

Monsieur le maire
5 place de la mairie
56250 Monterblanc

Objet : Projet de PLU
Dossier suivi par :
Pierre Toullec
02 97 46 32 03

Vannes, le 20 juin 2019

Monsieur le maire

Nous avons bien reçu le 26 mars 2019, conformément aux termes des articles L153-16 et 17 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 28 février 2019.

Nous notons que le PLU se fixe comme objectifs le développement des activités de la commune et la préservation des zones agricoles.

Le projet de PLU nous amène à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole :**

- Le plan de zonage prévoit bien une zone A sur les espaces agricoles effectifs ou potentiels ainsi que sur la majorité des sites des exploitations agricoles en place, localisées page 29 du rapport de présentation.
- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article R151.23 du code de l'urbanisme. Cela repose essentiellement sur les notions d'exploitation agricole et de nécessité du projet pour l'exploitation agricole. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe.

❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La prévision de consommation d'espace à vocation habitat, activité (STECAL y compris) et équipement est d'environ 25ha.

La consommation de foncier de la dernière décennie est d'environ 27ha pour l'habitat, les activités et les équipements.

Le bilan est bien celui du maintien du niveau de la consommation foncière.

❖ **Gestion économe de l'espace :**

Pour l'habitat :

Le projet de PLU prévoit une évolution de population de 1.25%/an. Il s'accompagne de la réalisation de 300 logements à échéance 2030, soit environ 25 logements par an.

Adresse de correspondance :
Av. Général Borgnis Desbordes
CS 62398
56009 Vannes Cedex

02 97 46 22 00
chambres-agriculture-bretagne.fr

La réalisation de 300 logements est prévue sur des opérations en cours, en renouvellement urbain ou en densification (163 logements), ou en changement de destination (10 bâtiments).

Pour les zones d'activités :

Le projet maintient le périmètre des zones des quatre vents et de l'aéropark afin de permettre la valorisation des espaces libres déjà aménagés.

Pour les STECALs :

Les STECALs à vocation habitat (Na 2 et 8) d'une surface totale de 14.2 ha permettent la densification de l'habitat.


Les autres STECALs à vocation activités (Ai et Nai) d'une surface totale de 17.2 ha visent à permettre le développement d'activités économiques. L'enveloppe de la zone est souvent beaucoup plus vaste que le bâti relevé. Ces surfaces ont été prises en compte dans le bilan de consommation détaillé ci avant. Il convient donc de s'interroger si l'ensemble de ces surfaces sont en concordance avec une extension limitée des constructions et installations. Enfin, ces zones empiètent parfois sur des boisements identifiés et protégés par le présent projet. Ces éléments concourent à une révision du périmètre des STECALs.

Le projet de PLU se caractérise par un fort développement des activités autour de l'aérodrome, un développement des zones à vocation habitat autour du bourg et une protection des espaces et exploitations agricoles avec quelques aménagements à apporter.

Dans ce contexte, j'émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR



Annexe

Remarques et propositions sur le projet de PLU de MONTERBLANC

Document : Projet de Règlement littéral

Articles	Extrait	Commentaire	Demande
A1 page 79 ces destinations et sous destinations	Alinéa 1	<p>L'article L 151-23 du code de l'urbanisme dispose que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées.</p> <p>La loi ELAN a rajouté la possibilité de réaliser des locaux de vente, transformation ou conditionnement en précisant les conditions.</p> <p>Le local accessoire ou local de permanence peut être composé d'un bureau, de sanitaires, d'un espace de repos, ... mais il ne doit pas constituer un logement.</p> <p>Le logement de fonction manque dans le règlement.</p>	<p>Supprimer « liées »</p> <p>Rajouter les dispositions de la loi ELAN</p> <p>Préciser que le local de permanence ne peut se substituer à un logement, qu'il est accolé ou en extension d'un bâtiment de l'exploitation agricole.</p> <p>Reprendre les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan en matière de logement de fonction</p>
A1 page 79 Ces destinations	Alinéa 4	<p>Cet alinéa permet d'envisager l'implantation de champs photovoltaïques. Cela va à l'encontre de la protection, la préservation des zones agricoles affichées dans le PADD.</p>	<p>Préciser : à l'exception des champs photovoltaïques au sol</p>
A1 page 79 ces activités ...	Alinéa 1	<p>Cet alinéa permet la réalisation de dispositifs d'assainissements en zone agricole de constructions situées dans d'autres zones. Cela va à l'encontre de</p> <ul style="list-style-type: none">- la protection et la vocation de la zone agricole- du principe de constructibilité d'autres zones, sous réserve d'être en capacité d'assainir (eaux usées, eaux pluviales) au sein de la même zone	<p>Retirer « y compris... dans une autre zone ».</p>
A4 page 80 constructions agricoles		<p>Le règlement du PLU autoriserait pour des constructions de moins de 5 mètres de hauteur sans nuisance de ne pas tenir compte</p>	<p>Rajouter : nonobstant le respect de la réglementation de protection de l'environnement en vigueur</p>

		des marges de recul imposées par la réglementation de protection de l'environnement (RSD, ICPE)	
A4 page 80 annexes	Annexes	<p>Le règlement prévoit une distance > 20 de la construction principale pour les abris pour animaux.</p> <p>Soit l'abri pour animaux est une construction nécessaire à l'exploitation, il convient alors de respecter la réglementation spécifique.</p> <p>Soit l'abri est une annexe de l'habitation, il convient alors de se conformer à la règle des annexes</p>	Retirer : « Cependant, les abris, Environnement ».

