- absence de schéma directeur des eaux pluviales

➤ *Les réponses données par le Maître d'ouvrage me semblent conformes aux exigences du SAGE.*

#### 4. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Afin de tirer un bilan global du projet de PLU le commissaire enquêteur est amené à formuler plusieurs interrogations guidant ses conclusions :

- la construction de 63 logements est-elle nécessaire?
- le projet est-il économe en espace foncier?
- les enjeux environnementaux sont-ils préservés?

Je considère que le projet de révision de PLU présente des **aspects positifs** :

- ❖ Il exprime la volonté de la municipalité de maîtriser le développement de la commune. En effet le scénario de croissance démographique retenu dans le projet (2,3% par an) est supérieur aux prévisions démographiques envisagées dans le Scot du Pays de Brocéliande (1,2% par an). La forte croissance de la population communale attendue va t-elle se poursuivre? L'analyse de l'évolution démographique passée apporte un élément de réponse : le territoire communal est attractif d'autant plus que la gare ferroviaire de Montauban de Bretagne -située à 3km- offre des solutions de déplacement collectif.

Je pense donc que les hypothèses démographiques retenues sont **réalistes et modérées**.

- ❖ Sachant que le taux de vacance des logements est très faible (4,6%) la construction de 63 nouveaux logements (soit en moyenne 6 à 7 logements/an) **me semble nécessaire** et cohérente pour accueillir 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2028.

Je pense que le projet, tel qu'il est présenté à l'enquête publique répond à un double besoin de construction de logements supplémentaires et de rééquilibrage du tissu urbain. En conséquence, ce projet revêt un caractère d'intérêt public.

- ❖ Je relève aussi le **souci d'économie de l'espace foncier** qui est mis en valeur par la densification du bourg afin d'éviter l'étalement urbain qui avait prévalu lors des précédentes décennies. Outre les 7 opérations en cours, 17 constructions se feront par comblement des "dents creuses" dans le centre bourg. 39 logements seront construits dans le tissu urbain existant et en extension de celui-ci (reconversion du site de l'ancienne scierie). Les 4 secteurs à urbaniser consommeront au total 3,4 ha d'espace foncier soit une moyenne de 14 logements/ha, densité supérieure à celle préconisée par le SCOT du Pays de Brocéliande (12 logts/ha).
  
- ❖ Le projet de PLU a modifié le zonage de façon conséquente : la suppression de la zone 2AU a libéré 14ha restitués en zone N. Je conclus que ce choix participe à la bonne gestion des ressources foncières et conforte le corridor écologique.
  
- ❖ J'estime l'**impact sur l'activité agricole très réduit** : les 2,2 ha de la zone 1Aue sont en friche ou non cultivés par des agriculteurs. Une parcelle de 0,83 ha que l'agriculteur ne souhaite pas exploiter sera affectée à la zone UL. Une parcelle de 0,57 ha exploitée -mais l'agriculteur est vendeur- sera intégrée au secteur d'extension urbaine "Rue de la Mézière".
  
- ❖ L'activité économique -bien que modeste- est préservée sur la commune. Le projet conforte la ZA du secteur de Froquigné et la création d'un STECAL en campagne est envisagée. Je pense que la création de ce STECAL à vocation économique est nécessaire pour que l'entreprise, déjà installée, puisse se développer.

Toutefois je considère que le projet peut apporter des **améliorations ou rectifications** que j'estime souhaitables.

- L'objectif 3 du PADD affiche une volonté de "*mixité sociale dans l'habitat*", volonté qui ne se traduit pas dans les OAP à vocation d'habitat. Un
- 
- Révision du PLU de Saint-M'Hervon (35) Rapport et Avis du C.E Dossier n°E19000245*

chiffrage de logements aidés destinés à une population modeste serait de nature à répondre, en partie, aux besoins différenciés de la population en terme de logement.

- La construction de logements prévue dans les OAP n° 2 (Rue de la Mézière) et n° 4 (Froquigné) correspond à des densités de 13 et 12 logements/ha , densités inférieures à celles inscrites dans le PADD (14 logements). Les OAP devront donc être mises en conformité avec Le PADD.

- Le règlement de la zone 1AU devra conditionner le rythme des constructions nouvelles à l'augmentation des capacités épuratives de la station.

- Le déclassement de l'EBC situé en bordure de la forêt de Montauban ne va pas dans le sens de la préservation des milieux naturels. J'estime que ce boisement doit être maintenu en EBC.

## 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Considérant :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que le public a été bien informé du projet et qu'il disposait de toutes les ressources pour exprimer ses observations,

**Et tirant le bilan** de l'ensemble de mes conclusions ci-dessus,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de Saint-M'Hervon, avis assorti de deux recommandations :

- mettre en conformité les densités des OAP n° 1 et n° 2 avec celles inscrites dans le PADD.

- maintenir les parcelles boisées cadastrées OA 460 et OA 461 en classement EBC.

Rennes le 18 décembre 2019

Michel RADOUL

Commissaire Enquêteur



## ANNEXES

### **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Le procès-verbal de synthèse est dressé en vertu de l'article R123-18 du code de l'environnement : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, **dans la huitaine**, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un **délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles. »

Monsieur le Maire de Montauban de Bretagne, maître d'ouvrage,

L'enquête relative à la révision du PLU de la commune de Saint M'Hervon s'est terminée le jeudi 21 novembre 2019 à 17h.

Conformément à la réglementation en vigueur cette enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du mercredi 23 octobre 2019 au jeudi 21 novembre 2019 inclus à la mairie de Saint-M'Hervon et de Montauban de Bretagne aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

-à la mairie de Saint-M'Hervon le mercredi 30 octobre (8h30-12h) et le mercredi 13 novembre 2019 (8h30-12h)

-à la mairie de Montauban de Bretagne le mercredi 23 octobre (13h30-17h) et le jeudi 21 novembre 2019 (13h30-17h) date de la clôture de l'enquête.

Au cours de cette Enquête Publique :

- 4 personnes se sont déplacées en mairie (3 en mairie de Saint-M'Hervon, 1 en mairie de Montauban de Bretagne) pour formuler 6 observations sur le registre d'enquête.

-2 autres personnes ont consulté des pièces du dossier sans déposer d'observations écrites.

Aucune observation écrite n'a été formulée par voie postale ou par courriel adressée à la mairie.

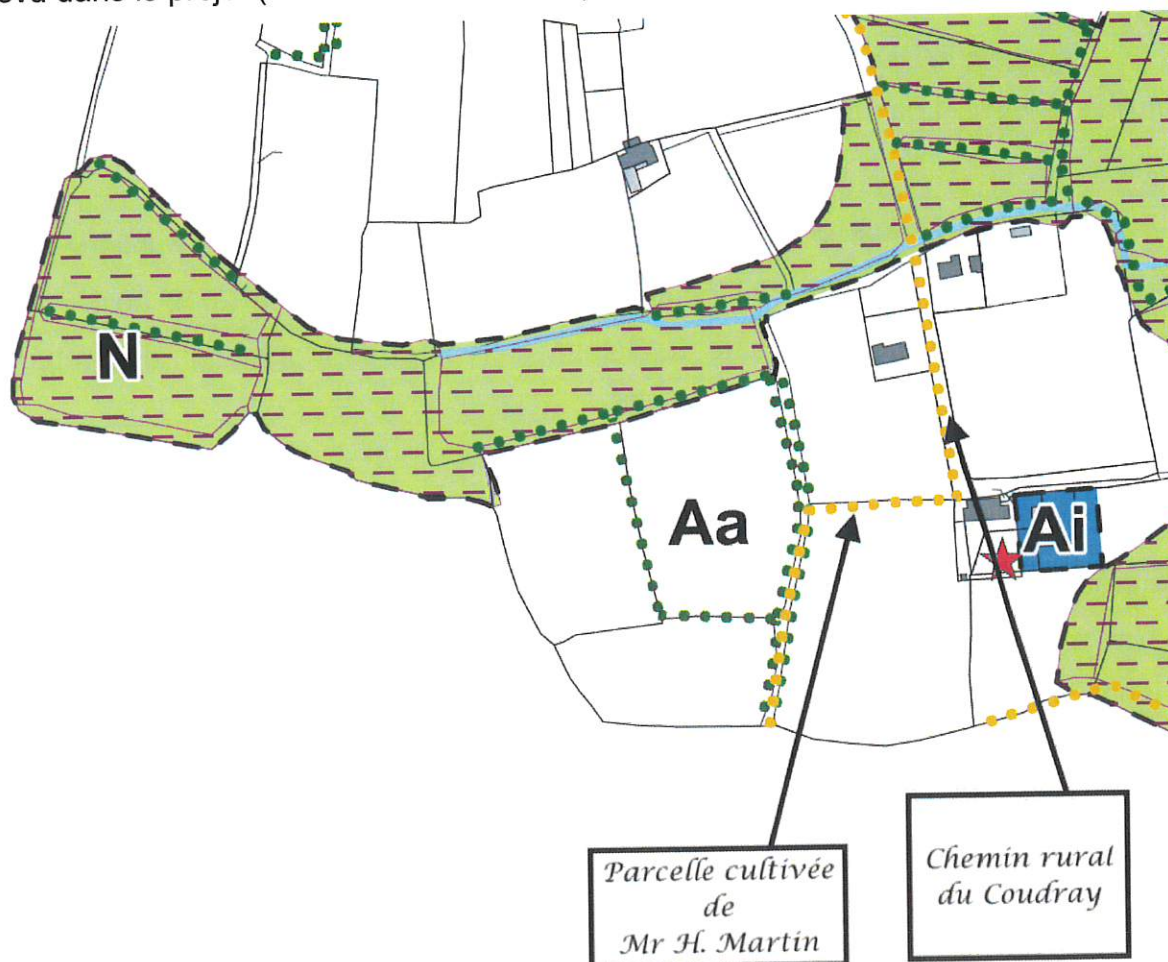
## 1. ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES

### Observations sur le registre en mairie de Saint-M'Hervon

Obs Re 01 : Mr. PATY Etienne s'interroge sur la nécessité d'une réserve incendie en acier (secteur Froquigné)

Obs Re 02 : Mr et Mme BOURSEUL souhaitent vendre une partie de leur parcelle n° 703 (zone Ue) pour une éventuelle construction future.

Obs Re 03 : Mr Henri MARTIN, agriculteur conteste le tracé du chemin pédestre prévu dans le projet.(cf. schéma ci-dessous)





### Observations sur le registre en mairie de Montauban de Bretagne

Mr Florent RUELLAN dépose 3 observations et un extrait cadastral du secteur de Graverel.

ReObs01 : Mr RUELLAN conteste l'obligation d'un aménagement d'ensemble incluant un schéma directeur sur le programme d'extension urbaine.

ReObs02 : Mr RUELLAN s'interroge sur la nécessité d'un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 61, recul qui amputerait la quasi totalité de sa parcelle n° 5673.

ReObs03 : Mr RUELLAN souhaite que la totalité de sa parcelle n° 256 soit constructible dans le projet de PLU (cf. en annexe l'extrait cadastral joint au registre par l'intéressé)

## 2. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Question 1 : déclassement des EBC

2 EBC (parcelles OA460 et OA 461 à l'est et parcelle OA 539) apparaissent dans le PLU actuel modifié en 2015 (figure 1). Or je constate que le projet de PLU transforme ces parcelles en éléments de paysage ou en zone humide non boisée.(figure2)

Ce changement de classification me semble en contradiction avec l'Orientations 3 objectif 2 ("*conserver la richesse du bocage et des boisements*") du PADD.

Comment justifiez vous ces changements?



Figure 1

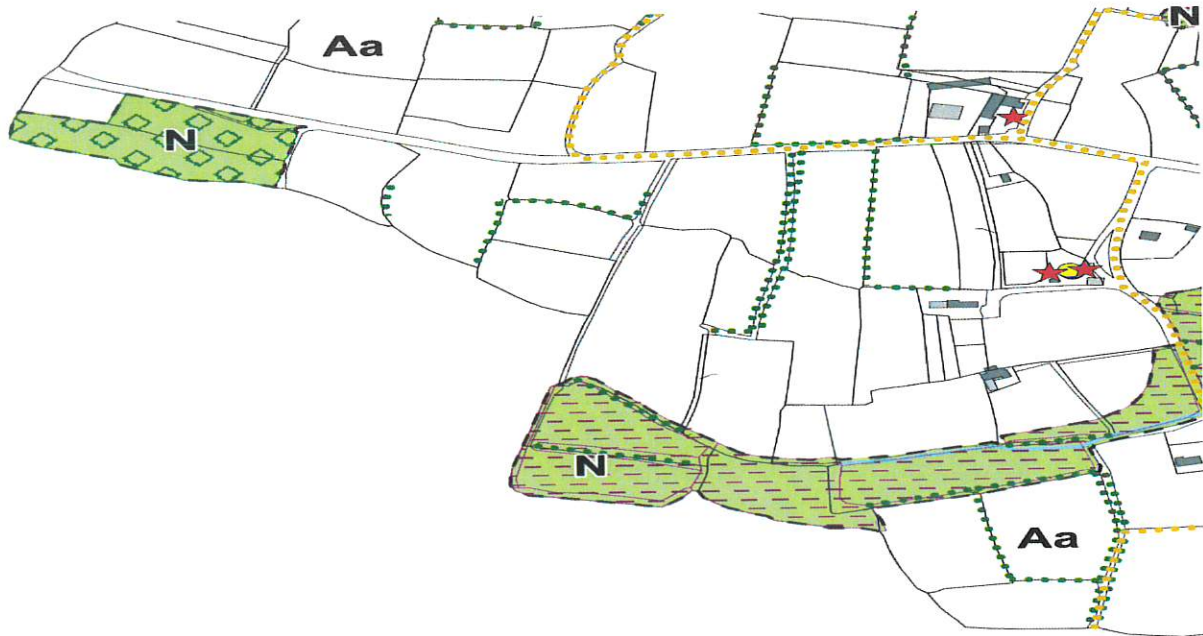


Figure2

**Question 2 : nombre de logements**

Le rapport de présentation (page 143) indique **31 logements** à créer en extension urbaine (zone ancienne scierie et son prolongement)

Or l'OAP (page 9) sur ce secteur affiche 5logements (phase 1) =14 logements (phase 2) et 14 logements (phase 3) soit un total de **33 logements**.

Comment expliquer ce décalage?

**Question 3 : extension zone UL**

L'évolution démographique future (+150 ha) s'accompagnera de besoins d'équipement collectif supplémentaire. Quel type d'équipement est prévu dans ce secteur ?

Rennes le 24 novembre 2019

Michel RADOUL

Commissaire Enquêteur

Monsieur Serge JALU

Maire de Montauban de Bretagne

## MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

### OBSERVATIONS FAISANT SUITE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 1. Analyse des observations écrites

***Observations sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie déléguée de SAINT-M'HERVON :***

***Obs Re 01 : Monsieur PATY Etienne s'interroge sur la nécessité d'une réserve incendie en acier (secteur de Froquigné).***

Selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le respect de cette disposition est vérifié au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

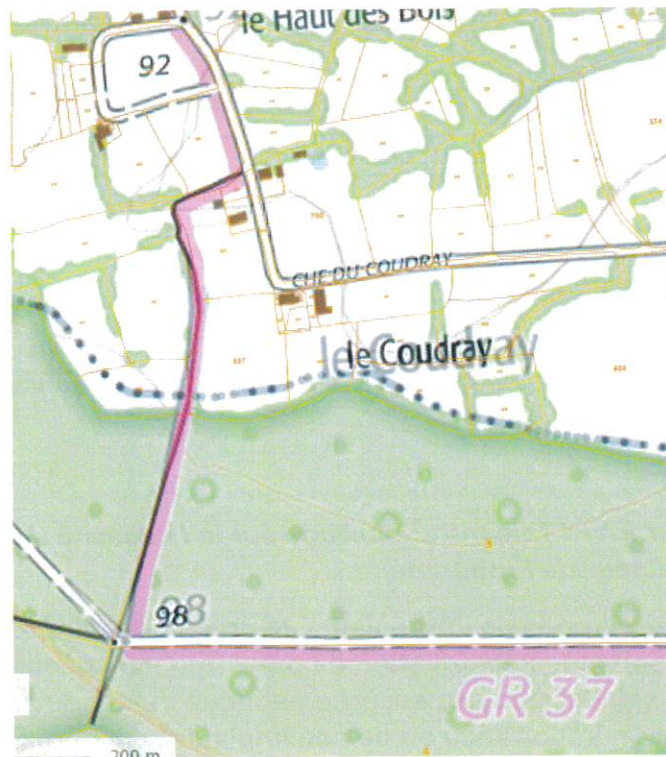
***Obs Re 02 : Monsieur et Madame BOURSEUL souhaitent vendre une partie de leur parcelle n° 703 (zone UE) pour une éventuelle construction future.***

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

***Obs Re 03 : Monsieur MARTIN, agriculteur conteste le tracé du chemin pédestre prévu dans le projet.***

En effet, le tracé du chemin pédestre représenté au PLU est incorrect.

Le tracé sera modifié à l'issue de l'enquête publique comme suit :



**Tracé du GR 37**

**Observations sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE :**

**ReObs01 : Monsieur RUELLEU conteste l'obligation d'un aménagement d'ensemble incluant un schéma directeur sur le programme d'extension urbaine.**

L'article R151-20 du code de l'urbanisme impose que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soient définies dans les zones à urbaniser.

La commune a cependant prévu 3 phases possibles afin d'assouplir le principe d'aménagement d'ensemble.

A noter que la procédure de révision du PLU a été retardée afin que la SADIV puisse étudier les contraintes foncières.

**ReObs02 : Monsieur RUELLEU s'interroge sur la nécessité d'un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 61, recul qui amputerait la quasi-totalité de la parcelle 567**

Cette parcelle n'est pas concernée par la marge de recul liée à la RD 61.

En revanche, la parcelle est concernée par une marge de recul imposée par l'OAP et qui devra être respectée afin de sécuriser l'entrée de ville. La largeur de cette marge n'est pas déterminée par l'OAP. Elle devra être suffisante pour assurer la sécurité de l'entrée de ville.

***ReObs03 : Monsieur RUELLEU souhaite que la totalité de la parcelle 256 soit constructible dans le projet de PLU.***

La délimitation des zones à urbaniser dépend de l'enveloppe foncière dont les élus disposent qui correspond à l'accueil de nouveaux habitants sur une période de 10 ans.

Cette délimitation dépend à la fois des choix des élus et ici du travail de la SADIV.

## **2. Questions du commissaire enquêteur**

### **Question 1 : Déclassement des Espaces Boisés Classés**

*2 Espaces Boisés Classés (EBC) situés sur les parcelles A460 et A461 à l'Est et sur la parcelle A539 apparaissent dans le PLU actuel modifié en 2015. Or, je constate que ce projet de PLU transforme ces EBC en éléments de paysage ou en zones humides non boisées.*

*Ce changement de classification me semble en contradiction avec l'orientation 3 Objectif 2 (Conserver la richesse du bocage et des boisements) du PADD.*

*Comment justifiez-vous ces changements ?*

**L'inventaire des zones humides a été validé par la CLE et reporté au PLU.**

**D'une part le classement des EBC est incompatible avec les zones humides et d'autre part les élus souhaitent limiter le classement EBC car celui-ci est générateur de contraintes (d'ailleurs une procédure de modification du PLU a porté sur un sur-classement EBC).**

**Tous les boisements de la commune sont classés en zone naturelle.**

**Par ailleurs, les boisements d'une superficie supérieure à 1ha font l'objet d'une protection au niveau du département.**

**Les élus ont également largement identifié des haies à protéger au titre de la loi Paysages.**

### **Question 2 : Nombre de logements**

*Le rapport de présentation (page 43) indique 31 logements à créer en extension urbaine (zone ancienne scierie et son prolongement). Or, l'OAP (page 9) sur ce secteur affiche 5 logements (phase1), 14 logements (phase2) et 14 logements (phase3) soit un total de 33 logements.*

Comment expliquez-vous ce décalage ?

L'ensemble de la zone doit respecter un minimum de 14 logements /ha donc 31 logements sur 2,2 ha. L'OAP par phase propose une densité supérieure sur la phase 1 et indique un nombre de logements à savoir 5 logements sur 0,3 ha. Phase 2 et 3 nous parlons d'une densité et non d'un nombre de logements : une densité minimum de 14 logements/ha. Voici un tableau avec le nombre de logements par phase:

Secteurs	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de logements estimés	Densité brute
Phase 1	3000	5	17
Phase 2	8000	11	14
Phase 3	11000	15	14
<b>Total</b>	<b>22600</b>	<b>31</b>	<b>14</b>

Il y a bien 31 logements sur le secteur 1.

### Question 3 : Extension en zone UL

*L'évolution démographique future (+150 ha) s'accompagnera de besoins d'équipements collectifs supplémentaires. Quel type d'équipement est prévu dans ce secteur ?*

Aucun équipement public particulier n'est prévu pour le moment. Cela fera l'objet d'une réflexion sous le prochain mandat municipal.

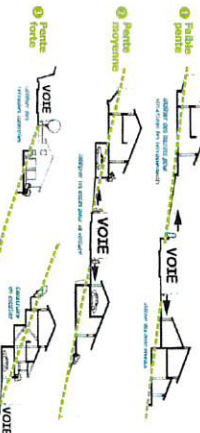
**AVIS DES PPA**  
**SYNTHESE DES AVIS**  
**COMMUNE DE ST M HERVON REVISION P.L.U REMARQUES PPA**

<b>REMARQUES</b>	<b>ARGUMENTAIRE OU MODIFICATIONS PROPOSEES</b>	<b>POSITIONS ELUS</b>	<b>DEMANDÉ CE</b>
------------------	--	-----------------------	-------------------

<b>Reserve 1: Prescription générales règlement écrit</b>	ZH: Ajuster dans les dispositions générales: respecter l'article 3 du règlement du SAGE pour toute ZH inventoriée ou non					
<b>Reserve 2: Inventaire des cours d'eau</b>	Inventaire cours d'eau à compléter et à valider par la Dd					
<b>Reserve 3: Stations d'épuration</b>	Station non conforme pas de nouveaux branchements					
	<b>CAD N°1: ajouter une bande de recul de 5 m des cours d'eau et ZH</b>					
<b>3 Observations (OAP 1, SDAEP, Inventaire bocage)</b>	Bande de recul de 5 m des cours d'eau sur toutes les zones AU  Encourage à réaliser un SDEP et de favoriser l'entretien des EP.  Indiquer le rapport d'inventaire du bocage	<b>Chambre d'Agriculture</b> A faire. A faire. A faire.				
<b>OAP 2A</b>	Meurer la distance de 100 m au bord de la fosse et non depuis son centre.					
<b>PAO0 objectif N°5 point 2</b>	montrer la volonté de préserver les sites et sites d'exploitation dans leur fonctionnement et leur perspective d'évolution.	ajouter cette phrase dans l'objectif 5 du PAO0.				
<b>Règlement</b>	Article A41 Indiquer l'ensemble de destinations et sous-destinations Article A42 revoir la rédaction pour limiter les activités créant du logement au seul changement de destination.	Indiquer la sous-destination: - Logement (limitation aux conditions de l'article A4 2). - Equipement (matériel collectif (émission aux conditions de l'article A4 2). Cf exemple St Pen Ou prendre l'exemple rédaction de ST Pen P47				
<b>1 - Mise en compte de l'habitat...</b>						
<b>Justification</b>	Taux de vacance expliquer, la non prise en compte dans le calcul de logements à produire	Le taux de vacance est inférieur à 3%, donc considéré comme faible, dans ce cas il n'y a pas de problème de logements à produire. Le P.L.U. n'impose pas d'indicateurs spécifiques pour la gestion de la vacance sur ce territoire. ST Hermon n'y est pas dévoté comme une commune avec une forte vacance.				
<b>II - Prise en compte de l'environnement...</b>						
<b>Cours d'eau</b>	L'inventaire est à réaliser	En effet le complément de l'inventaire CE a été réalisé après l'arrêt du P.L.U. Il est valide par la CLE				
<b>Continuité écologique</b>	Le PAO0 et l'OAP doivent être cohérents. Indiquer des mesures de maintien ou de restauration des cours d'eau dans le boum au niveau de la scierie. l'objectif de 5 m le long des cours d'eau.	L'OAP0 sur le règlement permet d'évaluer une incompressibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau. <b>Il n'y a pas de règlement sur la limite des zones U1</b>				
<b>ZH</b>	Ajouter les conclusions de l'inventaire des ZH sur zones AU des l'enquête publique.	Oui il sera intégré à l'EP et au dossier approuvé.				
<b>Eaux usées</b>	La station est à saturation. Le règlement des zones AU devra conditionner leur urbanisation à la réalisation ou à la programmation des travaux de la station dans un délai compatible avec la mise en service des constructions nouvelles.	Oui cette condition peut être indiquée en gras sur les OAP.				
<b>Paysage et OAP n°1</b>	Une analyse plus précise des impacts de ce projet mérite d'être développée.	<b>Mettre dans l'OAP que le projet peut être refusé sans sur la partie Est ou limiter les analyses d'impact paysager. Ajouter une fiche comment construite dans à venir dans l'OAP (voir schéma). Remarque 1906 des élus.</b>				
<b>Boclements EUC et le paysage</b>	Les EBC du PUJ méritent de conserver leur classement pour une homogénéité avec la forêt de Moutablan.	Les élus on au besoin de faire une déclaration de projet en même temps que la révision du P.L.U. pour pouvoir constater sur site stable sur une parcelle sur laquelle le P.L.U. indique un EBC mais ne peuvent pas constater sur site stable sur une parcelle sur laquelle le P.L.U. indique un EBC mais ne peuvent pas constater sur site stable sur une parcelle sur laquelle le P.L.U. indique un EBC. <b>Moutablan est en zone humide et par conséquent l'entretien est déconseillé de la mettre en EBC. Seul le petit bocement parcelle A0 460-461-453-454 est en la paysagère peut être classé en EBC.</b>				
	Il aurait été utile d'approfondir le diagnostic sur les fonctions des haies et bocements.	Un travail de terrain et de repérage des haies a été fait par un spécialiste de l'environnement de la CC. Dans son rapport qui sera intégré au P.L.U. approuvé la méthode est expliquée p5.				

**III - Lutte contre le changement climatique**

**Quelques solutions adaptées aux différents types de points**



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :  
1- l'orientation des bâtiments (pour maximiser l'insolation et minimiser les pertes de chaleur).  
2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux axes du terrain pour éviter que les voitures commencent à se déplacer et occupent toute le terrain.  
3- l'événement à intégrer par rapport à la pente.

<b>Climat énergie (rapport de présentation et OAP)</b>	Les volets consommation d'énergie et production de gaz à effet de serre ne sont pas traités. Ajouter une traduction de l'objectif 4 du PADD dans l'OAP.	p113 et 114 le rapport de présentation parle de la consommation d'énergie. Nous ne disposons pas de données sur la production de gaz à effet de serre. Une OAP thermique énergie serait à produire.
<b>Déplacements et infrastructures</b>	Ce volet reste sommaire il mérite d'être développé. Cette dernière travail avec le service technique pour compléter les volets déplacements et infrastructures. Une OAP dédiée à ces volets est prévue au plan de zonage, un emplacement réservé pour stationnement est prévu en partie de la zone A et N.	Où les déplacements peuvent être améliorés. Pour la production, des liaisons douces vers les communes voisines sont prévues au plan de zonage, un emplacement réservé pour stationnement est prévu en partie de la zone A et N.

**IV - Avis sur la procédure et la forme**

<b>Rapport de présentation</b>	peut le sous titre forestier n'est pas reporté au plan graphique.	Proposer de reporter en loi paysage les volets de la sous trame s'ils existent encore.
<b>Changement de destination</b>	Difficile à tenir car manque des schémas cadastraux, numéros de parcelle, nom de secteur.	Détacher l'emplacement du bâtiment sur le plan de zonage. Ajouter photo, mettre un extrait cadastral dans le rapport de présentation.

<b>PADD Consommation d'espace</b>	Chiffrer la modulation de la consommation d'espace dans le PADD.	Où à ajouter.
-----------------------------------	--	---------------

<b>OAP</b>	OAP 2 et 4 les densités sont de 13 et 12 logements à l'hectare.	Où nous il y a des OAP qui font plus que la demande affichée de 14 logements/ha. Pour le moment de la zone A et N. La demande maximale est en dessous à 12,5 logements/ha. Nous repositionons ces densités sont plus venant de celles demandées par le SCOT de minimum 12 log/ha (cf tableau densités). Le PADD précise qu'il faut atteindre une densité brute moyenne sur l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement.
------------	---	---

<b>Règlement écrit ou OAP</b>	Cher en début de règlement la délibération optant pour le nouveau règlement. Exigence d'une opération unique par zone ou fractionnées avec définitions des équipements à réaliser.	Où à ajouter. C'est le cas le règlement renvoie aux OAP qui imposent des opérations d'aménagement d'ensemble. Pour l'OAP 1 qui autorise l'aménagement en 3 phases maximum il sera ajouté que les opérations fractionnées ne peuvent s'envisager que si les équipements publics à réaliser sont définis (financement possible via PUP).
-------------------------------	---	---

<b>Règlement graphique</b>	Indiquer le nom des lieux dits, graduation à mettre en concordance avec échelle. Mise à jour du cadastre. Indiquer la station d'épuration. ES N°5 top marquée.	Où les lieux dits seront ajoutés. Les échelles et graduation sont concordantes il y a deux échelles différentes à cause du zoom sur le bornage qui est au 1/2000. Où nous dirait tout les axes de la route sur le bornage de cadastre à jour mais l'urbanisation de la commune avance trop vite. Seules les mises à jours existent sur cadastre pour la dite sur lequel nous ne pouvons pas avoir les cadastres en SIG quel dommage. Je suis prevenue des dernières données SIG. Quelles qu'elles apparaissent sur ce site. Où elle sera indiquée. Faut il mettre un périmètre? Où il faut préciser le projet "Pour services techniques ou autre service communal". Où à ajouter.
----------------------------	---	---

<b>Annexes sanitaires</b>	Faire référence aux PRPGM4 d'Ile de France approuvé le 21/12/2012	Où à ajouter.
---------------------------	---	---------------

<b>SUP</b>	Échelle simplifiée 1:4 et 1:7 du tableau de référence. Les données SIG lignes électriques CF CC et pour 17 c'est la DGCAC. RTB de RTE la commune n'est pas concernée.	d'habitat fourni par la DDTM (poser la question de ce qu'on reporte ou pas et demander les données)
------------	--	---

<b>Numérisation</b>	A renvoyer à la DDTM pour le PUA approuvé.	Où c'est prévu.
---------------------	--	-----------------

<b>Créance et habitat</b>	BIAN que est justifié au regard de l'évolution de ces dernières années la croissance de 2,2% est supérieure à celle du SCOT. 63 logements par an semble élevé au regard du PUA qui prévoit à long par an même si c'est cohérent avec le SCOT.	Cette croissance a été validée en réunion avec Mme BOUZON référente SCOT à l'époque qui a participé à la rédaction du SCOT. Elle a validé cette croissance à condition que la population actuelle à St Mithoron (commune rurale à l'époque) ne soit pas supérieure aux communes jolies de proximité du SCOT. C'est le cas nous avons compté avec St Jean en réunion aussi. La répartition des logements au PUA a été revue pour que St Mithoron passe de 3 logements à 7 logements par an. C'est inscrit dans le nouveau programme d'adon du PUA de juillet 2016. A noter que le PUA n'a donné d'avis défavorable au PUA.
---------------------------	--	--

<b>Aire de production de : AOP, IG, IGP</b>	INAO tous les sites de production d'IGAs sur la commune et indique qui n'y a pas d'opérateurs identifiés à St Mithoron. INAO - pas de remarques. MRA - NA pas d'observations.	Ajouter dans le rapport de présentation la rédaction précise des AOP, IG et IGP telles qu'indiquées sur l'avis et indiquer qui n'y a pas d'opérateurs identifiés à St Mithoron.
---	---	---

<b>Emplois au sol aménage et piscie</b>	En zone A et N l'emprise au sol cumulée des aménages et piscines ne dépasse pas 50m <sup>2</sup> .	<b>COPERNAL</b> Favorable sous réserves <b>A prendre en compte c'est demandé à chaque fois.</b>
---	--	--

<b>Distance des aménages</b>	par rapport aux constructions ne doit pas dépasser 20 m en zones A et N. Les aménages des habitations doivent être à plus de 100 m des bâtiments agricoles en zone A et N.	Faut il mettre les aménages dans un rayon de 20m? Ajouter que les aménages des habitations doivent être à plus de 100 m des bâtiments agricoles.
------------------------------	--	--

Tous en rouge = Réponses en attente de validation par le élu.

<b>Legend</b>		A prendre en compte. A prendre en compte.
---------------	--	--



Département :  
ILLE ET VILAINE

Commune :  
SAINT-M HERVON

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/11/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

*Florent Pirellin*  
*3 chemin le graverel*  
*35360 ST M' Hermon*

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
RENNES (Pole Topographie et Gestion  
Cadastrale)  
Accueil 2, boulevard Magenta 35023  
35023 RENNES CEDEX 9  
tél. 02.99.29.37.55 - fax 02.99.29.37.85  
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

