

COMMUNE DE MONTAUBAN DE BRETAGNE

ENQUÊTE PUBLIQUE Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

30/01/2023 – 4/03/2023

Rapport de la Commissaire Enquêtrice - Partie 2

Conclusions et Avis motivé



Autorité organisatrice : Mairie de Montauban de Bretagne

Maître d'ouvrage : Mr Serge Jalu, Maire de Montauban

Référence de l'enquête : E22000187 / 35

Arrêté Municipal : 2022-U-021 du 26/12/2022

Siège de l'enquête : Mairie de Montauban de Bretagne

Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier

Table des matières

GLOSSAIRE	3
PREAMBULE.....	4
1 Présentation du projet soumis à enquête	5
1.1 Concertation	5
1.2 Enjeux et Objectifs du projet de la modification n°4 du PLU.....	6
2 Déroulement de l’Enquête.....	6
2.1 Organisation de l’enquête.....	6
2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public.....	7
2.3 Réalisation de l’enquête	8
2.4 Participation du Public	8
2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse.....	8
3 ANALYSE DU PROJET	9
3.1 La procédure.....	9
3.2 Déroulement de l’Enquête publique.....	10
3.3 Le dossier d’enquête.....	10
3.4 Le Projet	11
3.4.1 Ajustements du règlement littéral.....	11
3.4.2 Règlement littéral – Dispositions générales	12
3.4.3 Ajustement du règlement graphique.....	12
3.4.4 Sous-secteur UC1	12
3.4.5 Sous-secteur UD2.....	14
3.5 Environnement – la TVB – la pollution – la biodiversité.....	14
3.6 Justification du projet	14
4 Conclusions de la commissaire enquêtrice.....	15
5 Avis de la Commissaire Enquêtrice	19
Annexe	20
Copie de la note de report de délai	20

GLOSSAIRE

ADR :	Association Diocésaine de Rennes
AEP :	Association d'Éducation Privée
DDTM :	Direction des Départementale des Territoires et de la Mer
EBC :	Espace boisé classé
ER :	Emplacement Réservé
MO :	Maîtrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie Territorial
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale

PREAMBULE

Mr Le Maire de la commune de Montauban de Bretagne a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 23 Novembre 2022, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 14 Décembre 2022 pour mener l'enquête publique, n° E2000187 / 35, concernant

'La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montauban'

J'ai rédigé les documents

*' Rapport de la commissaire enquêtrice – Partie 1
Présentation de l'enquête et synthèse des observations'*

Ce rapport présente : le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et du commissaire Enquêteur et leur analyse.

*' Rapport de la commissaire enquêtrice - Partie 1
Procès-verbal de synthèse'*

Ce rapport présente l'ensemble des observations du public et mes observations.

Le maître d'ouvrage a répondu à chacune de ces observations dans un mémoire en réponse

Dans ce présent document, intitulé

*'Rapport de la commissaire enquêtrice - Partie 2 –
Conclusions et Avis'*

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet et la pertinence des travaux,
- mes conclusions sur le projet
- mon avis sur le projet

Montauban-de-Bretagne est située à la frontière entre l'Ille-et-Vilaine et les Côtes d'Armor, au carrefour de la RN12 - Nord-Bretagne et RN 164 Centre Bretagne, aux portes de la forêt de Brocéliande.

C'est une commune nouvelle née le 1er janvier 2019, issue de l'union des deux communes, Montauban-de-Bretagne et Saint M'Hervon, ces deux communes ayant un passé historique commun, appartenant au même bassin de vie et d'emplois, ayant l'habitude de travailler ensemble pour les projets de développement, d'association, d'équipements culturels et sportifs.

Elle appartient

- à la communauté de communes « Saint-Méen Montauban » qui comprend 17 communes issues des anciens cantons de Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand et de l'intégration des communes de St Pern et Irodouër. Cette communauté de commune regroupe 27 105 habitants.
- au périmètre du SCoT du Pays de Brocéliande, arrêté le 19 décembre 2017 qui regroupe 33 communes, 3 communautés de communes [Saint Méen - Montauban, Montfort et Brocéliande] et 67 000 habitants.

Montauban-de-Bretagne est une commune de 6086 habitants.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 02 mai 2013. Il a été amendé par trois procédures de modification en 2015, 2016 et 2020.

La nouvelle commune de Montauban de Bretagne a pour projet de réviser ultérieurement le PLU, étant donné, notamment, le rapprochement des 2 communes *Montauban de Bretagne-historique* et *Saint-M'Hervon*.

La révision n'étant pas lancée, le Maître d'ouvrage a décidé d'engager une nouvelle modification, du PLU historique de Montauban de Bretagne pour

- faciliter l'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général, de logements sociaux,
- assouplir des règles d'implantation dans des zones d'habitat pour mieux répondre aux besoins croissants en logement,
- corriger des erreurs matérielles du règlement graphique.

Cette enquête publique concerne la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.

1 Présentation du projet soumis à enquête

1.1 Concertation

Le projet de modification n°4 du PLU, objet de cette enquête

- n'implique pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone
- ne modifie pas les orientations générales du PADD,
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance,
- ne modifie pas la qualité de sites, de paysages ou de milieux naturels
- n'engendre pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est une modification de droit commun.

Le projet n'a pas fait l'objet de concertation avec le public.

Il a été engagé à l'initiative du maire de la commune de Montauban de Bretagne qui a émis une saisine, le 23 Novembre 2022, auprès du Tribunal administratif de Rennes pour ouvrir une enquête publique.

Le dossier du projet de modification a été notifié aux PPA et à la MRAE.

1.2 Enjeux et Objectifs du projet de la modification n°4 du PLU

Bien que Montauban-de-Bretagne soit une commune nouvelle créée le 1er janvier 2019, issue de la fusion des communes de Montauban-de-Bretagne et de Saint-M'Hervon, cette enquête publique concerne la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 02 mai 2013. Il a été amendé par trois procédures de modification.

La modification n°1, approuvée le 9 Juillet 2015 par le conseil municipal,

- a introduit une marge de recul de 100 m suite à la mise en service de l'échangeur au Nord, en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) ;
- a pris en compte un porter à connaissance de l'État concernant des évolutions réglementaires notamment les risques technologiques, identification de zones de recul, autour des silos à grains de plusieurs entreprises, ...
- a fait évoluer le projet urbain de la commune sans remettre en cause le PADD approuvé :
 - o suppression/modification/création d'emplacements réservés
 - o création d'une nouvelle zone UO, d'extension urbaine rue de Brest
 - o révision du périmètre de la zone 1AUO1
 - o identification de nouvelles haies à protéger
- a effectué une mise à jour des règlements écrit et littéral pour tenir compte des modifications ci-dessus et corriger des erreurs et des inexactitudes.

La modification n°2, approuvée le 09 juin 2016 par le conseil municipal :

- a corrigé des erreurs matérielles sur le plan de zonage
- a modifié le règlement de la zone 1AUa3, Zac de la Brohinière, pour supprimer les règles de hauteur des installations techniques (silos, élévateurs...) et équipements, liés aux différents réseaux, tout en préconisant une bonne insertion dans l'environnement.

La modification n°3, approuvée le 1^{er} Octobre 2020 par le conseil municipal :

- a mis à jour la liste des emplacements réservés,
- a étendu une zone UG pour permettre l'intégration d'une CUMA en zone agricole et la correction d'erreurs sur le règlement graphique.
- a adapté 'l'OAP de la rue de Brest', pour faciliter l'aménagement du site,
- a effectué une mise à jour des règlements écrit et littéral pour tenir compte des modifications ci-dessus et corriger des erreurs et des inexactitudes.

La révision du PLU n'étant pas lancée, le Maître d'ouvrage a décidé d'engager une nouvelle modification (n°4) du PLU historique de Montauban de Bretagne pour

- faciliter l'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général, de logements sociaux,
- assouplir des règles d'implantation dans des zones d'habitat pour mieux répondre aux besoins croissants en logement,
- corriger des erreurs matérielles du règlement graphique.

2 Déroulement de l'Enquête

Cette analyse consiste à s'assurer que les informations mises à disposition du public ont permis de bien appréhender le projet.

2.1 Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par le Maire de la commune de Montauban de Bretagne.

La Maîtrise d’Ouvrage a été assurée par Mr Le maire de Montauban de Bretagne, Serge Jalu, avec le soutien du service Aménagement, sous la responsabilité de Mme Rogard.

Mr Le Maire de la commune de Montauban de Bretagne a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 23 Novembre 2022, pour la désignation d’un Commissaire Enquêteur

J’ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 14 Décembre 2022 pour mener l’enquête publique, n° E2000187 / 35.

L’enquête a été prescrite par Arrêté communal, n° 2022-U-021, émis par Mr le Maire de la commune de Montauban de Bretagne, signé le 26 Décembre 2022.

Cet arrêté porte sur l’ouverture d’une enquête publique relative à la modification n°4 du Plan local d’Urbanisme de la commune historique de Montauban de Bretagne.

Le public a été informé

- par voie de presse, ‘Ouest-France d’Ille et Vilaine’ et ‘7 Jours’ le 14 janvier et le 4 février 2023
- par affichage de l’avis d’ouverture d’enquête à la mairie et dans divers sites de la commune (format A2 fond jaune)
- par le site internet de la commune et le journal communal ‘le Montal’
- par panneau numérique de la voie publique.

Le dossier a été accessible sur le site de la Mairie de Montauban de Bretagne www.montauban-de-bretagne.fr; une adresse mail a été mise à disposition pour permettre au public d’adresser les observations et propositions par voie électronique amenagement@ville-montaubandebretagne.fr

2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public

Le dossier, mis à disposition du public, comprenait les pièces suivantes

Arrêté d’ouverture d’enquête n° 2022-U-021

Notice explicite

- les orientations générales du PADD
- le contexte communal
- l’état initial de l’environnement
- les modifications apportées aux règlements littéral et graphique du PLU
- une description succincte des incidences prévisibles du projet sur l’environnement

Le règlement littéral modifié

Le règlement graphique modifié

Avis des PPA et service

- DDTM
- Chambre d’agriculture et d’Ille et Vilaine
- Région Bretagne
- Département d’Ille et vilaine
- Pays de Brocéliande
- Commune de Médreac

Avis de la MRAE

Le dossier d’enquête a été remis, par le Maître d’ouvrage à la commissaire enquêtrice, sous format numérique et papier.

2.3 Réalisation de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 34 jours consécutifs, du 30 Janvier 2023 9h00 au 4 Mars 2023 17h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- dossier papier côté et paraphé à l'accueil de la mairie de Montauban de Bretagne.
- dossier numérique à disposition du public sur le site Internet de la ville www.montauban-de-bretagne.fr

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès de la Mairie, 7 rue St Eloi 35360 Montauban de Bretagne.

La commissaire enquêtrice a assuré 3 permanences :

Lundi 30 Janvier 2023	9h00 – 12h00	Démarrage de l'enquête
Mercredi 15 Février 2023	13h30 – 17h00	
Samedi 4 Mars 2023	10h00 – 12h00	Clôture de l'enquête

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- sur registre papier, mis à disposition dans les locaux de la mairie de Montauban de Bretagne.
- par voie électronique sur l'adresse mail amenagement@ville-montaubandebretagne.fr,
- par courrier postal adressé à la Mairie de Montauban de Bretagne, à l'attention de la Commissaire Enquêtrice, (7 rue St Eloi 35360 Montauban de Bretagne)
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

2.4 Participation du Public

La participation du public a été la suivante :

- pendant les permanences, 14 personnes se sont présentées et 11 observations ont été consignées sur le Registre
- hors permanence, 6 courriers postaux et numériques ont été reçus et intégrés dans le registre.

Le registre d'observations a été clos le 4 Mars à 12h00.

2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse et l'ai remis au Maître d'ouvrage un Procès-verbal 5 jours après la fin de l'enquête, soit le 9 Mars 2023.

Un mémoire en réponse m'a été renvoyé par mail le 11 Avril 2023.

La maîtrise d'ouvrage m'avait informé qu'elle était dans l'impossibilité de répondre dans les 15 jours, du fait d'une indisponibilité temporaire pour maladie d'une personne de l'urbanisme à la mairie, mais souhaitait fournir un mémoire en réponse. Un report de délai a été établi en conséquence. Ce report de délai est en annexe de ce document.

Le document '*Rapport partie 1 – PV de synthèse et Mémoire en réponse* **recense intégralement et séquentiellement**, les observations du public et de la commissaire enquêtrice et les réponses associées de la Maîtrise d'ouvrage, une copie de tous les courriers est annexée à ce document.

Le document '*Rapport partie 1 : Présentation de l'enquête et synthèse des observations*' recense les observations du public et de la commissaire enquêtrice et les réponses de la maîtrise d'ouvrage, classées par thème, chaque thème faisant l'objet d'une analyse dont les éléments sont utilisés pour ce document de conclusion.

Les différents thèmes recensés sont

- Thème 1 : UC1 – Accès et sécurité des riverains
- Thème 2 : UC1 – Périmètre
- Thème 3 : Environnement – Continuité écologique
- Thème 4 : UD2 - Pollution
- Thème 5 : Le Projet
- Thème 6 : Le Règlement
- Thème 7 : Le Dossier
- Thème 8 : Stationnement

Quelques observations n'ont pas reçu de réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage car considérées comme hors-périmètre de la modification n°4 du PLU. Ces observations ont été portées à la connaissance de la Maîtrise d'ouvrage dans le PV de synthèse et sont listées dans le rapport – partie 1.

3 ANALYSE DU PROJET

Préambule

Ce paragraphe concerne l'analyse du projet par la Commissaire Enquêtrice.

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites pour les différents sujets développés

😊 *Avantage du projet*

😞 *Inconvénient du projet*

La révision du PLU n'étant pas lancée, le Maître d'ouvrage a décidé d'engager une nouvelle

3.1 La procédure

Le maire de la commune de Montauban de Bretagne a émis l'arrêté n° 2022-U-021 le 26 décembre 2022 prescrivant la modification n°4 du PLU en vigueur.

La procédure de modification du PLU, a été engagée à l'initiative du maire, pour faciliter l'implantation d'équipements public ou privés d'intérêt général et corriger des erreurs des règlements, en attendant de pouvoir lancer la procédure de révision du PLU.

Le dossier du projet de modification a été notifié aux PPA et à la MRAE pour avis.

Concernant cette modification, il n'y a pas eu de concertation avec le public.

- 😊 Le projet, objet de cette enquête, ne prévoit pas de modifier les orientations du PADD, de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, d'ouvrir une zone à l'urbanisation, de diminuer les possibilités de constructions, de réduire la surface d'une zone à urbaniser.... ; En conséquence, il peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme, comme l'a prévu Mr le Maire.
- 😊 Le projet de modification n°4 n'a aucun impact identifié sur les risques naturels et technologiques, ainsi que sur l'activité économique et agricole, les déplacements, la gestion de l'eau, la qualité de l'air, etc. ...
- 😊 Les PPA et la MRAE n'ont émis aucune objection sur le dossier.
- 😊 La maîtrise d'ouvrage, étant dans l'impossibilité de répondre dans les 15 jours au PV de synthèse, a confirmé son souci de mener la procédure complètement en fournissant un mémoire en réponse. En concertation nous avons établi un report de délai de 3 semaines maximum pour la finalisation des rapports d'enquête.

3.2 Déroutement de l'Enquête publique

Le processus d'enquête a été respecté pendant les 34 jours d'enquête.

Le dossier complet a été à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Montauban de Bretagne, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la mairie de Montauban de Bretagne dès le démarrage de l'enquête.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté, l'affichage de l'avis d'enquête dans les mairies de Montauban de Bretagne et de St M'Hervon a été réalisé ainsi que sur les panneaux aux entrées de ville de la commune et sur le panneau numérique.

La publicité par voie de presse a été faite conformément au code de l'environnement, les 14 Janvier et 4 Février 2023 dans l'Ouest-France, édition Ille et Vilaine et le journal local 7 Jours.

La commune a mis en place la publicité, conformément aux attendus du code de l'environnement, en indiquant clairement que c'était la modification n°4 du PLU.

L'enquête a permis de recueillir 17 observations et courriers, dont certains abordent plusieurs thèmes différents. Ces observations ont été éclatées par thème pour l'analyse.

- 😊 Cette enquête a été très correctement organisée, conformément aux articles du code de l'environnement. La numérisation a été traitée correctement. Le dossier a été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête
- 😞 Le projet de modification ne répond pas vraiment aux attentes des habitants. Il répond plus à un besoin de la commune pour faire avancer certains dossiers, corriger des erreurs, aider à la densification en zone urbaine, ...
- 😞 Des observations hors périmètre de l'enquête montrent que des habitants sont en attente de réponse à d'autres problématiques.
- 😞 Il apparaît une certaine impatience du public par rapport à la Révision du PLU.

3.3 Le dossier d'enquête

- 😊 Le document 'Notice' décrit clairement les orientations du PADD, le contexte communal, l'état initial de l'environnement.
- 😊 Les impacts des modifications proposées sur les documents 'Règlement littéral' et Règlement graphique' sont bien identifiées.
- 😞 La description du projet n'apporte pas d'information sur les constructions prévues sur les deux sous-secteurs UC1 et UD2, alors qu'il semble que ce soit le principal enjeu de cette procédure de modification afin de pouvoir démarrer les travaux sans attendre la révision du PLU.
- 😞 La notice doit être mise à jour pour corriger un certain nombre d'inexactitudes notamment dans les références à des dates ou à des documents supra.

Mais quelques ajustements complémentaires sont à prévoir pour améliorer la lisibilité du dossier :

- ☹ Dans le chapitre Règlement littéral de la notice, les tableaux à partir de la page 42, devraient indiquer les n° de pages modifiées du document ‘Règlement littéral’ ;
- ☹ Dans le chapitre Règlement graphique de la notice, la légende des pictogrammes, des emplacements réservés, ... devraient être rajoutés pour améliorer la lisibilité et la compréhension
- ☹ La version définitive de la notice doit être mise à jour pour corriger des erreurs matérielles, de dates ou de texte, issus des documents de la modification n°3 (exemple, décision d’approbation de la modification n°3, objet de la modification n°4, références au schéma directeur des eaux pluviales, au PCAET,).

3.4 Le Projet

Cette modification n°4 est un dossier qui pallie le retard pris pour la révision générale du PLU qui aurait trop impacté des projets souhaités par la commune.

3.4.1 Ajustements du règlement littéral

Les enjeux de ces ajustements concernent

- En UC1, l’assouplissement des contraintes de construction pour l’implantation d’une résidence pour seniors qui nécessite des bâtiments à architecture plus moderne et plus fonctionnel que ce que prévoit le règlement de la zone UC.
 - En UD2, l’assouplissement des contraintes d’emprise au sol des constructions pour implanter une maison médicale et des logements sociaux afin de favoriser la densification, la mixité sociale, la rénovation urbaine.
 - En zone UE, l’assouplissement de contraintes sur les marges de recul par rapport à la voie, à certains endroits, pour rendre des terrains constructibles pour favoriser la densification.
 - En zones UC, UD, UE, l’assouplissement des contraintes pour les couvertures, en autorisant les acrotères, pour la pose des capteurs solaires permet de diminuer les coûts de constructions et de favoriser des aménagements plus modernes qui contribuent à l’environnement
 - En zones UC, UD, UE, l’obligation de prévoir des parkings pour les 2 roues
 - En zones UC1 et UD2 : assouplissement des contraintes sur le nombre de parking voitures pour favoriser la densification
- 😊 Le projet contribue à la densification de zones urbanisées
 - 😊 Le projet contribue à faciliter, en fonction des besoins, les aménagements sociaux et d’intérêt général dans les zones déjà urbanisées
 - 😊 Le projet contribue aux nouvelles formes de mobilité en imposant des places de parking pour les 2 roues

En secteur UC1, prévu pour l'implantation d'une résidence pour seniors, les contraintes sur le nombre obligatoire de places de parking sont assouplies. Ceci s'entend car les résidents sont moins motorisés que le reste de la population.

Par contre ce type d'établissement implique la présence d'un nombre important de personnels et de visiteurs.

- ☹ On ne sait pas, à la lecture du dossier de la modification, si ces paramètres ont été pris en compte dans les orientations d'assouplissement. La réponse de la Maîtrise d'ouvrage indique que ce point sera traité au sein du projet de Résidence pour seniors.

Le règlement prévoit, en UD2, une augmentation possible de l'emprise au sol des constructions. Ceci au profit de la densité mais au détriment des espaces verts et des espaces de parking.

- ☹ Effectivement, la densification a été privilégiée, les constructions sont proches de la coulée verte, et bénéficieront de ces espaces verts.

- 😊 Il n'y a pas de problèmes de stationnement à redouter, les constructions sont proches du parking public, et le projet de construction prévoit le stationnement pour les logements et les praticiens. De plus, l'accent est mis sur les nouvelles formes de mobilité, chaque appartement sera pourvu d'un garage pour vélo et vélo électrique.

La description des modifications est très technique

- ☹ Il manque un chapitre qui présenterait mieux l'objectif d'ensemble et les nouvelles opérations urbaines ainsi que l'impact sur celles-ci des assouplissements du règlement littéral.

3.4.2 Règlement littéral – Dispositions générales

Au §6.4 des dispositions générales, il est fait mention de la sauvegarde des haies et des éléments de paysage, tout en autorisant des possibilités de destruction puis de compensation, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations de services publics ou d'intérêt collectif.

- ☹ Le projet n'explicite pas si la création des sous-secteurs UC1 et UD2 peuvent éventuellement entraîner des destructions de haies ou d'arbres et des replantations éventuelles pour compensation.

3.4.3 Ajustement du règlement graphique

Le règlement graphique est amendé

- Pour représenter le sous-secteur UC1 : au sein de la zone UC, zone d'habitat dense comprenant de nombreuses constructions anciennes.
- Pour représenter le sous-secteur UD2 : au sein de la zone UD, zone de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux, permettant le renouvellement urbain.
- Pour corriger une erreur de zonage, une parcelle classée en UA1 (zone d'activité) est réintégrée dans la zone UAE contigüe, dont elle n'aurait jamais dû être séparée.

- 😊 Il n'y a pas d'extension de la zone urbaine et de consommation supplémentaire de terres agricoles, conformément au PADD.

3.4.4 Sous-secteur UC1

Ce sous-secteur UC1 a été créé spécifiquement pour prévoir l'implantation d'une résidence pour seniors.

Le projet de modification n°4 ne fournit pas d'éléments sur l'implantation et l'emprise de cette Résidence, ni sur son accès. Mais a priori des réflexions ont déjà eu lieu sur le sujet, un certain nombre d'observations

- fait état d'une voie d'accès transitant par le parking du cinéma et via l'accès à l'ensemble paroissial où circulent régulièrement des piétons dont des enfants
- fait remarquer que ce parking est privé et la commune ne peut pas en disposer sans autorisation du propriétaire
- fait état d'un risque de sécurité des personnes étant donnée la cohabitation piétons – voiture

Le règlement graphique ne représente pas la voie d'accès au secteur UC1, qui apparaît enclavé ce qui a donné lieu à un grand nombre d'observations de la part du public

- 😊 Un règlement graphique n'a pas pour objet de représenter les accès, quelque soient les zones ; seules les parcelles cadastrées et les emplacements réservés sont représentées dans les zones urbanisées
- 😞 Ce sous-secteur englobe l'ensemble paroissial (presbytère, salles paroissiales, garages, voie d'accès avec portail privatif), sans justification de l'intérêt de ce périmètre élargi.
- 😞 Si le périmètre de l'UC1 était maintenu comme proposé dans le projet, on serait en droit de s'interroger sur la pérennité de l'ensemble paroissial.
- 😊 La maîtrise d'ouvrage a indiqué que l'ensemble paroissial serait ressorti de la zone UC1 avant l'approbation du projet par le conseil municipal.

D'après les observations et la configuration des lieux, le seul accès possible semble devoir se faire par le parking

- 😞 Une partie du projet de modification n°4 est dédiée à cette future résidence, via la création du sous-secteur UC1 et des aménagements de règlement associés mais la notice ne décrit que des éléments techniques analyse des impacts éventuels.
- 😞 Le dossier ne fournit aucune information sur les impacts éventuels sur la propriété privée, la sécurité des personnes, la cohabitation des activités actuelles et futures, le stationnement, ...
- 😞 On peut s'interroger sur la viabilité de l'activité du cinéma à terme en fonction des coactivités sur le même lieu et des risques pour la sécurité des personnes
- 😊 La maîtrise d'ouvrage a indiqué qu'elle envisageait de créer un espace culturel sur la commune auquel le cinéma pourrait être intégré
- 😞 Aucune information n'a été fournie à ce jour au public, je n'ai eu aucun échange sur le sujet. Mais vraisemblablement les deux projets, 'Résidence et Espace Culturel' ne seront pas menés simultanément, donc la cohabitation et le problème de sécurité seront avérés pendant plusieurs années.

3.4.5 Sous-secteur UD2

Ce sous-secteur a été créé pour améliorer la densification et l'offre en logements sociaux.

- 😊 Il permet aussi de mettre à disposition des locaux pour une maison médicale qui était un besoin pour la commune.
 - 😊 Il permet d'augmenter l'offre en logements sociaux
 - 😊 Il prend en compte les nouvelles mobilités en vélo et vélo électrique en intégrant dans les parkings des garages à vélo
- 😞 Mais pour améliorer la densité, le nombre de places de parking par logement est réduit par rapport au reste de la zone UD

3.5 Environnement – la TVB – la pollution – la biodiversité

La MRAE a fait un examen au cas par cas du dossier.

- 😊 L'avis référence n° 2022-010094 a été rendu le 13 Octobre 2022, explicite la décision suivante : *'La modification n°4 du PLU de Montauban n'est pas soumise à évaluation environnementale, à condition qu'il n'y ait pas d'évolution du dossier étudié'*.

Néanmoins quelques remarques complémentaires peuvent être formulées

- 😞 Il aurait été intéressant d'avoir, dans la présentation du projet, des informations plus précises sur les constructions prévues dans les sous-secteurs UC1 et UD2, pour mieux mesurer l'intégration des enjeux de biodiversité, ou de donner des indications sur les informations antérieures existantes.

La zone UD2 est identifiée pour accueillir une maison médicale et des logements sociaux. Cette zone est à l'interface de 2 zones classées NI qui contribuent à la trame verte et Bleue (TVB).

- 😞 L'impact du passage de la marge de recul de 10 m à 5 m par rapport à ces zones NI devrait apparaître dans la liste des impacts explicités dans le dernier chapitre de la notice ainsi que la modification du corridor écologique suite à la destruction du garage.

Cette zone est à l'emplacement d'un ancien garage. Des observations font état de rejets noirâtres dans le ruisseau bordant la zone

- 😞 A priori le terrain est pollué, à cause de l'activité antérieure

- 😊 Bien que ce sujet soit hors du périmètre de la modification, le maître d'ouvrage a précisé qu'une étude de pollution a été réalisée et que les travaux de dépollution sont prévus.

3.6 Justification du projet

Le PLU en cours a été approuvé en 2013
Ce projet est la 4^{ième} modification du PLU.

- ☹ Le PLU date de 10 ans, apparaît comme plus ou moins bien adapté aux évolutions des réglementations en vigueur, une révision générale du PLU semble opportune à court terme
- ☹ Le projet ne justifie pas clairement pourquoi ces propositions de modifications étaient urgentes et ne pouvaient pas attendre la procédure de révision générale du PLU.
- ☹ Le projet ne justifie pas pourquoi seules les modifications présentées ont été retenues.
- ☹ Il manque, à cette modification, un plan d'ensemble pour bien cerner les finalités et les impacts collatéraux.

Aucune observation n'a remis en cause la nécessité d'une résidence senior, mais le choix du terrain apparaît inapproprié à certains, du fait de sa déclivité.

- ☹ Le dossier ou les réponses de la maîtrise d'ouvrage n'apportent pas d'arguments sur le sujet. A priori c'est un choix arrêté par la commune

4 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Au cours de cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

Les observations des PPA étaient très succinctes, excepté celle du pays de Brocéliande où la compatibilité avec le SCOT a été démontrée. Aucun avis défavorable n'a été prononcé

Après analyse au cas par cas, la MRAE a conclu que les modifications décrites n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale.

J'ai tenu 3 permanences, reçu 14 personnes, analysé 17 observations, rédigées sur le registre et reçues par courrier postal et numérique.

J'ai participé à une réunion avec la maîtrise d'ouvrage et ai eu la possibilité d'avoir les contacts nécessaires pendant la durée de l'enquête.

J'ai présenté les résultats de l'enquête dans le procès-verbal de synthèse auquel la Maîtrise d'ouvrage a répondu par un mémoire en réponse

Suite à toutes ces actions, j'émet les conclusions suivantes.

Montauban-de-Bretagne est une commune du département d'Ille et Vilaine, distante d'environ 30 kms de Rennes et appartenant à la troisième couronne rennaise.

Cette commune se situe à la frontière entre l'Ille-et-Vilaine et les Côtes d'Armor, au carrefour de la RN12 - Nord-Bretagne et RN 164 Centre Bretagne, aux portes de la forêt de Brocéliande.

Montauban de Bretagne fait partie de la communauté de communes « Saint-Méen Montauban » qui comprend 17 communes issues des anciens cantons de Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand et de l'intégration des communes de St Pern et Irodouër.

La commune actuelle de Montauban de Bretagne est une commune nouvelle, née le 1er janvier 2019, issue de l'union des deux communes, Montauban-de-Bretagne (historique) et Saint M'Hervon, ces deux communes ayant un passé historique commun, appartenant au même bassin de vie et d'emplois, ayant l'habitude de travailler ensemble.

La commune historique de Montauban de Bretagne est une commune qui s'étend sur une superficie de 4539 hectares, pour une population de 6082 habitants.

La ville de Montauban-de-Bretagne s'est implantée sur un coteau à proximité de la forêt, en promontoire de la vallée du Garun, qui est un affluent de la Vilaine.

La commune se caractérise par un relief marqué, monts et vallées structurant le territoire communal.

La topographie générale de la zone est de faible amplitude.

Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité du territoire sont constitués de la forêt domaniale de Montauban ainsi que la vallée du Garun, des zones humides, des cours d'eau, des boisements ainsi que du réseau de haies.

Montauban-de-Bretagne est une ville dynamique, les activités économiques regroupent plus de 2 600 emplois sur son territoire et un grand nombre d'entreprises.

Le tissu économique se caractérise par une forte présence des activités industrielles orientées vers l'agroalimentaire, et une forte représentation d'emplois liées au commerce, services publics, services privés à la personne.

L'agriculture est bien implantée sur l'ensemble du territoire mais représente moins de 10% de l'activité économique.

Le bourg a conservé une grande part de ses bâtiments anciens et a gardé dans son centre l'essentiel de sa morphologie de la fin du 18ème siècle. La rue principale a gardé son caractère villageois. La ville est aujourd'hui relativement bien regroupée de part et d'autre de son vallon L'urbanisation s'étend de manière concentrique autour du centre-bourg. Les nouvelles infrastructures routières nationales RN12 et RN164 ont délimité de nouvelles frontières géographiques.

La commune souhaite contenir l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant.

Cette enquête publique concerne la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.

Le PLU, approuvé le 02 mai 2013 a déjà fait l'objet de 3 modifications, le 09 juillet 2011, le 09 juin 2016, et le 1^{er} Octobre 2020.

Cette modification n°4 doit permettre de :

- faciliter l'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général, de logements sociaux,
- assouplir des règles d'implantation dans des zones d'habitat pour mieux répondre aux besoins croissants en logement,
- corriger des erreurs matérielles du règlement graphique.

L'enquête publique a suscité l'intérêt d'un certain nombre d'habitants de la commune.

J'ai reçu une quinzaine d'observations, certains courriers abordant de façon très détaillée les impacts pressenties des modifications envisagées.

L'analyse de ces observations a été éclatée suivant 8 thèmes et a conduit à analyser une trentaine de remarques.

Les thèmes d'analyse ont été

- UC1 – Accès et sécurité des riverains
- UC1 – Périmètre
- Environnement – Continuité écologique
- UD2 - Pollution
- Le Projet
- Le Règlement
- Le Dossier
- Stationnement

À noter que certaines observations sont hors contexte de l'enquête, relatives à des problématiques d'urbanisme ou des opérations d'aménagement en cours.

Elles n'ont pas été prises en compte dans l'analyse.

Pour certaines d'entre elles, le maître d'ouvrage a apporté quelques informations.

La procédure d'enquête s'est déroulée de façon nominale.

Le projet est justifié, le PLU en vigueur datant de 10 ans, la commune a besoin de modifier la réglementation pour faire aboutir des projets qu'elle juge important à lancer rapidement, en attendant la révision générale du PLU, dont l'étude est en cours.

Le contour du projet est conforme à un projet de modification de droit commun.

Il ne modifie pas le PADD, n'ouvre pas de zone à l'urbanisation et ne réduit aucune zone protégée. Cette modification n°4 n'impacte pas le scénario de développement de la commune, l'activité économique et agricole, les zones du territoire, les déplacements, les risques technologiques et/ou naturels, la gestion de l'eau, la qualité de l'air, ...

Un des objectifs du projet est de permettre une densification dans certains secteurs via l'assouplissement des contraintes d'emprise au sol et la suppression de marge de recul par rapport à la voie en centralité. La densification est potentiellement accrue, sans extension des zones urbaines, et sans impact sur des zones agricoles ou sur des espaces naturels.

Également, des contraintes sont assouplies concernant les couvertures et l'installation de panneaux photovoltaïques. Ceci devrait permettre à des habitants d'engager des travaux contribuant à améliorer la consommation énergétique, l'assouplissement des contraintes entraînant une réduction des coûts.

Il est prévu également de pouvoir plus facilement doter la ville de parking de vélo, afin de contribuer à l'évolution des moyens de mobilité des habitants.

La description du projet est très technique.

On peut effectivement concevoir qu'un dossier de modification de PLU ne présente que des modifications techniques.

Mais en l'occurrence, la création du secteur UC1 au sein de la zone UC [*zone urbaine, secteur mixte à dominante d'habitat dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes*] et le projet sous-jacent, ont de forts impacts du fait de la coactivité prévisible avec les activités existantes. Le public a émis un nombre important d'observations négatives sur ce sujet, les solutions envisagées (non officielles) pour l'accès au secteur pouvant impacter des propriétés privées, la sécurité des usagers du cinéma et de l'ensemble paroissial.

Certains s'inquiètent de dégradations sur un espace protégé contigu, mais a priori ce n'est pas justifié, la commune, dans les réponses au PV de synthèse, certifie qu'elle tiendra compte du caractère remarquable des pourtours de la zone UC1 et n'a pas de velléités de réduire l'espace remarquable.

Il aurait été intéressant que ce projet de construction sur le secteur UC1 soit traité dans son ensemble comme une OAP.

La commune ayant fait cette modification de PLU pour permettre de faire avancer des projets sans attendre la révision générale, il est vraisemblable que le projet de la résidence pour senior va être lancé sans attendre la révision donc sans OAP.

Aucune observation n'a remis en cause la nécessité d'une résidence senior, mais le choix du terrain apparaît inapproprié à certains, à cause de sa déclivité. Le dossier ou les réponses de la maîtrise d'ouvrage n'apportent pas d'arguments sur le sujet. A priori c'est un choix arrêté pour la commune. Certains habitants ont exprimé oralement des reproches de manque de transparence, car a priori la commune a déjà travaillé sur des solutions.

Afin d'aplanir les oppositions et incompréhensions entre le public et la commune, il apparaît nécessaire que le projet envisagé pour l'accès au secteur UC1 soit présenté au plus vite en réunion publique, après une concertation préalable avec l'AEP (Association d'Éducation Privée), propriétaire du terrain, les exploitants du cinéma, ainsi qu'avec un représentant de l'ADR (Association Diocésaine de Rennes).

Le contexte est compliqué et la solution pour l'accès au secteur UC1 doit s'harmoniser entre la propriété/les servitudes pour droit de passage/la coactivité, ...

Concernant le secteur UD2, créé au sein de la zone UD [*zone urbaine de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux de la ville*], les impacts, des modifications projetées, sont moins marquants a priori.

L'objectif est la densité ainsi que l'offre de logements sociaux et de services (implantation d'une maison médicale).

Ce secteur est disponible pour une nouvelle construction après la démolition d'un garage automobile.

Le recul par rapport à la coulée verte est juste conforme à la réglementation (5ml).

Il n'y a pas de surface de respiration propre à la construction, c'est la coulée verte, toute proche, qui pourra être utilisée par les futurs habitants.

Ce secteur UD2 est contigu à 2 secteurs NI, intégrés à la coulée verte qui est un élément très important dans la ville, elle s'intègre à la TVB et œuvre pour la continuité écologique.

La surface des parkings est réduite par rapport à la zone UD, sachant qu'il y a un parking public très proche.

La commune met en avant qu'elle prend en compte les nouveaux modes de mobilité en intégrant dans les parkings des garages à vélo et des possibilités pour les vélos électriques.

La surface des parkings est réduite par rapport à la zone UD, sachant qu'il y a un parking public très proche.

Ce secteur est disponible pour une nouvelle construction suite à la démolition d'un garage automobile. Il y a vraisemblablement un risque de pollution. La commune s'est déjà saisie du problème, a réalisé un diagnostic, et prévoit des travaux de dépollution.

Ce projet a suscité nettement moins d'opposition que celui de l'UC1.

La MRAE a réalisé une analyse au cas par cas du dossier et n'a pas identifié d'incidences notables sur l'environnement.

Il me semble que trois sujets doivent être l'objet d'une attention particulière de la part de la commune :

- **la non dégradation de l'espace remarquable protégé des pourtours de la zone UC1,**
- **la protection de la coulée verte aux alentours du secteur UD2, sachant que depuis la démolition du garage, il existe, sur une trentaine de mètres, un espace dénudé**
- **la dépollution du secteur UD2**

Avant l'approbation du projet par le conseil municipal deux corrections vont être apportées au règlement graphique :

- tous les bâtiments de l'ensemble paroissial seront sortis de la zone UC1
- 2 habitations seront retirées de la zone UD2.

De même, quelques amendements doivent être apportées au document 'Notice' pour corriger des inexactitudes notamment dans les références à des dates ou à des documents supra.

Ce projet ne répond peu à des attentes des habitants ; il répond plus à un besoin de la commune pour faire avancer certains dossiers d'urbanisme qui se sont trouvés bloqués du fait du retard pris par la procédure de révision du PLU.

5 Avis de la Commissaire Enquêtrice

Le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Montauban de Bretagne est un projet qui ne déroge pas aux objectifs décrit dans le PADD du PLU en vigueur.

Il permet de modifier les règlements du PLU, d'augmenter la densification à des endroits bien circonscrits, s'adapter aux nouvelles formes de mobilité autour du vélo, démarrer des projets d'urbanisme à caractère social (résidence senior, logements sociaux, maison médicale), ...

La démarche est cohérente et pallie l'impact de ces retards

J'émet **un avis favorable**

au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Montauban de Bretagne.

Avec toutefois une réserve concernant l'accès au secteur UC1

Je demande

- que la commune présente, au plus vite, en réunion publique, les projets envisagés pour l'accès, aux terrains, sur lesquels la nouvelle résidence pour seniors doit être implantée, afin que les impacts éventuels et les mesures palliatives et/ou conservatoires à mettre en place soient identifiées par tous les intervenants.

Avec les recommandations suivantes :

le maître d'ouvrage doit

s'assurer de :

- la non dégradation de l'espace remarquable protégé des pourtours de la zone UC1,
- la protection de la coulée verte aux alentours du secteur UD2, sachant que depuis la démolition du garage, il existe, sur une trentaine de mètres, un espace dénudé
- la dépollution du secteur UD2

apporter toutes les corrections et améliorations identifiées aux documents règlement graphique, notice, etc.. ;

prévoir d'analyser, pour la procédure de révision du PLU, les observations et identifiées 'hors sujet de la procédure de modification'

Ce rapport comporte 20 pages

Fait à Bruz le 18/04/2023

Claudine LAINÉ-DELURIE
Commissaire Enquêtrice



Annexe

Copie de la note de report de délai

Claudine Lainé-Delurier
Commissaire enquêtrice
17 rue de La Louveterie
35170 - BRUZ
Tel 06 46 05 60 85
claudine.michel.delurier@wanadoo.fr

Monsieur le Maire de Montauban de Bretagne
Rue Saint Eloi
35360 – Montauban de Bretagne

Le 23 Mars 2023

Objet : Demande de report de délai
Références : Enquête publique n° 22000187/35
Modification n°4 du PLU de la commune de Montauban de Bretagne

Monsieur le Maire

Cette enquête s'est déroulée du 30 janvier 2023 au 4 mars 2023.

Conformément à la procédure, j'ai remis le PV de synthèse le 9 Mars 2023.

Suivant le code de l'environnement la remise de mes rapports doit se faire, au plus tard, dans les 30 jours après la fin de l'enquête soit le 4 Avril 2023.

Vous m'avez confirmé ce jour, que vous souhaitez fournir un mémoire en réponse à ce PV de synthèse.

Vous n'avez pu fournir ce mémoire en réponse dans les 15 jours qui ont suivi la remise du PV de synthèse du fait de difficultés de santé dans votre équipe, mais vous pensez pouvoir le faire courant du mois d'avril 2023, semaine 15 ou semaine 16.

En application de l'article L123-15 du code de l'environnement, je sollicite de votre haute bienveillance un report de délai pour la remise de mes rapports, soit au plus tard le 30 avril 2023.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Avis de Mr le Maire

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêtrice



Favorable



S. JACU



Copie : Tribunal administratif