

COMMUNE DE MONTAUBAN DE BRETAGNE

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

30/01/2023 – 4/03/2023

Rapport du Commissaire Enquêteur
Procès-Verbal de Synthèse des observations



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

PV remis le 9 Mars 2023 – document de 41 pages

En application du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice doit communiquer au Maître d'Ouvrage, dans les huit jours qui suivent le dernier jour de l'enquête, les observations écrites ou orales recueillies durant l'enquête.

Je vous adresse donc ce présent document intitulé, '*Procès-verbal de synthèse*'

Après un rappel du contexte du projet et du déroulement de l'enquête, le procès-verbal de synthèse doit lister

- les observations/questions du public,
- les observations /questions de la commissaire enquêtrice.

Selon le code de l'Environnement, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour apporter, s'il le souhaite, des réponses ou des compléments d'information à ces observations/questions.

Ces observations sont présentées en tableau afin de vous permettre de rédiger vos compléments d'informations en regard si vous le souhaitez.

Si cette forme ne vous convient pas, vous avez la possibilité de rédiger le mémoire en réponse selon votre convenance.

En vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Mr Le maire, mes salutations distinguées.

Bruz le 9 Mars 2023

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur



Table des matières

1	Contexte de l'Enquête	4
2	Déroulement de l'enquête	4
3	Les observations	5
3.1	Observations du public	6
3.2	Observations de la Commissaire Enquêtrice	27
4	Annexe – Copie des courriers reçus	29
4.1	R05 – Pièce jointe : Délibération du Conseil municipal – 1988	29
4.2	R06 – Copie du courrier du diocèse de Rennes	30
4.3	R08	31
4.3.1	R08-Copie courrier AEP La Montalbanaise	31
4.3.2	R08 – Pièce jointe – Plan Parcellaire	33
4.4	R12 – Copie du courrier de Mr Poupelin	34
4.5	R13 – Copie du courrier de Mr Gillarg	41
4.6	R14 – Copie Mail reçu hors permanence – création UC1	43
4.7	R10 – copie du courrier remis en permanence - Clos La Fontaine'	44
4.8	R15 – Copie du mail reçu – 'Association Clos La Fontaine'	47

1 Contexte de l'Enquête

Montauban-de-Bretagne est une commune de 4539 hectares, et de 6082 habitants, 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. Elle se situe à l'ouest du département environ à 30kms de Rennes, Préfecture d'Ille et Vilaine et de la Région Bretagne.

C'est une commune nouvelle née le 1er janvier 2019, issue de l'union des deux communes, Montauban-de-Bretagne et Saint M'Hervon, qui partageaient un passé historique commun, appartenaient au même bassin de vie et d'emplois et avaient l'habitude de travailler ensemble, notamment concernant le tissu associatif, les équipements culturels et sportifs et les projets de développement.

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, Monfort et Brocéliande] et 67 000 habitants.

Cette enquête concerne la modification n°4 du PLU en vigueur, de la commune historique de Montauban de Bretagne, approuvé le 02 mai 2013, modifié le 09 juillet 2015, le 09 juin 2016, le 30 septembre 2020.

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.

L'enquête publique est menée sous la responsabilité de Mr le Maire de la commune de Montauban de Bretagne conformément aux articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Le projet de modification du PLU, objet de cette enquête, et la décision de mise à enquête ont été entérinés par les arrêtés municipaux n° 2022-U-014 du 7 Juillet 2022 et n° 2022-U-021 du 26 décembre 2022, signé par Mr le Maire de Montauban de Bretagne.

2 Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 34 jours, du 30 Janvier 2023 9h00 au 4 Mars 2023 12h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- dossier numérisé et accessible sur le site de la mairie de Montauban de Bretagne et de la mairie de St M'Hervon [www.montauban-de-bretagne.fr]
- le dossier papier et registre d'observation, côté et paraphé, à l'accueil de la mairie de Montauban de Bretagne,

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 au siège de l'enquête.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations, questions et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à l'accueil de la mairie de Montauban de Bretagne,
- par voie électronique
via le site le site de la mairie de Montauban de Bretagne et de la mairie de St M'Hervon [www.montauban-de-bretagne.fr]
via l'adresse amenagement@ville-montaubandebretagne.fr
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : 7 rue St Eloi 35360 Montauban de Bretagne

Une copie du dossier était communicable, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

La participation du public a été la suivante :

- pendant les permanences, 14 personnes se sont présentées
- hors permanence, 5 courriers postaux et numériques ont été reçus.

3 Les observations

Les tableaux ci-dessous recensent **toutes les observations du public**, rédigées sur le registre et reçues par courrier postal et électronique. Elles sont référencées Rxx, n° ordre qui est aussi indiqué dans le registre.

Les courriers ont été intégrés au registre.

Les coordonnées des émetteurs de l'observation sont indiquées dans la ligne au-dessus de l'observation, ainsi que la date de la réception de l'observation.

Certaines observations abordent plusieurs thèmes.

Ces observations ont été éclatées par thème.

Un certain nombre de thèmes sont récurrents

Dans ce PV de synthèse,

- les observations rédigées sur le registre sont retranscrites stricto sensu,
- les observations émises par courrier peuvent être plus ou moins résumées mais tous les items ont été repris,
- tous les courriers et les pièces jointes ont fait l'objet d'une copie, et sont annexés au §4 du document.

Les observations émises par la commissaire enquêtrice sont référencées CoExx.

3.1 Observations du public

N° Obs	Thèmes	Observations présentées	Réponse du Maître d’ouvrage
R04		Mr Ronan Aulen – 48 rue d’Iffendic Hors Permanence – mail du 13/02/2023	
	UC1 - Accès	<p>La modification du PLU, concernant la parcelle où se situe le presbytère et sa catégorisation en code UC1, suscite des inquiétudes.</p> <p>Un projet de construction d’une nouvelle voirie serait présente sur cette zone. Or l’endroit connaît une forte fréquentation (présence d’un parking gratuit très apprécié des Montalbanais et du cinéma associatif qui reçoit un public très jeune). D’autre part, les bâtiments voisins : presbytère et salles paroissiales reçoivent également du public...</p> <p>Bref, je comprends assez mal la pertinence de cette nouvelle voirie à cet endroit tant cela risquerait de créer une zone fortement accidentogène. La chose me semble aller totalement à l’encontre de l’intérêt général des Montalbanais. J’ajouterai que le choix de construire une résidence pour séniors sur un terrain en pente en contrebas du cœur de ville me paraît assez incongru.</p> <p>Je vous remercie de m’avoir permis de m’exprimer. J’assisterai avec intérêt au prochain conseil municipal qui abordera très certainement ces sujets.</p>	<p>-Le terrain parfaitement situé pour le public pressenti, en centre-ville à proximité des services et commerces</p> <p>-Le projet participe pleinement à l’économie des terres agricoles et naturelle de part la densification de cette « dent creuse »</p> <p>-La ville envisage un accès via le parking. Aussi à ce titre, elle portera parallèlement un projet de réaménagement du parking existant afin de sécuriser tous les usages et accès aux différents services présents en accord avec le propriétaire et les activités concernés. L’idée étant d’organiser, de sécuriser et de valoriser ces espaces.</p> <p>-La topographie n’est pas bloquante pour ce projet. Le partie architectural, la mise en place d’accès PMR et d’ascenseur répondent parfaitement à cette problématique. De plus, la future résidence accueillera des personnes âgées mais autonomes et valides.</p> <p>-Ce projet de résidence entre parfaitement dans le cadre de l’intérêt général et des services apportés aux habitants en proposant des logements à loyer modérés à des personnes fragiles.</p> <p>-La ville dispose d’un droit de passage au profit des fonds dominants, propriété de la ville : « <i>servitude réelle et perpétuelle de passage. Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d’habitation ou d’exploitation, avec tout véhicule ou à pied</i></p>

			<i>avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant (...) »</i>
R05		Mr Christophe David - représentant du Conseil Pastoral Paroissial Permanence du 15/02/2023	
	UC1- Périphérie	<p>1/ Quelle est la raison pour laquelle les locaux de l'ensemble paroissial sont intégrés dans la zone UC1 qui est une zone d'intérêt général à caractère social ? L'ensemble paroissial, [garage – logement – salles paroissiales – voie d'accès avec portail privatif] devrait être exclu de cette zone.</p> <p>2/ L'ensemble paroissial a actuellement un bail ; mais initialement il était prévu un bail emphytéotique qui n'a jamais été mis en place, en contrepartie de la vente du terrain à 1 franc symbolique (cf. R05-Pièce Jointe en annexe §4.1-délibération du conseil municipal de 1988) Or, en intégrant le secteur UC1, on peut penser que la pérennité de l'ensemble paroissial risque d'être menacée. Il est impératif que les termes initiaux de cette transaction soient respectés et d'enlever l'ensemble paroissial de la zone UC1. Il n'est pas souhaitable que l'ensemble paroissial soit récupéré comme un ensemble à vocation sociale par la commune.</p>	<i>-Le zonage UC d'origine des locaux existants sera rétabli avant approbation de la modification par le Conseil Municipal.</i>
R06		Association Diocésaine de Rennes – Père Richmond Niamke Permanence du 15/02/2023	
	UC1- Sécurité des riverains	<p><i>Cf Copie du courrier remis en permanence en annexe §4.2</i></p> <p>Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis actuellement à enquête publique appelle les observations suivantes de la part de l'Association Diocésaine de Rennes – Paroisse Saint Eloi du Garun (dénommée 'ADR' ci-après), occupant le presbytère (logement du curé), les salles</p>	

	<p>paroissiales (parcelles AC 863) et les garages (AC583 et 850), 10 rue Saint Eloi à Montauban de Bretagne.</p> <p>1/ l’ADR ne s’oppose pas à la réalisation de la ‘Résidence sénior’ sur une partie du foncier dont elle est aujourd’hui locataire.</p> <p>2/ En revanche, l’ADR émet les plus expresses réserves quant à l’accès à cette résidence tel que projeté par la commune, via les parcelles AC583 et AC850 (garages de la paroisse).</p> <p>En effet, cet espace, susceptible d’être fermé par un portail, sert régulièrement aux activités de la paroisse et en particulier à l’accueil de jeunes enfants. Autoriser en tout temps, le passage de véhicules de tout genre sur cette voie étroite (moins de 6 mètres de large), c’est mettre en danger les occupants et usagers de la paroisse notamment en raison de la visibilité limitée (angle-mort au sortir des salles paroissiales) dans cette zone.</p> <p>Nous attirons votre attention sur le fait que les mêmes dangers se présentent également pour le cinéma ‘Le Montal’ voisin du presbytère, dont les issues débouchent notamment sur l’entrée de cet espace.</p> <p>Cela ne nous paraît pas concevable et nous ne doutons pas que la municipalité ait à cœur de veiller à la sécurité de l’ensemble de ses administrés notamment aux abords d’établissements recevant du public (Salles paroissiales, Cinéma).</p> <p>Espérant que les réserves évoquées ci-dessus pourront amener la commune à examiner d’autres modalités d’accès à la résidence, moins dommageables pour les riverains.</p>	<p>-La ville note que l’ADR ne s’oppose pas au projet de résidence séniors.</p> <p>-La ville dispose d’un droit de passage au profit des fonds dominants, propriété de la ville : « <i>servitude réelle et perpétuelle de passage. Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d’habitation ou d’exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant (...)</i> »</p> <p>-Voir réponses déjà formulées en R04 pour ce qui est de la sécurisation des usages</p>
R07	Mr Lelièvre Michel – Président du ‘Montal Théâtre’ Permanence du 15/02/2023	

	UC1- Sécurité des riverains	<p>L'association 'Montal-Théâtre' n'est pas opposée à l'implantation de la résidence senior, même si le terrain choisi par la commune ne semble pas être le plus approprié du fait de sa configuration.</p> <p>Par contre, l'association s'étonne de ne pas voir apparaître dans la modification du Règlement Graphique, la matérialisation de l'accès à la résidence.</p> <p>Si cet accès devait se faire en traversant le parking du cinéma, dont l'AEP ('Association d'éducation privée') est propriétaire, il y a un problème notoire de sécurité des personnes, du fait de la cohabitation des spectateurs entrant ou sortant du cinéma, dont très souvent des enfants.</p> <p>1/ l'AEP demande de prendre en compte, dans le projet, ce problème de sécurité.</p>	<p>-Le règlement graphique n'a pas pour objet d'indiquer les accès et ce quel que soit le zonage</p> <p>-Voir réponses déjà formulées en R04</p>
	UC1 - Accès	2/ l'AEP demande d'avoir des informations précises sur les voiries d'accès envisagées pour l'implantation de la résidence.	-Le projet de résidence et de réaménagement du parking sera présenté à l'AEP
R08		<p>Mr Claude Tannoux - AEP La Montalbanaise – 20 rue du Perry Permanence du 15/02/2023</p>	
		<p><i>Cf en annexe §4.3, la Copie du courrier remis en permanence et le plan parcellaire en pièce jointe</i></p> <p>Le projet de la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune historique de Montauban de Bretagne nous conduit à transmettre les réserves suivantes :</p> <p>Tout d'abord, l'AEP n'est pas opposée au projet de construction d'une résidence pour personnes âgées sur la commune,</p>	<p>-La ville note que l'AEP n'est pas opposée au projet de construction d'une résidence pour les personnes âgées</p>
	UC1 - Accès	Cependant le terrain sur lequel la construction est envisagée est très enclavé et nous nous étonnons de l'absence sur le PLU modifié, de la voie d'accès à la résidence seniors dans le sous-	-Le règlement graphique n'a pas pour objet d'indiquer les accès et ce quel que soit le zonage

	<p>secteur UC1 qui serait créé, alors même que la municipalité nous a confirmé qu'elle envisageait une voie d'accès pour des véhicules le long du cinéma dans le cadre de son projet immobilier.</p> <p>Ce point devrait donc être clarifié par la municipalité, puisqu'en l'état, la modification du PLU ne comporte aucune mention relative aux voies d'accès à la résidence.</p>	-Voir réponses formulées en R04
UC1- Sécurité des riverains	<p>En outre, suite à nos différents courriers des 31 août, 25 octobre, 14 novembre 2022, l'AEP ne peut que confirmer son opposition à la création d'une telle voie passant par le parking actuel du cinéma. Dans un courrier, en date du 4 mai 2018, le responsable du 'Cinémental', Georges bouillet et moi-même, avions déjà attiré l'attention de la municipalité et présenté quatre solutions pour désenclaver la parcelle cadastrée AC852, solutions auxquelles la municipalité n'a pas donné suite pour des raisons que nous ignorons.</p> <p>Or le projet, tel qu'envisagé aujourd'hui par la municipalité, (mais non apparent sur la modification n°4 du PLU), s'il était maintenu, poserait un problème considérable de sécurité et de nuisance notamment pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - les scolaires (primaire, collège, lycée) utilisant le Cinémental lors des activités 'ciné collège' ou à l'occasion de leur spectacle de fin d'année par exemple, - les spectateurs handicapés ou à mobilité réduite, - plus généralement tous les autres spectateurs lors de leur sortie du Cinémental puisque la sortie du cinéma déboucherait directement sur une voie ouverte aux véhicules, - l'accueil des enfants et adolescents au presbytère pour les séances de catéchèse et autres rassemblements. 	-Voir réponses formulées en R04
UC1 - Accès	<p>Pour mémoire, l'AEP est propriétaire des parcelles sur lesquelles la municipalité envisage de construire la voie d'accès</p>	

		<p>la résidence (AC851 et AC852), voie qui ne figure pas dans le projet de modification du PLU, comme décrit ci-dessus. Le projet de la municipalité ne tient pas compte non plus de la servitude de passage (cf. plan parcellaire en annexe § 4.3.2) pourtant très précisément décrite dans l'acte notarié de l'étude Pinson en date du 16 septembre 2013 (acte de vente de l'AEP des parcelles AC850 et AC 583). En effet, même si l'AEP a trouvé en son temps un arrangement amiable concernant cette servitude, à savoir que nous avons autorisé l'utilisation de la parcelle AC852 comme parking public gratuit (alors qu'initialement il devait être clos et privé), il n'en demeure pas moins que la municipalité ne peut pas en disposer sans l'accord de l'AEP.</p> <p>En conséquence de ce qui précède, le projet de modification n°4 du PLU ne peut être considéré conforme à la réglementation, et il appartient à la municipalité de revoir le projet sur la question des voies d'accès au projet immobilier de la résidence seniors avant toute approbation du PLU.</p>	<p>-Le règlement graphique n'a pas pour objet d'indiquer les accès et ce quel que soit le zonage</p> <p>-La ville dispose d'une servitude établit qui dispose -extrait de l'acte : « servitude réelle et perpétuelle de passage. Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant (...) »</p> <p>-Le propriétaire avait autorisé l'utilisation de la parcelle AC852 comme parking public gratuit -Les aménagements réalisés sur la parcelle AC852 ont été faits et payés par la ville</p>
R09		<p>Mr André Rolland – Trésorier AEP Permanence du 15/02/2023</p>	
	UC1- Sécurité des riverains	<p>Cf Copie du courrier remis en permanence en annexe §4.4</p> <p>Sachant que 'des accès existent' pour ce projet de construction, je suis opposé à la création 'd'une voie de circulation qui serait de grand danger pour l'accès à la salle de cinéma et la sécurité des personnes'. En cas d'accident, qui en portera la responsabilité ? Merci d'annuler ce projet</p>	<p>-Voir réponses formulées en R04</p>
R11		<p>Mr Davenel Olivier – Président du Cinémontal Permanence du 15/02/2023</p>	
	UC1 - Accès	<p>Sur la modification du règlement graphique du PLU, pourquoi l'accès à la zone UC1 n'est pas matérialisé ?</p>	<p>-Le règlement graphique n'a pas pour objet d'indiquer les accès et ce quel que soit le zonage</p>

	UC1 – Sécurité des riverains	Son implantation est-elle prévue sur le parking privé ? Dans l’affirmative ceci risque d’engendrer des problèmes de sécurité et de supprimer des places de parking.	-Voir réponses formulées en R04
		Nous avons un projet de remplacement de la chaufferie de la salle de cinéma, par une pompe à chaleur qui est prévue d’être installée sur l’emplacement réservé n°6, ainsi que 2 places de parking réservées aux personnels qui interviennent dans la salle de cinéma. Est-ce que le projet d’accès à la résidence seniors est compatible avec les projets de l’association ?	-Ces éléments pourront être intégrés à la réflexion sur le projet de résidence seniors et le projet de réaménagement du parking.
R12		Mr Poupelin Maxime – 115 ter rue de Brest- Montauban Hors Permanence	
		<i>Cf Copie du courrier émis par mail le 19/02/2023 en annexe §4.4</i>	
	Environnement	Si la parcelle UC1 doit être aménagée, Mr Poupelin demande : - de ne pas rompre la continuité écologique mais au contraire de la renforcer par des plantations d’arbres, le chemin creux en bordure de la zone UC1 et UG étant un espace remarquable du fait de la diversité des arbres, de plus de 8 mètres, qui le bordent ainsi que de la présence d’une espèce de mammifères protégés, le Muscardin. - de ne pas implanter de logements trop près de la haie pour ne pas engendrer un élagage trop important - d’implanter de futurs logements éventuels en tenant compte de l’orientation, les grands arbres de la haie atteignant des hauteurs de 8m, ils sont source d’ombre sur une surface importante du terrain classé UC1	-Le chemin est un élément principal du patrimoine vert de la ville. Il est protégé à ce titre. La présence d’une espèce protégée renforce cette protection. Il ne peut être envisagé de rompre sa continuité. Les haies bordant le chemin creux sont identifiées par le document graphique du PLU comme éléments du paysage à protéger. -Le projet de résidence intégrera une distance minimale vis-à-vis de ce « couloir vert ». Les dispositions générales du règlement prévoient une marge de protection de 5 m minimum entre l’axe de la haie et le projet de construction. -Le projet de résidence prendra en compte dans la mesure du possible cet élément
	Règlement écrit	1/ Au §6.4 des dispositions générales, il est fait mention de la sauvegarde des haies et des éléments de paysage, tout en	-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.

	<p>autorisant des possibilités de destruction puis de compensation, notamment lorsqu’il s’agit de constructions ou d’installations de services publics ou d’intérêt collectif. Donc dans les faits, les haies sont mal protégées</p> <p>2/ La place des arbres dans la ville est un sujet peu développé dans le règlement alors que face aux enjeux climatiques, il faudrait mieux préciser comment on protège les plantations existantes et comment renforce les implantations dans le centre-ville</p> <p>3/ les dispositions générales, du règlement écrit, n’abordent pas la gestion des eaux pluviales, alors que celles-ci pourraient être gérées à la parcelle, ou sous forme de noues, ... afin de créer des espaces qui évitent les ruissellements et permettent de recharger les nappes souterraines</p>	<p>-Pas directement l’objet de la modification n°4 du PLU. Mais préoccupation des élus.</p> <p>-Préoccupation des élus. Prévu dans le cadre de la procédure de révision du PLU (Schéma directeur des eaux pluviales)</p>
UD2 - TVB	<p>La zone UD2 est prévue pour accueillir une maison médicale et des logements sociaux. Cette zone est à l’interface de 2 classées NI qui contribuent à la trame verte et Bleue (TVB). Il serait judicieux de conserver une marge de recul de 10m par rapport à ces zones NI pourtant elles ont été supprimées.</p>	<p>-Marge de recul de 5 ml retenue qui correspond à la réglementation.</p>
UD2- Pollution	<p>La zone UD2 est à l’emplacement d’un ancien garage qui a été démolit. À l’emplacement de l’ancien garage, le sol a semble-t-il été réhaussé par rapport aux terrains autour (qui sont des zones humides) ;</p> <p>1/ Il est constaté, en permanence, des écoulements ‘couleur rouille très prononcée’ dans le ruisseau qui bordent le terrain. Est-ce signe d’une pollution du sol ou de présence de fer ?</p>	<p>-Pas directement l’objet de la modification n°4 du PLU. Mais oui, une étude pollution a été réalisée sur cet espace. Travaux de dépollution à venir.</p>

		2/ Une étude géotechnique est-elle envisagée pour s'assurer de la portance du remblai ?	-Oui, une étude de portance sera réalisée
	UD2 - TVB	Le terrain est dans l'axe N/S de la trame verte et Bleue reliant la forêt et la vallée du Garun. Est-il prévu une étude pour implanter la construction du bâtiment dans une démarche d'intégration des enjeux de biodiversité (végétalisation du bâti, inclusion de gîtes et de nichoirs, éclairage adapté, ...)	-Pas directement l'objet de la modification n°4 du PLU. Non prévu.
	Règlement graphique	Dans le § 2 page 53 de la notice, ' <i>rectification d'une erreur de zonage</i> ', il n'apparaît pas de modification entre les 2 schémas avant / après	-Il existe bien une différence entre les 2 schémas.
	TVB	Il est indiqué page 17 de la notice que ' <i>une actualisation de l'inventaire des cours d'eau est en cours</i> ' Or l'inventaire des cours d'eau et zones humides a été validé en décembre 2019. Pourquoi, ne figure-t-il pas dans ce document de modification de PLU ?	-Pas l'objet de la modification n°4 du PLU -L'actualisation de l'inventaire des cours d'eau fera partie du dossier de révision du PLU -L'étude sur la Vallée Verte en cours porte entre autres sur une réhabilitation du cours d'eau présent dans la vallée (à proximité des deux projets de résidence seniors et de pôle santé).
R13		Luc Girard – 7 rue des ajoncs Hors permanence le 16/02/2023	
		<i>Cf Copie du courrier émis par mail le 20/02/2023 en annexe §4.5</i>	
	Règlement écrit	Le projet prévoit la création de deux sous-secteurs, - UC1, destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général à vocation sociale (résidence seniors), - UD2, destiné à la construction d'une maison médicale et de logements sociaux qui permettront de promouvoir la mixité sociale Pour chacun de ces sous-secteurs, il est prévu un assouplissement des dispositions du règlement écrit qui rendaient difficile voire impossible leur construction.	

		<p>La MRAE indique dans son rapport qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification n°4 fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement</p> <p>1/ Quelles dispositions du règlement sont assouplies pour accueillir la résidence senior ?</p> <p>2/ Est-il opportun de valider ce projet sans pouvoir évaluer l'impact social, organisationnel, voire écologique qui en résulte ?</p>	<p>-La MRAE indique qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de PLU n°4 fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement. Cela induit que le projet présenté n'appelle pas d'observation particulière de la part de la MRAE. Seulement en cas de modifications au dossier susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement apportées au dossier, une nouvelle demande d'examen sera nécessaire.</p> <p>-Les services de la DDTM exigent des communes d'alléger de manière importante les règles de construction dans les centralités afin de densifier davantage et ainsi économiser les terres agricoles et naturelles. Cette modification va dans ce sens. Il en sera de même pour la révision du PLU.</p> <p>-Les deux projets ne présentent pas de contre-indication en terme social (bien au contraire) ou en termes organisationnel. Les 2 projets s'inscrivent dans le maintien des services aux habitants, la proximité, le soutien aux aînés, etc... et participent au bien vivre, au lien social, etc... Pour ces deux projets, un manque de structure a été relevé. Manque d'autant plus important pour le projet de pôle santé en raison du départ en retraite de praticiens.</p>
	<p>UC1- Périmètre</p>	<p>La destination du sous-secteur UC1 est à vocation sociale pour des équipements publics ou privés d'intérêt général. Or dans cette zone, sont localisées le presbytère et les salles paroissiales. Dans l'une d'entre elles, la messe y est célébrée en semaine, un oratoire y est aménagé. Ce sous-secteur a un aspect culturel qu'il semble opportun de rappeler eu égard aux éventuelles conséquences sur l'occupation des biens immobiliers (bail locatif ou travaux)</p>	

		<p>Ne conviendrait-il pas d'exclure cette partie de la zone UC1 et de la conserver en zone UC ?</p>	<p>Le zonage UC d'origine des locaux existants sera rétabli avant approbation de la modification par le Conseil Municipal.</p>
	<p>UC1 - Accès</p>	<p>L'article UC3, du règlement littéral, relatif à la desserte des terrains par les voies précise <i>« tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé ...dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructionsLorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique l'aménagement du secteur concerné doit s'y conformer ».</i></p> <p>Pour le projet de résidence seniors dans la zone UC1, il n'existe pas à ce jour d'accès à cette parcelle, ce qui la rend à ce jour inconstructible.</p> <p>La parcelle est théoriquement accessible par un sentier piétonnier qui ne semble pas pouvoir être aménagé compte tenu d'un espace protégé en raison de la présence de muscardins, espèces protégées en France (arrêté du 23 avril 2007).</p> <p>La parcelle serait théoriquement accessible par la rue du Perry, mais celle-ci n'est pas propriété de la commune mais à usage privé, appartenant à la copropriété.</p> <p>1/ quels sont les projets de la commune pour donner accès à la parcelle de la résidence seniors ?</p>	<p>-La ville dispose d'une servitude établit qui dispose d'une <i>« servitude réelle et perpétuelle de passage. Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant (...) »</i></p> <p>-Voir réponses déjà formulées en R04</p>

	UC1- Sécurité des riverains	<p>Il semblerait qu'un projet communal, non rendu public à ce jour, tendrait à créer une voie d'accès passant sur le parking de la rue St Eloi et longeant le cinéma, puis, la cour du presbytère. Ceci a des conséquences en termes de sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les abords des salles paroissiales qui accueillent des enfants ainsi que des personnes âgées ou en situation de mobilité réduite, - pour la proximité de l'entrée du cinéma et de la sortie de secours <p>ce qui engagerait la responsabilité de Mr Le Maire si un accident devait se produire.</p> <p>Il apparaît que le bon sens commun invite à rechercher une autre solution d'autant plus que la pente pour accéder à la construction serait source de difficultés pour les personnes âgées en perte de mobilité.</p> <p>Mr Gillard tient à préciser qu'il n'est pas opposé à la construction de ce projet de résidence seniors, qui s'inscrit pleinement dans les orientations municipales. Mais étant utilisateur régulier, ainsi que ses enfants, des salles paroissiales et du cinéma, il craint pour leur sécurité et celle de toutes les personnes utilisateurs de ces emprises immobilières.</p> <p>Mr Gillard demande que l'accès à la future résidence ne soit pas source de risque pour les personnes.</p>	<p>-Voir réponses en R04</p> <p>-La ville note que M. Gillard n'est pas opposé au projet de construction de résidence séniors.</p> <p>-Voir réponses en R04</p>
	UC1 - Règlement graphique	<p>Mr Gillard s'étonne que ce projet d'accès ne figure pas dans le projet de modification du PLU</p> <p>Pour quelles raisons ce projet de création de voirie n'apparaît pas dans le règlement, ni littéral, ni graphique ?</p>	<p>-Le règlement graphique n'a pas pour objet d'indiquer les accès et ce quel que soit le zonage</p>
R14		<p>Mail reçu de commere <noreply@maville.com> Hors permanence le 3/03/2023</p>	
		<p>Cf Copie du courrier émis par mail le 3/02/2023 en annexe §4.6</p>	

UC1-Périmètre	Je suis fortement opposé à la création d'un sous-secteur UC1 dont la finalité n'est pas définie, car elle inclut une activité culturelle, et viserait à terme une restriction de l'emprise du presbytère et de ses salles annexes indispensables à l'exercice du culte.	-Voir réponses en R04
UC1 - Accès	La création d'une résidence seniors dont l'implantation est discutable, (pente importante) mais aussi pour sa 'sortie' car ce terrain est enclavé. Sa sortie, selon la rumeur, par la traversée devant les garages du presbytère, ne peut se prolonger sur l'emprise d'un parking privé, appartenant à l'AEP, sauf à recourir à une expropriation pour cause d'utilité publique, mais ne peut être autorisé puisque le dit-terrain de construction de la résidence senior, est comme déjà dit 'enclavé'	-Voir réponses en R04
R16	Mr Yves Deniaud, Mme Mérel Léone Permanence le 4/03/2023	
Projet	Observation d'ordre général Cette modification du PLU intervient alors même que la révision du PLU est en cours après 2 refus préfectoraux. Pourquoi cette précipitation à mettre en place cette modification ?	-Sans objet
UC1 - Accès	Zone UC1 : implantation d'une résidence senior et accès à cette résidence L'accès par le parking du cinéma avec l'implantation d'une voie de desserte a des impacts sur <ul style="list-style-type: none"> - la sécurité des personnes: comment gérer la sortie de secours du cinéma sur cette voie ainsi que la cohabitation des piétons et des voitures, notamment lorsque l'éclairage public est éteint - le nombre de places de parking, qui sera diminué 	-Voir réponses en R04

	<p>- la propriété du terrain, celui-ci est privé et sera utilisé par la commune</p> <p>Derrière ce projet, se profile la viabilité du cinéma, exploité par une association de bénévoles</p>	<p>-A terme, le cinéma pourrait s’implanter dans un espace culturel en cours de réflexion</p>
UC1 - Environnement	<p>Sur le plan environnemental</p> <p>Sur la parcelle prévue pour l’implantation de la résidence, il y a des arbres vieux de plusieurs décennies</p> <p>Une évaluation diagnostic environnemental et biodiversité est à faire afin de gérer l’impact et d’envisager une réduction et compensation de l’effet de la destruction des plantations existantes</p>	<p>-Les haies bordant le chemin creux sont identifiées par le document graphique du PLU comme éléments du paysage à protéger. Il n’est pas prévu de les abattre dans le cadre du projet.</p>
UD2 - TVB	<p>Zone UD2 : implantation d’une maison médicale</p> <p>Le long du ruisseau, suite à la démolition, un espace, d’une trentaine de mètres, se trouve dénudé ce qui génère une rupture de la continuité écologique, pour le déplacement des animaux et la biodiversité</p>	<p>-Une bande verte de 5 ml de large sera réalisée le long du ruisseau (maintien du corridor écologique).</p>
UD2 – pollution	<p>Suite à démolition, il est toujours constaté, lors de pluies importantes, l’écoulement d’eaux saumâtres (sans doute effets de stockage d’huiles ou autres, ultérieurement) dans le ruisseau</p>	<p>-Pas directement l’objet de la modification n°4 du PLU. Mais oui, une étude pollution a été réalisée sur cet espace. Travaux de dépollution à venir.</p>
UD2 – Stationnement	<p>L’implantation d’une maison médicale va générer un besoin de stationnement qui ne semble pas être évalué</p>	<p>-Le besoin de stationnement a été étudié. Le parking public à proximité permet de l’absorber (mutualisation du parking public). Les temporalités d’usages étant différentes ou complémentaires. Le stationnement des logements et des praticiens du pôle de santé sont prévus au sein du projet de construction. A noter que chaque appartement sera pourvu d’un garage à vélo et d’un vélo électrique.</p>
Projet	<p>En conclusion il manque, à cette modification, un plan d’ensemble pour bien cerner les finalités et les impacts collatéraux.</p> <p>Des échanges entre les différentes parties semblent être une nécessité, d’autant que la copropriété est composée de membres du conseil municipal (voire adjoints) et de membres de l’association qui gère le cinéma.</p>	<p>-Jugement de valeur et/ou hors périmètre de la modification n°4 du PLU</p> <p>-Pas l’objet de la modification n°4 du PLU</p>

		Comment expliquer que l'éclairage des espaces extérieurs de la copropriété se déclenche au même moment que l'éclairage public	
R17		Mail reçu de Mr Alexandre Hardy alex-andre.hardy@laposte.net Hors permanence le 1/03/2023	
		<i>Cf Copie du courrier émis par mail le 1/03/2023 en annexe 849</i>	
	Dossier	<p>1/ L'élaboration du PCAET vient d'être adoptée par la communauté de communes. La municipalité de notre ville participe par l'intermédiaire de délégués à celle-ci. Un dépliant précisant les objectifs de ce PCAET est paru depuis quelques mois. N'était-t-il pas possible à ces délégués d'anticiper ?</p> <p>Dans le texte de modification, il est indiqué que ce PCAET est en cours d'élaboration et que l'approbation est prévue en 2020. Or, nous sommes en 2023.</p> <p>2/ Concernant également l'incinération des déchets avec valorisation énergétique, il est indiqué une usine de méthanisation Vol-V mise en service en 2018. Cependant, un projet de méthanisation par Bretagne Nature Énergies situé à La Ville au Roux a eu une enquête pour autorisation en septembre 2021 et nous sommes en 2023.</p>	<p>-Ce volet sera intégré à la procédure de révision du PLU</p> <p>-Le PCAET a été approuvé le 14/02/2023</p> <p>-Effectivement, le permis de construire de la SAS BNE a été délivré le 06/08/2021</p>
	Environnement	<p>3/ « La masse d'eau Rance Frémur FRG-GD14 est évaluée en état chimique mauvais à cause des paramètres nitrate. Son objectif de bon état est également fixé en 2021 » et nous sommes en 2023.</p> <p>4/ La masse d'eau du Garun présente une qualité moyenne. L'objectif est d'attendre le bon résultat en 2021. Comment atteindre cet objectif ? Quelle est sa qualité actuellement ? Nous sommes en 2023.</p> <p>5/ Lors d'une réunion publique sur ce PLU, j'avais émis que les sites remarquables (patrimoine bâti, (mosaïques Odorico</p>	<p>-Pas l'objet de la modification n°4 du PLU</p> <p>-Pas l'objet de la modification n°4 du PLU</p>

	<p>par exemple) et naturel (conservation des haies et talus en particulier, arbres plus que centenaires,...), sites archéologiques (il m'a été indiqué qu'un cimetière familial existerait à l'orée de la forêt, mosaïques ODORICO au moins dans 2 lieux, ...) Je ne vois point ces éléments dans le projet.</p> <p>6/ Dans les projets de la ZAC multi-sites Triskell, l'accueil d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles, ... n'apparaissent pas. Pourtant, de jeunes générations envisagent ce type d'habitat. Comment les accueillir dans notre ville ?</p>	<p>-Pas l'objet de la modification n°4 du PLU. Un inventaire du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine naturel sera intégré au PLU en cours de révision. Les zones de présomption de prescription archéologique ont été identifiées par un arrêté préfectoral en date du 31/01/2018. Le visualiseur du site GEOBRETAGNE permet de les retrouver.</p> <p>-Pas l'objet de la modification n°4 du PLU.</p>
UC1	7/ Le projet d'un sous-secteur UC1 interroge sur plusieurs éléments :	
UC1 - Accès	<ul style="list-style-type: none"> - notre devise républicaine ne se trouve pas respectée car les éléments à respecter sont réduits par rapport à UC, - membre désigné du CCAS, ce projet a été présenté à cette entité. Il ressort que la municipalité a une préférence pour une voie passant par la maison paroissiale devant les garages pour sortir entre le Ciné-Montal et les salles de réunions de la paroisse et par le parking situé devant le Ciné-Montal, parking appartenant à l'association de ce dernier. Une voie desservant ce projet rejoignant l'immeuble rue du Perry ne semble pas vouloir être retenue par la municipalité. La recherche de cette opportunité doit pouvoir être envisagée. - la largeur d'une rue avec des trottoirs peut-il effectivement être envisagé ? Une largeur correspondant à une longueur de voiture peut-elle exister entre la rue projetée et l'entrée des garages ? - les résidents seniors connaîtront, au fil des années, des difficultés de déplacement et la pente du terrain ne 	<p>-La modification a notamment pour objet d'assouplir les règles de construction afin de faciliter la faisabilité de projets d'intérêt général. -Voir réponses en R04</p>

	semble pas permettre de respecter une pente recommandée PMR,	
UC1- Sécurité des riverains	- la sécurité des personnes ne sera pas effective pour les personnes sortant de réunions des salles paroissiales et du Ciné-Montal qui organise des séances pour enfants et moins jeunes. Cela réduira également le nombre de places de stationnement, sujet évoqué assez souvent. La sécurité doit être recherchée.	-Voir réponses en R04
UC1 - Périmètre	- ce terrain enclavé est la conséquence d'une décision municipale lors du projet de construction de cette maison paroissiale et de l'accord du permis de construire de l'immeuble rue du Perry. Je ne reviendrais pas sur le type de bail qui devait être signé (j'étais membre du conseil paroissial à cette époque et assistais régulièrement aux séances de conseil municipal) ainsi que des échanges oraux entre conseil paroissial et municipalité. Il faut relater qu'un échange de terrains a été effectué à cette période. Il ne faut pas oublier que le déplacement des services de la mairie en lieu et place de l'ancien presbytère est une conséquence tardive de la confiscation des biens de l'Église en 1905. La réalisation d'une clôture haie-vive délimitant la parcelle à l'origine n'a-t-elle pas généré, de fait, (cela fait plus de 30 ans) une surface effective mise à disposition à la paroisse depuis le transfert de la maison paroissiale qui était située dans la mairie actuelle ?	-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.
UC1 - Projet	- l'ex cabinet dentaire inutilisé depuis de nombreuses années, non habité conviendrait davantage à une résidence seniors par sa proximité et emplacement par rapport au centre-ville...	

	<ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement envisagé avec 4 lots individuels ne semble pas la bonne direction si la municipalité désire densifier effectivement. - la valeur de vente doit correspondre à l'investissement réalisé pour la viabilisation de ce terrain puisque envisagé être vendu à la société « Les foyers ». 	<p>-Le projet a évolué et n'est pas arrêté à ce jour.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p>
UD2	8/ Projet sous-secteur UD :	
UD2 - Projet	<ul style="list-style-type: none"> - Devise républicaine non respectée par rapport au secteur UD. - l'emprise du secteur est nettement plus important que l'ancien garage ce qui sous-tend que les 2 habitations concernées seront achetées par la municipalité ou expropriées, - il est dommage que la municipalité ait transmis le projet à un aménageur qui réalisera un bénéfice important, 	<p>-La modification a notamment pour objet d'assouplir les règles de construction afin de faciliter la faisabilité de projets d'intérêt général.</p> <p>-Le zonage UD d'origine des deux terrains sera rétabli avant approbation de la modification par le conseil municipal.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p>
d	UD2 - Environnement	- la réalisation de cet immeuble limite considérablement la largeur de la coulée verte, ce qui avait été exprimé lors de la dernière modification de PLU,
Dossier	9/ Comment se fait-il que dans les réponses des PPA, il n'est trouvé que la réponse de la commune de Médréac. Absence de la communauté de communes et des autres communes environnantes ?	-Tous les avis des PPA reçus dans le cadre de l'enquête publique ont été versés au dossier.
Projet	10/Lors d'un conseil municipal suivant la désapprobation du projet du PLU par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture, le Maire avait exprimé la nécessité de densifier davantage avec une hauteur d'un niveau supplémentaire de construction. Or, il n'y a pas de modifications.	-Les dispositions concernant les hauteurs dans certaines zones ont bien été modifiées.
	11/ il manque évidemment une partie « énergies renouvelables » dans de projet avec plus que la	

	<p>recommandation de pose de panneaux photovoltaïques, solaires, sur les nouvelles constructions...</p> <p>12/ L'eau va devenir un élément important à l'avenir. N'est-il pas possible que les constructions nouvelles soient dans l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales pour permettre l'alimentation des nappes phréatiques ?</p> <p>La récupération des eaux usées traitées n'est pas envisagée dans le projet de nouvelle station de traitement des eaux usées.</p> <p>Il avait été organisé une réunion publique lors de la précédente modification du PLU non accepté par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture. Il eût été important que ce projet modifié soit également présenté pour apporter des compléments liés à l'actualité.</p> <p>La modification d'un PLU n'est pas une révision et ne concerne donc que des points importants, sera-t-il indiqué dans les conclusions. Et pourtant, interdire les couvertures en bac métallique est un élément minime qui apparaît... Cependant, une révision a lieu environ tous les 10 ans. Les modifications de PLU, se réalisant régulièrement devraient répondre à l'actualisation de l'environnement au sens large pour essayer d'anticiper l'avenir à venir...</p> <p>Les différentes réflexions et observations présentées permettent de constater un document non actualisé pour répondre à la transition écologique, réchauffement climatique, sobriété ...</p>	<p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours. Cependant, un schéma directeur des eaux pluviales sera intégré au PLU en cours de révision qui règlera la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p> <p>-Les procédures de révision et de modification sont indépendantes l'une de l'autre.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p> <p>-Sans objet vis-à-vis de la modification en cours.</p>
--	--	--

Les Observations suivantes ont fait l'objet d'échange en permanence ou de courriers mais a priori ne sont pas dans le périmètre de l'enquête.

Par contre, les personnes qui ont émis ces observations souhaitent néanmoins avoir des éléments de réponse.

N° Obs	Thèmes	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
R01		Mme Priour Huguette Permanence du 30/01/2023	
		Demande d'information sur les conséquences de la modification n°4 sur un terrain classé en 2AUo près de la gare.	-Pas concerné par la modification n°4 du PLU
R02		Mr Fauchoux Louis 48 avenue de La Gare Permanence du 30/01/2023	
		Concernant la parcelle cadastrée F45 1- Quelle est la nécessité de prévoir un fossé de 10 mètres de large qui pénalise l'exploitation de la parcelle ? N'y aurait-il pas une solution moins pénalisante ?	-Pas objet de la modification n°4 du PLU
		2- Ce terrain jouxtant un lotissement, les enfants ont pris l'habitude de venir jouer dans le fossé existant. Creuser un fossé plus profond et plus large ne risque-t-il pas d'impacter la sécurité des enfants et d'entraîner une part de responsabilité du propriétaire au cas où il y aurait un accident ? Quelles sont les mesures envisagées pour diminuer les risques ?	-Pas objet de la modification n°4 du PLU
		3- Sur cette parcelle, un géomètre a implanté une borne. À quelle destination est prévue cette borne ? Quel est le projet envisagé ?	-Pas objet de la modification n°4 du PLU
		4- Il est envisagé sur ce terrain, le passage d'une canalisation pour rejoindre la future station d'épuration. Est-il possible de finaliser un projet avec un tracé définitif qui passe au plus près des arbres ?	-Pas objet de la modification n°4 du PLU

		5- La commune n'a pas donné l'autorisation pour abattre des arbres, situés en haut de la prairie, qui masquent le soleil à des habitants du lotissement qui jouxte la parcelle. Régulièrement, ceux-ci sollicitent pour demander cet abattage. N'y aurait-il pas un moyen de trouver une solution alternative qui conviendrait à tous ?	-Pas objet de la modification n°4 du PLU
R03		Mr Fauchoux Bernard 48 avenue de La Gare Permanence du 30/01/2023	
		Concernant l'OAP Anne de Bretagne, le contour tel qu'il apparait sur le règlement graphique n'impacte plus l'habitation, ni le parking attenant. Par contre, les parcelles AD409 et AD411(en partie) sont intégrées au périmètre de l'OAP. Y-a-t-il possibilité de faire un échange de terrains : en contrepartie de la valeur foncière de ces parcelles AD409 et AD411 (en partie), obtenir, en échange, 2 parcelles de l'OAP, en bordure de la rue Anne de Bretagne, sur lesquelles des constructions sont possibles.	-Pas objet de la modification n°4 du PLU -Pas objet de la modification n°4 du PLU
R10		Mme Guiguet – 24 rue Edgar Degas Permanence du 15/02/2023	
		Suite aux différents échanges avec la mairie depuis 2019, nous souhaiterions connaître le plan d'implantation de l'OAP Triskell par rapport au secteur '5' 'Le Clos de La Fontaine 'ainsi que la superficie exacte de l'emprise. La commune confirme-t-elle qu'il y aura une zone verte entre le lotissement actuel et les prochaines constructions – cf copie du courrier de la mairie du 27 novembre 2019 en annexe § 4.7	-Pas objet de la modification n°4 du PLU -Pas objet de la modification n°4 du PLU
R15		mail reçu de commere < noreply@maville.com > Hors permanence le 3/03/2023	
		Cf Copie du courrier émis par mail le 3/02/2023 en annexe §4.8	

	<p>En ma qualité de Président de l'association déclarée 'Clos de La Fontaine' et après notre assemblée générale du 1^{er} mars 2023, je tiens, même si ces observations sont hors modification n°4, dire que l'ensemble des participants à notre AG est hostile à la création du secteur 5 (voir le journal 'Le Montal' dernière édition page 6- cf copie annexe § 4.8.1) en prolongement de la rue Jacques Brel, car cette rue ne supportera pas une trop forte circulation (100à 150 véhicules en plus) mais aussi que 'les propriétaires' ont acheté leur lot, avec l'assurance 'verbale certes' qu'aucune construction e sera édifiée sur le champ voisin.</p> <p>Par ailleurs Monsieur le Maire a remis à la responsable du collectif, qui s'est créé, une lettre assurant qu'une zone arborée avec passage piéton serait créée.</p>	-Pas objet de la modification n°4 du PLU
--	---	--

3.2 Observations de la Commissaire Enquêtrice

N° Obs	Thèmes	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE01	Dossier	<p>Dans la notice, il est écrit p27 : <i>« Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Montauban de Bretagne a été réalisé en 2006. Dans le cadre de la révision du PLU, une mise à jour de ce schéma directeur des eaux pluviales a été effectuée en prenant en compte les nouvelles zones urbaines et à urbaniser. »</i></p> <p>Or la révision du PLU n'a pas eu lieu. Le Schéma Directeur des eaux pluviales a-t-il été revu indépendamment de la révision du PLU ? Dans la négative, il y a lieu de faire une mise à jour de la notice</p>	<p>-Schéma directeur actuellement en cours</p> <p>-MAJ de la notice à faire</p>
CoE02	Dossier	<p>Dans la notice, il est écrit p29 : <i>« L'approbation du PCAET est prévue en 2020 »</i> Le PCAET concerné a-t-il été approuvé comme prévu ?</p>	-Oui (14/02/2023)

		La notice devrait, semble-t-il, être mise à jour ?	-MAJ de la notice à faire
CoE03	Règlement Littéral	<p>En secteur UD2, il est proposé de « diminuer les contraintes d'implantation pour des aménagements d'intérêt général ou sociaux : aucune limite d'emprise au sol ne sera imposée, comme pour le sous-secteur UD1, alors qu'il est de 60% sur la zone UD ».</p> <p>Est-ce que cette modification est appliquée aux logements sociaux ? Dans l'affirmative, est-ce qu'il n'y a pas un risque de trop restreindre les possibilités d'aires de respiration, d'espace verts ?</p>	<p>-Oui entre autres</p> <p>-Vallée verte à proximité</p>
CoE04	UC1 - règlement	<p>En secteur UC1, par rapport à la zone UC, il est proposé, une diminution du nombre de places de parking requis, du fait du type d'implantation envisagée, résidence pour séniors.</p> <p>Les seniors ont sans doute moins besoin de places de parking que les populations actives, par contre ce type d'établissement reçoit beaucoup de visiteurs. Le nombre de places nécessaires aux visiteurs a-t-il été estimé et pris en compte ?</p>	<p>-Oui il le sera. Le projet lui-même le détaillera.</p>
CoE05	UC1 - TVB	<p>Pour faire suite à l'observation R12 de Mr Poupelin, dans l'hypothèse de la construction d'une résidence senior sur le terrain en zone UC1, est-il prévu d'abattre des arbres existants ?</p> <p>Dans l'affirmative, des mesures de compensation sont-elles définies ?</p>	<p>-Les arbres du chemin creux seront préservés</p> <p>-S'il doit y en avoir, ils seront remplacés par ailleurs.</p>

4 Annexe – Copie des courriers reçus

4.1 R05 – Pièce jointe : Délibération du Conseil municipal – 1988

PJ - R05

ACQUISITION DES TERRAINS EN VUE DE LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU PRESBYTERE AVEC SALLES ANNEXES.

Le Conseil Municipal,

Vu ses délibérations du 6 mars 1986 décidant le principe de la construction du nouveau presbytère, et du 6 novembre 1986 acceptant la cession au profit de la commune des terrains appartenant à l'Association d'Education Populaire de Montauban, moyennant le prix symbolique de un franc et la signature d'un bail emphytéotique aux conditions de la promesse de vente,

Après avoir pris connaissance d'un récent courrier du Géomètre-Expert Foncier suite à la demande de l'Association d'Education Populaire de Montauban, aux termes duquel il résulte une modification des superficies et, en conséquence, la réfection du document d'arpentage

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

D'ACCEPTER la cession au profit de la commune des parcelles

AC 290 p	12 a 14
AC 291 p	29 a 70
AC 292 p	1 a 75
AC 297	<u>1 a 05</u>

Au total : 44 a 64

D'AUTORISER le Maire à signer l'acte et les documents destinés à réaliser cette opération,

DE REGLER les sommes nécessaires au paiement des frais entraînés (géomètre, notaire ...) à l'article 210 du budget communal, sur un crédit prévu à cet effet.

D'ANNULER sa délibération du 6 novembre 1986 prise pour le même objet

Pour copie conforme
Le Maire

REÇU LE
11 JUIL 1988
PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE



4.2 R06 – Copie du courrier du diocèse de Rennes



Economat Diocésain

Association Diocésaine de Rennes

R06

Madame la Commissaire Enquêtrice

Le 3 février 2023

Objet : Observations sur le projet de révision n°4 du Plan local d'Urbanisme à Montauban de Bretagne

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis actuellement à enquête publique appelle les observations suivantes de la part de l'Association Diocésaine de Rennes - Paroisse Saint Eloi du Garun (dénommée « ADR » ci-après), occupant le presbytère (logement du curé), les salles paroissiales (parcelle AC 863), et les garages (AC 583 et 850), 10 rue Saint-Eloi à Montauban-de-Bretagne.

1°) L'ADR ne s'oppose pas à la réalisation de la Résidence « séniors » sur une partie du foncier dont elle est aujourd'hui locataire.

2) En revanche, L'ADR émet les plus expresses réserves quant à l'accès à cette résidence tel que projeté par la commune, par les parcelles AC 583 et AC 850 (garages de la paroisse). En effet, cet espace, susceptible d'être fermé par un portail, sert régulièrement aux activités de la paroisse et en particulier à l'accueil de jeunes enfants. Autoriser en tout temps le passage de véhicules en tout genre sur cette voie étroite (moins de 6 mètres de large), c'est mettre en danger les occupants et usagers de la paroisse notamment en raison de la visibilité limitée (angle-mort au sortir des salles paroissiales) dans cette zone. Nous attirons votre attention sur le fait que les mêmes dangers se présentent également pour le Cinéma « Le Montal », voisin du presbytère, dont les issues débouchent notamment sur l'entrée de cet espace.

Cela ne nous paraît pas concevable et nous ne doutons pas que la municipalité ait à cœur de veiller à la sécurité de l'ensemble de ces administrés notamment aux abords d'établissements recevant du public (Salles paroissiales, Cinéma).

Espérant que les réserves évoquées ci-dessus, que vous voudrez bien inclure dans votre rapport, pourront amener la commune à examiner d'autres modalités d'accès à la résidence moins dommageables pour les riverains, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire-Enquêtrice, à l'expression de nos sentiments respectueux.

Régis ROUGEVIN-BÂVILLE
Econome diocésain

Père Richmond NIAMKE
Curé de la paroisse

4.3 R08

4.3.1 R08-Copie courrier AEP La Montalbanaise

AEP La Montalbanaise
20, rue du Perry
35360 MONTAUBAN DE BRETAGNE
Monsieur Claude TANNOUX
Tél : 06.32.57.27.27

Madame Claudine LAINE-DELURIER
Commissaire Enquêtrice

Objet : Enquête publique sur le projet de modification numéro 4 du plan local d'urbanisme de la commune historique de Montauban-de-Bretagne

RESERVES de l'AEP sur le projet

Montauban,
le 15 février 2023

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Le projet de modification numéro 4 du plan local d'urbanisme de la commune historique de Montauban-de-Bretagne nous conduit à vous transmettre les réserves suivantes :

- Tout d'abord, l'AEP n'est pas opposée au projet de construction d'une résidence pour personnes âgées sur la commune de Montauban de Bretagne,
- Cependant, le terrain sur lequel la construction est envisagée est très enclavé et nous nous étonnons de l'absence sur le PLU modifié, de la voie d'accès à la résidence « séniors » dans le sous-secteur UC1 qui serait créé, alors même que la municipalité nous a confirmé qu'elle envisageait une voie d'accès pour des véhicules le long du cinéma dans le cadre de son projet immobilier. Ce point devrait donc être clarifié par la municipalité puisqu'en l'état la modification du PLU ne comporte aucune mention relative aux voies d'accès à la résidence « séniors » ;
- En outre, suite à nos différents courriers des 31 août 2022, 25 octobre 2022 et 14 novembre 2022, l'AEP ne peut que confirmer son opposition à la création d'une telle voie passant par le parking actuel du cinéma. Dans un courrier en date du 4 mai 2018, le responsable du « Cinémontal », Georges Bouillet et moi-même, avons déjà attiré l'attention de la municipalité et présenté quatre solutions pour désenclaver le terrain cadastré AC852, solutions auxquelles la municipalité n'a pas donné suite pour des raisons que nous ignorons ;
- Or, le projet tel qu'envisagé aujourd'hui par la municipalité (non apparent sur la modification numéro 4 du PLU), s'il était maintenu, poserait un problème considérable de sécurité et de nuisance notamment pour :
 - les scolaires (primaire, collège, lycée) utilisant le Cinémontal lors des activités « ciné collège » ou à l'occasion de leurs spectacles de fin d'année par exemple,
 - les spectateurs handicapés ou à mobilité réduite,
 - plus généralement tous les autres spectateurs lors de leur sortie du Cinémontal puisque la sortie du cinéma déboucherait directement sur une voie ouverte aux véhicules,
 - l'accueil des enfants et adolescents au presbytère pour les séances de catéchèse et autres rassemblements.
- En outre, pour mémoire, l'AEP est propriétaire des parcelles sur lesquelles la municipalité envisage de construire la voie d'accès à la résidence « séniors » (parcelles 852 et 851), voie qui ne figure plus dans le projet de modification numéro 4 du PLU, comme indiqué ci-dessus. Le projet de la municipalité ne tient pas non plus compte de la servitude de passage pourtant très précisément décrite dans l'acte notarié de l'étude Pinson en date du 16 Septembre 2013 (acte de vente par l'AEP

des parcelles 583 et 850). En effet, même si l'AEP a trouvé en son temps un arrangement amiable avec la municipalité concernant cette servitude, à savoir que nous avons autorisé l'utilisation de la parcelle 852 comme parking public gratuit (alors qu'initialement il devait être clos et privé), il n'en demeure pas moins que la municipalité ne peut en disposer sans l'accord de l'AEP.

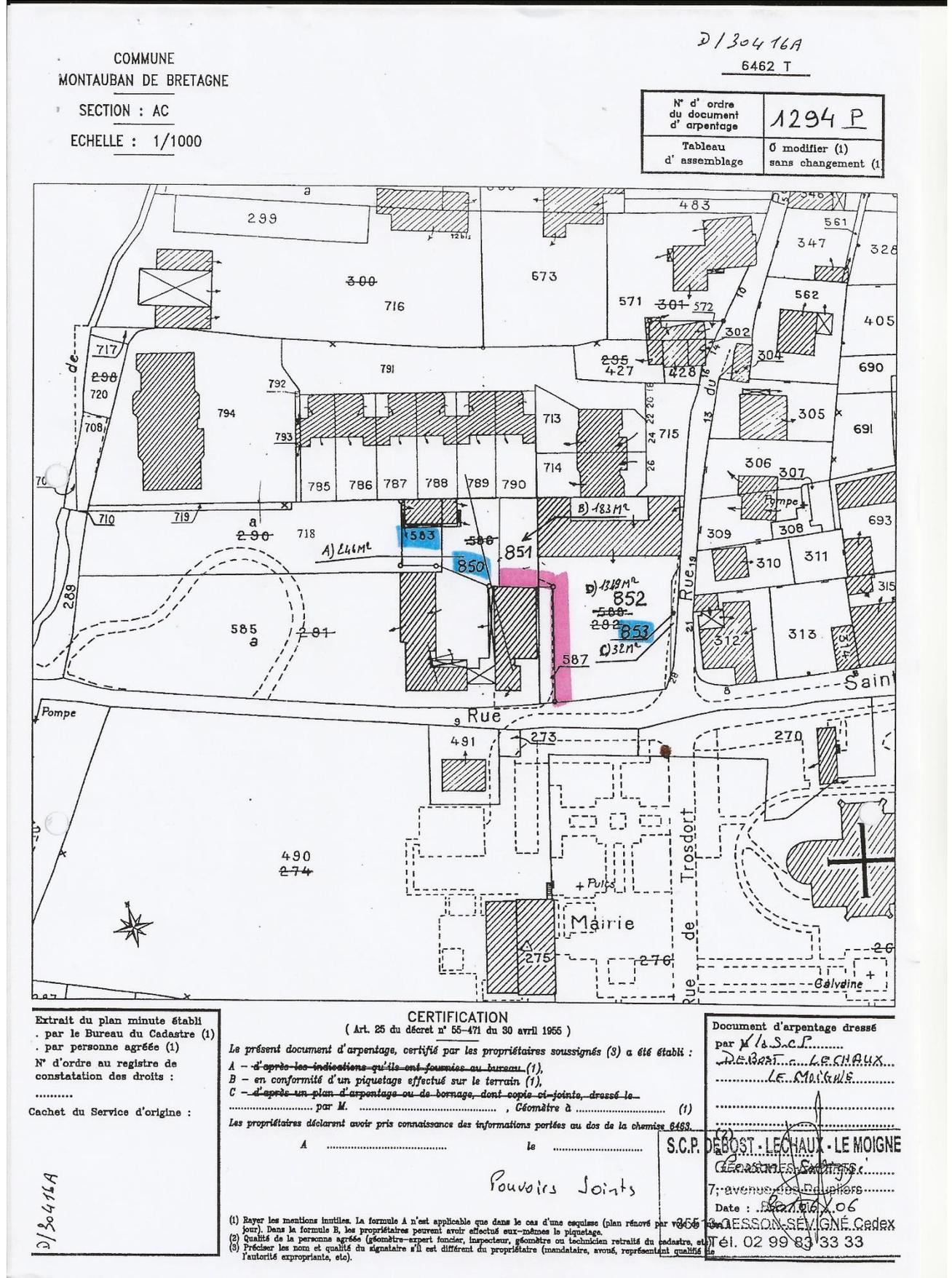
En conséquence de ce qui précède, le projet de modification numéro 4 du PLU ne peut être considéré comme conforme à la réglementation et il appartient donc à la municipalité de revoir le projet de modification du PLU sur la question des voies d'accès à son projet immobilier avant toute approbation du PLU.

Nous comptons sur votre diligence pour prendre en considération nos réserves dans votre rapport.

Veillez croire, Madame la Commissaire-Enquêtrice, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de l'AEP
Claude TANNOUX

4.3.2 R08 – Pièce jointe – Plan Parcellaire



4.4 R12 – Copie du courrier de Mr Poupelin

R12

COMMUNE NOUVELLE DE MONTAUBAN DE BRETAGNE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE HISTORIQUE DE MONTAUBAN DE BRETAGNE

En application d'un arrêté pris en date du **26 décembre 2022** par le Maire de la commune nouvelle de Montauban de Bretagne, il sera procédé à une enquête publique du **lundi 30 janvier 2023** à 9h00 au **samedi 04 mars 2023** à 12h00, Soit pour une durée de 34 jours, afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et propositions relatives au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Montauban de Bretagne.

REMARQUES de Maxime POUPELIN, 115 ter rue de Brest 35360 MONTAUBAN DE BRETAGNE

Envoyé par mail le 19/02/2023

Remarque 1 : UC1

1 – CREATION DE SOUS-SECTEURS – UC1

Montauban de Bretagne 51

La zone UC recouvre le centre-ville, secteur mixte à dominante d'habitat dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes.

Le règlement graphique modifié prévoit la création du sous-secteur UC1 destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général à vocation sociale (résidence seniors) à l'intérieur duquel diverses dispositions du règlement littéral sont assouplies afin de favoriser la densification des terrains et par là même de répondre à la demande croissante de logements.

AVANT - UC

APRES - UC1

Le chemin creux identifiée par des haies bocagères et se situant entre les zones UG et UC1 est remarquable par sa diversité d'arbres et la présence de beaux sujets (arbres anciens), une espèce de mammifères protégé y est suivi, il s'agit du Muscardin. Il convient donc de ne pas rompre pour l'aménagement de la parcelle UC1 la connectivité entre les haies et la zone NI, voir la renforcer par la plantation d'arbre. De ne pas venir créé du logement trop prêt de la haie qui engendrerait une demande de élagage importante ! Cette double haie peu atteindre plus de 8 mètres. Elle se situe sur un axe Ouest-Est donc porte de l'ombre sur une surface importante de UC1. Il convient donc de bien prendre en compte ces particularités dans les aménagements futurs.

On trouve ceci dans les dispositions générales: « 6.4 – Éléments du paysage
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme par une trame paysagère sont des arbres isolés, des espaces boisés ou des talus plantés (ou haie bocagère). Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement sont interdites. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer

comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

On constate donc que les haies sont que faiblement protégées ! Il est possible de supprimer et de compenser et qu'il est souhaitable de les conserver.

Il est constaté que la place des arbres en ville est un sujet très peu développer dans le règlement alors que face aux enjeux climatiques actuel il serait bien de faire en sorte de d'avantage le préciser pour renforcer leurs conservations ou implantations dans le centre-ville !

Il n'est pas fait d'aucune mention dans les prescriptions générales sur la gestion des eaux pluviales ! Alors que celle-ci pourrait-être traiter dans certains cas à la parcelle, sous forme de noues,... Dans une optique de transition écologique, afin de lutter contre le dérèglement climatique qui nous impose des pluies de plus en plus intenses ! Ces espaces permettent de recharger les nappes souterraines et permette notamment de rafraîchir l'air en période caniculaire...



Remarque 2 : UD2

1 – CREATION DE SOUS-SECTEURS – UD2 Montauban-de-Bretagne
52

La zone UD recouvre des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux de la ville. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes de renouvellement urbain.

Le règlement graphique modifié prévoit la création du sous-secteur UD2 destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général à vocation sociale et médicale (logements sociaux et maison médicale) à l'intérieur duquel diverses dispositions du règlement littéral sont assouplies.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (le site étant précédemment occupé par un garage désaffecté qui a été démolit).

AVANT - UD **APRES - UD2**

Cette zone UD2 se situe à l'interface de 2 zones NI, qui sont identifiées comme trame verte et bleu. Le cours d'eau borde la limite Sud Est de la zone UD2. Par conséquent, il serait judicieux de conserver une bande de 10m naturelle. Pourtant cela a été supprimé !

1 – EMBLEMES RESERVES A SUPPRIMER Montauban-de-Bretagne
65

Les emplacements réservés n°6 et 16 sont à supprimer. Ces emplacements avaient été projetés lors de la révision du PLU de 2015. A l'heure actuelle, ils ne sont plus pertinents.

AVANT : ER 6 : Aménagement paysager **APRES : suppression**

Prêter attention au sous-sol, car dessous l'ancien garage, le sol semble avoir été réhaussé vis-à-vis des terrains autour (ancienne zone humide ?), il semble être drainé, puisqu'une sortie de drain est observée en rive droite du cours d'eau. D'ailleurs, la sortie est présente en permanence une couleur rouille très prononcée (présence de fer dans le sol ou pollution ?). Une étude géotechnique semble donc nécessaire pour s'assurer de la portance du remblai. Il est préférable dans ce cas de ne pas envisager de construire des sous-sols dans le type de construction envisagée.

Etant dans l'axe Nord-sud de la trame verte et bleu reliant la forêt et la vallée du Garun, il serait intéressant d'intégrer dans le bâti une réflexion d'intégration des enjeux de biodiversité : végétalisation du bâti (toiture, façades, murs), inclusion de gîtes et nichoirs, attention aux types d'éclairages. <http://www.biodiversiteetbati.fr/FT.htm>



Remarques 3 :

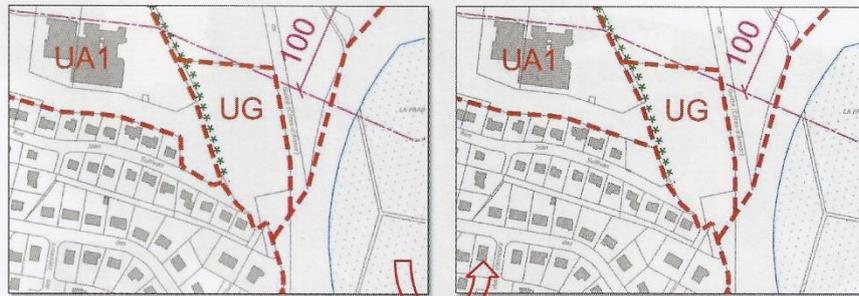
2 – RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE ZONAGE

Montauban.de.Bretagne
53
JURISPRUDENCE

La zone UA1 correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales.

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué.

Le règlement graphique modifié prévoit de remédier à l'erreur matérielle de zonage du Plan Local d'Urbanisme en remplaçant une portion du zonage UA1 par le zonage UE2. La parcelle concernée par cette erreur de zonage s'inscrit dans le prolongement de la zone pavillonnaire et aurait donc dû être classée en zone UE2. Cette rectification du zonage permettra du reste, la construction d'une Maison des Assistantes Maternelles.



AVANT - UA1

APRES - UE2

Aucune modification est constatée entre les 2 extraits du règlement graphique ?

Remarque 4 :

Il est constaté que l'inventaire cours d'eau zones humides validés en décembre 2019 ne figure toujours pas dans la présente modification du PLU, pourquoi ?

L'inventaire des cours d'eau présenté ci-joint est issu de la cartographie progressive des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 03 juin 2015. Une actualisation de l'inventaire des cours d'eau sur la commune de Montauban de Bretagne est en cours de réalisation par l'EPTB de la Vilaine.

4.5 R13 – Copie du courrier de Mr Gillard

Luc GILLARD
7, rue des Ajoncs
35360 MONTAUBAN DE BRETAGNE
06.09.64.50.91
luc.gillard@yahoo.fr

Montauban, le 16 FÉVRIER 2023

Montauban-de-Bretagne - Courrier arrivé le 20 FEV. 2023

DIR. GEN	RESS	EVC	ACV	SG
Maire	R.H.	Accueil	Urba.	Int. / Ass.
DGS	Budget	Elec. Pb	S.T.	Com.
	Compta.	Périsco.		A. Jur.
		Sports		CCAS
		Média		Police

Madame la Commissaire Enquêtrice
Mairie de Montauban de Bretagne
7, rue Saint-Éloi
35360 MONTAUBAN DE BRETAGNE

Objet : observations sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête publique prévue par l'arrêté pris en date du 26 décembre 2022 par le Maire de la commune nouvelle de Montauban de Bretagne, et relatif à la révision n°4 du PLU, je vous prie de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes.

Le règlement littéral de modification n°4 du PLU, indique en sa section sur la présentation du règlement, la définition des **ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** (page 5). Il est précisé qu'« *Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, production d'énergie renouvelable ainsi que les services publics administratifs divers.* »

Le titre 2 du règlement littéral sur la ZONE UC, informe de la **création d'un sous-secteur UC1** destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général. La justification portée en page 42 et relative à la création de sous-secteurs indique « *le règlement modifié prévoit la création d'un sous-secteur UC1 destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général à vocation sociale (résidence séniors) à l'intérieur duquel diverses dispositions du règlement sont assouplies* ».

Le chapitre « incidences prévisibles du projet densification du règlement littéral » en page 56, précise également « *la création des sous-secteurs UC1 et UD2 dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme aura pour effet de promouvoir la mixité sociale en encourageant la construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général à vocation sociale dans ces sous-secteurs grâce à l'assouplissement de certaines dispositions du règlement qui rendaient difficiles voire impossible leur construction* ».

Je souhaiterais savoir quelles dispositions du règlement sont assouplies pour accueillir la résidence séniors précitée ?

En effet, il ne me semble pas opportun de valider de telles dispositions sans pouvoir évaluer l'impact social, organisationnel, voire écologique qui en résulte. Il est ainsi indiqué dans le rapport de la MRAE « *Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de Montauban-de-Bretagne (35), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.* »

En outre, je suis étonné de voir que la destination du sous-secteur UC1 donne une exclusivité à la vocation sociale des équipements publics ou privés d'intérêt général. Il est en effet à souligner que dans la zone précitée, sont localisées le presbytère et les salles paroissiales, et dans l'une d'entre elles, un oratoire aménagé où est célébrée la messe en semaine. Ce sous-secteur comprend donc également un aspect **culturel** qu'il me semble opportun de rappeler eu égard aux éventuelles conséquences sur l'occupation des biens immobiliers (bail locatif ou travaux).

A moins qu'il ne convienne d'exclure cette partie de la zone UC1 et la conserver en zone UC ?

L'article UC3 relatif à la desserte des terrains par les voies précise que « *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par*

l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie. Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer. »

Compte tenu du projet de résidence séniors dans la zone UC1, je suis étonné de constater qu'il n'existe pas à ce jour d'accès à cette parcelle, la **rendant ainsi inconstructible**. En effet, la parcelle est théoriquement accessible par un sentier piétonnier mais qui ne semble pouvoir être aménagé compte tenu d'un espace protégé en raison de la présence de muscardins (voir panneau affichage dans le sentier). Le muscardin fait partie des espèces animales menacées qui sont protégées en France au titre de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. A consulter le plan de la Commune, la parcelle serait théoriquement accessible par la rue du Perry. Là encore, il semble que cette rue ne soit pas propriété de la Commune mais à usage privé (copropriété).

Je souhaiterais donc savoir quels sont les projets de la Commune pour donner un accès à la parcelle de la résidence séniors ?

En effet, il semblerait qu'un projet communal qui n'est pas rendu public à ce jour tendrait à créer une voie d'accès passant sur le parking de la rue St Éloi et longeant le cinéma et par suite dans la cour du presbytère. Si tel était le projet retenu, je me permets de sensibiliser madame la Commissaire Enquêtrice sur les conséquences en termes de **sécurité des abords des salles paroissiales** qui accueillent des enfants ainsi que des personnes âgées ou en situation de mobilité réduite. De même, la proximité de l'entrée du cinéma (file d'attente avant les séances) et sortie de secours du cinéma, engagerait la responsabilité de Monsieur le Maire si un accident devait se produire. J'ajouterais que le bon sens commun invite à rechercher une autre solution, d'autant plus que la pente pour accéder à la construction serait source de difficulté pour les personnes âgées et en perte de mobilité, public principalement visé par ce projet de résidence.

Je tiens cependant à préciser que je ne suis en rien contre la construction de ce projet de résidence séniors, qui s'inscrit pleinement dans les orientations municipales, mais étant utilisateur régulier, ainsi que mes enfants, des salles paroissiales et du cinéma, je crains pour ma sécurité, celles de mes enfants et de tous les habitants ou utilisateurs de ces emprises immobilières.

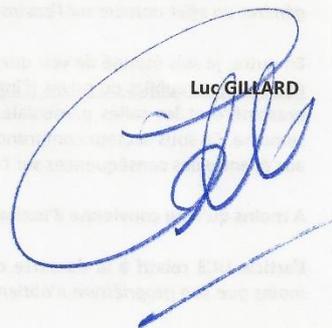
Je souhaite donc que l'accès à la future résidence ne soit pas source de risque pour les personnes.

Je suis par ailleurs étonné que ce projet d'accès ne figure pas déjà au PLU compte tenu que la notice dispose dans son chapitre sur les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert que *« les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence. »*

Pour quelles raisons ce projet de création de voirie n'est pas indiqué dans le règlement littéral ?

Dans l'attente de vos réponses à ces diverses observations, je vous prie d'accepter Madame la Commissaire Enquêtrice, mes sincères salutations.

Luc GILLARD



4.6 R14 – Copie Mail reçu hors permanence – création UC1



4.7 R10 – copie du courrier remis en permanence - Clos La Fontaine'

Le 10 mars 2019

Collectif de résidents
Du lotissement du Clos de la Fontaine
35360 Montauban de Bretagne
Tél 0672197262

Maire de Montauban de Bretagne
Rue Saint Eloi
35360 Montauban de Bretagne

Objet : Révision du PLU du lotissement Clos de la Fontaine

A l'attention de :

- Monsieur le Maire Serge JALU
- Et Monsieur Roland LE BIAVAN, Adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement de l'espace

Messieurs,

Entre 2016 et 2017, nous avons été plusieurs résidents montalbanais à avoir acquis un terrain via le lotisseur ACANTHE sur la deuxième tranche du Clos de la Fontaine, son représentant commercial M. Delgadinho a su nous vendre les mérites de la ville de Montauban de Bretagne. Il a usé de plusieurs arguments dont le plus importants à nos yeux : « le terrain en réserve naturelle » dans son discours nous étions protégés de toutes nouvelles constructions derrière nos maisons pendant une quinzaine d'année voire pour certains d'entre nous plus de vingt ans. Pour l'ensemble des futurs propriétaires, cet élément est devenu facteur de décision à l'achat d'un terrain à Montauban de Bretagne.

Mais, Mme DIGUET a préféré avant de prendre sa décision de s'en assurer auprès du représentant de l'urbanisme de la Mairie qui était à l'époque M. Rannou. Celui-ci lui a confirmé que cette zone était bien une réserve naturelle et que nous serions tranquilles au moins une quinzaine d'année.

« Un argument décisif concernant l'ensemble du collectif, qui recherchait un environnement de qualité, en milieu naturel, et particulièrement intéressant d'un point de vue écologique »

Le 8 novembre 2017, Madame DIGUET s'est rendue à la réunion publique sur la révision du PLU «Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal le 05 Octobre 2017 ». Ce qui intéressait Mme DIGUET par sa question posée à monsieur le Maire ainsi qu'à monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement de l'espace était toujours ce besoin d'avoir la confirmation que le terrain désigné en réserve naturelle le reste pendant ces années promises. Mme DIGUET a eu sa réponse en assemblée dans le bon sens et a pu échanger sur ce sujet en off à la fin de cette réunion avec les intéressés cités ci-dessus.

Lors de la réunion publique du 28 novembre 2018 « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'annexe sur les devantures commerciales » sur le compte rendu de cette réunion concernant la thématique OAP en page 9 et 10, nous prenons note de la cartographie globale présentée des secteurs concernés par cette OAP et particulièrement de la mention « PROJET ».

Nous résidents, nous nous interrogeons sur ledit projet par les questions suivantes :

- La réserve naturelle est-elle menacée dans ce futur projet ?
- La mairie de Montauban de Bretagne nous semble sensible au cadre de vie de ses concitoyens, aurait-t-elle l'intention de dénaturer ce site ?
- Ce terrain deviendrait-il prochainement ouvert à la construction via le lotisseur Acanthe ce qui porterait atteinte au paysage et à la préservation des sols agricoles ?
- Que devient le chemin de Grande Randonnée qui traverse ces terres ?

Au vue de l'inquiétude des résidents concernés ou pas de la deuxième tranche du Clos de la Fontaine mais également dans un souci de sauvegarde et de protection de l'environnement, nous avons besoin d'un échange urgent et d'une réponse officielle sur ce point important qui a fait que nous sommes aujourd'hui « Montalbanaises et Montalbanais ».

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Pour la rue Edgar Degas
Le Collectif de résidents

Mme Diquet
ROUARD
STEPHANE PHOUCSKVAN
SERRIER LOUELLER
Merve Christophe
Merve
M. REBH
M. PERSON
Mme Rouard
M. THOMAS
M. BIDA
Detaunet
YVINE BRault
PERRÉ-PAUL
Mury Stéphanie
VARENNE FLODIAN



Dossier suivi par Aurélie OGER
a.oger@ville-montaubandebretagne.fr

Objet : Révision du PLU lotissement du Clos de la Fontaine

Collectif de résidents
du lotissement du Clos de la Fontaine

35360 Montauban-de-Bretagne

Montauban-de-Bretagne,
Le 27 novembre 2019

Mesdames, Messieurs,

Je fais suite à votre courrier du 15 octobre 2019 dans lequel vous souhaitez avoir plus d'information concernant le projet d'urbanisme au sud du Clos de la Fontaine.

Comme vous le savez, le développement de chaque ville implique nécessairement des modifications de paysage, de cadre de vie liées à l'arrivée d'une nouvelle population.

Ce qui est vrai pour cette future zone d'habitat, l'était également pour vous lorsque le Clos de la Fontaine 1 et 2 ont été construit.

Néanmoins, la ville a pris en compte votre remarque et a défini dans le cadre des orientations d'aménagement sur ce secteur une bande verte au droit des fonds de parcelle afin de préserver vos intimités directes.

A ce jour, je n'ai pas d'autre élément nouveau à vous présenter. Le dossier n'ayant pas avancé.

Soyez certain de notre vigilance sur ce point vis-à-vis de l'aménagement privé.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Serge Jalu
Maire de Montauban-de-Bretagne



4.8 R15 – Copie du mail reçu – ‘Association Clos La Fontaine’



4.9 R17 – Copie du mail reçu de Mr Alexandre Hardy

Alexandre HARDY

6 rue de Grosset

35360 MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

21 FEVRIER 2023

Objet : Modification PLU

à

Madame la Commissaire Enquêtrice

La modification du PLU est soumise à enquête.

Je me permets de vous faire connaître mes réflexions et observations:

- 1/ L'élaboration du PCAET vient d'être adoptée par la communauté de communes. La municipalité de notre ville participe par l'intermédiaire de délégués à celle-ci. Un dépliant précisant les objectifs de ce PCAET est paru depuis quelques mois. N'était-t-il pas possible à ces délégués d'anticiper ?

Dans le texte de modification, il est indiqué que ce PCAET est en cours d'élaboration et que l'approbation est prévue en 2020. Or, nous sommes en 2023.

2/ Concernant également l'incinération des déchets avec valorisation énergétique, il est indiqué une usine de méthanisation Vol-V mise en service en 2018. Cependant, un projet de méthanisation par Bretagne Nature Énergies situé à La Ville au Roux a eu une enquête pour autorisation en septembre 2021 et nous sommes en 2023.

3/ « La masse d'eau Rance Frémur FRG-GD14 est évaluée en état chimique mauvais à cause des paramètres nitrate. Son objectif de bon état est également fixé en 2021 » et nous sommes en 2023.

4/ La masse d'eau du Garun présente une qualité moyenne. L'objectif est d'attendre le bon résultat en 2021. Comment atteindre cet objectif ? Quelle est sa qualité actuellement ? Nous sommes en 2023.

5/ Lors d'une réunion publique sur ce PLU, j'avais émis que les sites remarquables (patrimoine bâti, (mosaïques Odorico par exemple) et naturel (conservation des haies et talus en particulier, arbres plus que centenaires,...), sites archéologiques (il m'a été indiqué qu'un cimetière familial existerait à l'orée de la forêt, mosaïques ODORICO au moins dans 2 lieux, ...) Je ne vois point ces éléments dans le projet.

6/ Dans les projets de la ZAC multi-sites Triskell, l'accueil d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles,... n'apparaissent pas. Pourtant, de jeunes générations envisagent ce type d'habitat. Comment les accueillir dans notre ville?

7/ Le projet d'un sous-secteur UC1 interroge sur plusieurs éléments :

- Notre devise républicaine ne se trouve pas respectée car les éléments à respecter sont réduits par rapport à UC,
- membre désigné du CCAS, ce projet a été présenté à cette entité. Il ressort que la municipalité a une préférence pour une voie passant par la maison paroissiale devant les garages pour sortir entre le ciné-montal et les salles de réunions de la paroisse et par le parking situé devant le ciné-montal, parking appartenant à l'association de ce dernier. Une voie desservant ce projet rejoignant l'immeuble rue du Perry ne semble pas vouloir être retenue par la municipalité. La recherche de cette opportunité doit pouvoir être envisagée.
- la largeur d'une rue avec des trottoirs peut-il effectivement être envisagé ? Une largeur correspondant à une longueur de voiture peut-elle exister entre la rue projetée et l'entrée des garages ?
- les résidents seniors connaîtront, au fil des années, des difficultés de déplacement et la pente du terrain ne semble pas permettre de respecter une pente recommandée PMR,
- la sécurité des personnes ne sera pas effective pour les personnes sortant de réunions des salles paroissiales et du ciné-montal qui organise des séances pour enfants et moins jeunes. Cela réduira également le nombre de places de stationnement, sujet évoqué assez souvent.

La sécurité doit être recherchée.

- ce terrain enclavé est la conséquence d'une décision municipale lors du projet de construction de cette maison paroissiale et de l'accord du permis de construire de l'immeuble rue du Perry. Je ne reviendrais pas sur le type de bail qui devait être signé (j'étais membre du conseil paroissial à cette époque et assistais régulièrement aux séances de conseil municipal) ainsi que des échanges oraux entre conseil paroissial et municipalité. Il faut relater qu'un échange de terrains a été effectué à cette période . Il ne faut pas oublier que le déplacement des services de la mairie en lieu et place de l'ancien presbytère est une conséquence tardive de la confiscation des biens de l'Église en 1905.

La réalisation d'une clôture haie vive délimitant la parcelle à l'origine n'a-t-elle pas généré, de fait, (cela fait plus de 30 ans) une surface effective mise à disposition à la paroisse depuis le transfert de la maison paroissiale qui était située dans la mairie actuelle ?

- L'ex cabinet dentaire inutilisé depuis de nombreuses années, non habité conviendrait davantage à une résidence seniors par sa proximité et emplacement par rapport au centre ville...
- l'aménagement envisagé avec 4 lots individuels ne semble pas la bonne direction si la municipalité désire densifier effectivement.
- la valeur de vente doit correspondre à l'investissement réalisé pour la viabilisation de ce terrain puisque envisagé être vendu à la société « Les foyers ».

8/ Projet sous-secteur UD :

- Devise républicaine non respectée par rapport au secteur UD.
- l'emprise du secteur est nettement plus important que l'ancien garage ce qui sous-tend que les 2 habitations concernées seront achetées par la municipalité ou expropriées,
- il est dommage que la municipalité ait transmis le projet à un aménageur qui réalisera un bénéfice important,
- la réalisation de cet immeuble limite considérablement la largeur de la coulée verte, ce qui avait été exprimé lors de la dernière modification de PLU,

9/ Comment se fait-il que dans les réponses des PPA, il n'est trouvé que la réponse de la commune de Médréac. Absence de la communauté de communes et des autres communes environnantes ?

10/ Lors d'un conseil municipal suivant la désapprobation du projet du PLU par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture, le Maire avait exprimé la nécessité de densifier davantage avec une hauteur d'un niveau supplémentaire de construction. Or, il n'y a pas de modifications.

11/ il manque évidemment une partie « énergies renouvelables » dans de projet avec plus que la recommandation de pose de panneaux photovoltaïques, solaires, sur les nouvelles constructions...

12/ L'eau va devenir un élément important à l'avenir. N'est-il pas possible que les constructions nouvelles soient dans l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales pour permettre l'alimentation des nappes phréatiques ?

La récupération des eaux usées traitées n'est pas envisagé dans le projet de nouvelle station de traitement des eaux usées.

Il avait été organisé une réunion publique lors de la précédente modification du PLU non accepté par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture. Il eût été important que ce projet modifié soit également présenté pour apporter des compléments liés à l'actualité.

La modification d'un PLU n'est pas une révision et ne concerne donc que des points importants, sera-t-il indiqué dans les conclusions. Et pourtant, interdire les couvertures en bac métallique est un élément minime qui apparaît...

Cependant, une révision a lieu environ tous les 10 ans. Les modifications de PLU, se réalisant régulièrement devraient répondre à l'actualisation de l'environnement au sens large pour essayer d'anticiper l'avenir à venir...

Les différentes réflexions et observations présentées permettent de constater un document non actualisé pour répondre à la transition écologique, réchauffement climatique, sobriété ,...

