

**Mairie de MONTERBLANC**  
5, Place de la mairie  
56250 MONTERBLANC

*Dossier suivi par : Sandrine LABORDE*  
*Direction / Service : Direction de l'aménagement et de l'urbanisme*  
*E.mail : s.laborde@gmvagglo.bzh*  
*N.Réf : 190611-2021SLa*

**VANNES,**  
**le 13 juin 2019**

**OBJET : Révision du PLU de la commune de MONTERBLANC - Avis sur le projet arrêté**

Monsieur Le Maire,

Par un courrier reçu le 25 mars 2019, vous m'avez transmis pour avis votre projet de PLU arrêté.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision du bureau du 7 juin dernier relative à la révision du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pierre LE BODO  
Président,



*Pièces jointes : avis sur le projet de PLU arrêté et son annexe.*



**BUREAU DU VENDREDI 7 JUIN 2019**

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 29 mai 2019, s'est réuni le 7 juin 2019 à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur Pierre LE BODO, Président.

Etaient présents :

- Yves QUESTEL - Maire de THEIX-NOYALO - 1<sup>er</sup> Vice-Président
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF - Vice-Présidente
- Lucien MENAHES - Maire de la TRINITE-SURZUR - Vice-Président
- François BELLEGO - Conseiller municipal de VANNES - Vice-Président
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Sylvie SCULO - Adjointe au Maire de SENE - Vice-Présidente
- Nadine FREMONT - Adjointe au Maire de PLOEREN - Vice-Présidente
- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN - Vice-Président
- Thierry EVENO - Adjoint au Maire de SAINT-AVE - Vice-Président
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - Vice-Présidente
- Jean-Christophe AUGER - Conseiller Municipal de VANNES - Vice-Président
- Odile MONNET - Conseillère municipale de VANNES - Vice-Présidente

- Antoine MERCIER - Maire d'ARRADON
- Roland TABART - Maire d'ARZON
- Michel BAINVEL - Maire de BADEN
- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN
- Loïc LEBERT - Maire de LE HEZO à partir de 9h20
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC
- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Gérard GUILLERON - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Dominique PLAT - Maire de SAINT-ARMEL
- Anne GALLO - Maire de SAINT-AVE
- David LAPPARTIENT - Maire de SARZEAU
- Luc FOUCAULT - Maire de SENE
- Michèle NADEAU - Maire de SURZUR
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN
- Thierry LE MEE - Conseiller Municipal de PLAUDREN
- Sophie LEBRETON - Adjointe au Maire de PLOUGOUMELLEN

Ont donné pouvoir :

- Yves BLEUNVEN - Maire de GRAND-CHAMP - Vice-Président a donné pouvoir à Pierre LE BODO président
- Dominique VANARD - Adjointe au Maire de SARZEAU - Vice-Présidente a donné pouvoir à David LAPPARTIENT Maire de SARZEAU

Ont été représentés :

- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES représenté par Joël BOUF
- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS a donné pouvoir à Frédéric PINEL suppléant
- David ROBO - Maire de VANNES représenté par Christine PENHOUE Adjointe au Maire de VANNES

Ont été excusés :

- Jean-Marie FAY - Maire de BRANDIVY
- Freddy JAHIER - Maire de COLPO
- Jean LUTROT - Maire de LE BONO - Vice-Président
- Marie-Hélène STEPHANY - Maire de L'ILE D'ARZ
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUeltas

Le Président,  
Pierre LE BODO

**SEANCE DU BUREAU DU 7 JUIN 2019**

**AMENAGEMENT - URBANISME**

**AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE MONTERBLANC**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de Monterblanc nous a transmis pour avis son projet de PLU « arrêté » lors du conseil municipal du 28 février 2019. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 janvier 2017, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les politiques communautaires.

Néanmoins, quelques remarques techniques sont proposées afin de préciser la mise en œuvre de ces politiques communautaires ainsi que pour faciliter et sécuriser l'application du PLU.

Par conséquent, il vous est proposé de :

- *D'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Monterblanc ;*
- *De transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;*
- *D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## ANNEXE A LA DÉCISION DU BUREAU DU 7 juin 2019

### ***Avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération relatif au projet de PLU de MONTERBLANC***

*En tant que Personne Publique Associée, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de Monterblanc qui a été arrêté par délibération du conseil municipal du 28 février 2019, reçu le 25 mars 2019. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification (SCOT, PLH, PDU,...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.*

#### **1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES**

Les points saillants de nos remarques/propositions, concernant la compatibilité du PLU avec l'ensemble des documents communautaires, sont détaillés ci-dessous.

##### **1-1 LOGEMENT**

Concernant le nombre de logements, le projet de PLU prévoit la réalisation de 300 logements sur 12 ans ce qui est cohérent avec les orientations du PADD.

##### Concernant le type de logements

En lien avec le PLH, l'objectif 1.3.2 du DOO vise à assurer l'équilibre social et générationnel sur le long terme. Il y est demandé de diversifier la typologie de logements et de développer l'offre sociale.

Le PADD de Monterblanc s'inscrit bien dans cette orientation en prévoyant comme objectif de "permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel sur Monterblanc".

La commune a mis en œuvre des outils permettant d'atteindre ces objectifs :

- Une diversité de la typologie de logements est attendue dans les OAP. En outre, l'une des OAP prévoit des espaces destinés à la réalisation de logement collectif, intermédiaire, ou groupé,
- OAP thématique et sectorielles et obligations dans le règlement imposant la réalisation de logements locatifs sociaux,

⇒ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations communautaires en matière de logements. Le PLU met en place des outils afin de répondre aux besoins de logements sociaux.

## 1-2 URBANISME DURABLE ET CONSOMMATION FONCIERE

### Capacité d'accueil dans l'enveloppe

L'objectif 1.4.1 du DOO vise à intensifier les capacités d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine pour renforcer les centralités. Le SCOT fixe donc des objectifs de production de logements dans l'enveloppe urbaine. Pour le pôle des communes fonctionnant directement avec le cœur d'agglomération, cet objectif est de 36% de nouveaux logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, objectif à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable.

La commune a réalisé une étude de son potentiel foncier afin d'estimer le nombre de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine existante et n'entraînant pas de consommation foncière. Ainsi il a été estimé que 150 logements étaient réalisables dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

Par conséquent, c'est la moitié des logements prévus au PLU qui peuvent être réalisés au sein des enveloppes urbaines n'entraînant pas de consommation foncière en extension. L'objectif fixé au SCoT est largement atteint.

### Extension et consommation foncière

#### **Concernant l'habitat**

Il est estimé qu'environ 150 logements sont potentiellement réalisables en densification. Par ailleurs, 30 logements se feront en densification rurale ou par changements de destination et 120 logements pourront être réalisés en extension, sur une surface totale de 6 ha.

La commune a prévu 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour l'habitat :

- 4 OAP en intensification ou en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine ou en frange d'agglomération avec des densités de 20 à 28 logements par hectare.
- 4 OAP en extension urbaine prévoyant des densités de 20 logements par hectare.

Ces dispositions sont compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT qui prévoit des densités de 28 logements par hectare dans le bourg et 20 logements par hectare sur les pourtours du bourg.

#### **Concernant les équipements**

2 zones Ue sont prévues :

- Une au nord du bourg est agrandie et vient en extension de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de prendre en compte les équipements sportifs existants et d'en prévoir une extension (de 1,3 ha).
- L'autre à l'ouest de la commune. Il s'agit du camp militaire, classé Ue dans sa globalité.

Par conséquent, les consommations foncières en extension prévues, que ce soit pour l'habitat ou pour les équipements, sont cohérentes avec le projet de développement du PLU. Elles sont également compatibles avec les surfaces en extension inscrites au SCoT pour le pôle des communes fonctionnant directement avec le cœur d'agglomération (21 ha) et ne compromettent pas le développement des communes du pôle (Meucon et l'île d'Arz).

Ces consommations sont également compatibles avec les objectifs prévus dans le SCoT en cours de révision.

### **Concernant les activités**

Le PLU de Monterblanc prévoit 2 zones Ui sans extension :

- La ZAE des 4 Vents,
- Aéroport,

### Urbanisme de projet et orientations d'aménagement et de programmation

Les zones d'extension ainsi que les secteurs les plus importants pour lesquels un potentiel foncier a été identifié font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Par ailleurs, ces OAP prévoient des prescriptions sur les dessertes, les cheminements doux à créer et les espaces verts à réaliser, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité des futurs aménagements.

Enfin, le PLU intègre 4 OAP thématiques :

- OAP "qualité urbaine" proposée par les services de l'agglomération. Cette OAP vise à renforcer la qualité future des opérations d'aménagement. Cette OAP s'applique à toute opération,
- OAP "Production de logements locatifs sociaux" fixant les obligations en la matière,
- OAP "respect des densités" précisant les densités à respecter dans les OAP sectorielles et en dehors,
- OAP "Maillage des cheminements doux", afin de sécuriser les voies routières existantes, intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement et poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel.

⇒ *Par conséquent, sur ces différents points, le PLU est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur. Les objectifs de densité et d'intensification sont bien traduits dans le PLU et les surfaces dédiées au développement en extension sont calibrées par rapport aux besoins définis dans le projet de développement du PLU.*

## **1-3 GESTION DURABLE DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation 2.1 du DOO vise à conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains afin de créer les conditions nécessaires pour une qualité de vie

Sur ce volet environnemental, le PLU traduit bien à son échelle les différents éléments de la trame verte et bleue (TVB) identifiés au SCOT. Ces éléments bénéficient d'une protection adaptée.

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend différents zonages et prescriptions traduisant cet enjeu.

Le PLU met en place des protections au titre du L151-23 relatives :

- aux boisements autres que les "espaces boisés classés", avec des prescriptions ne permettant des défrichements que sous certaines conditions,
- aux haies à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères.

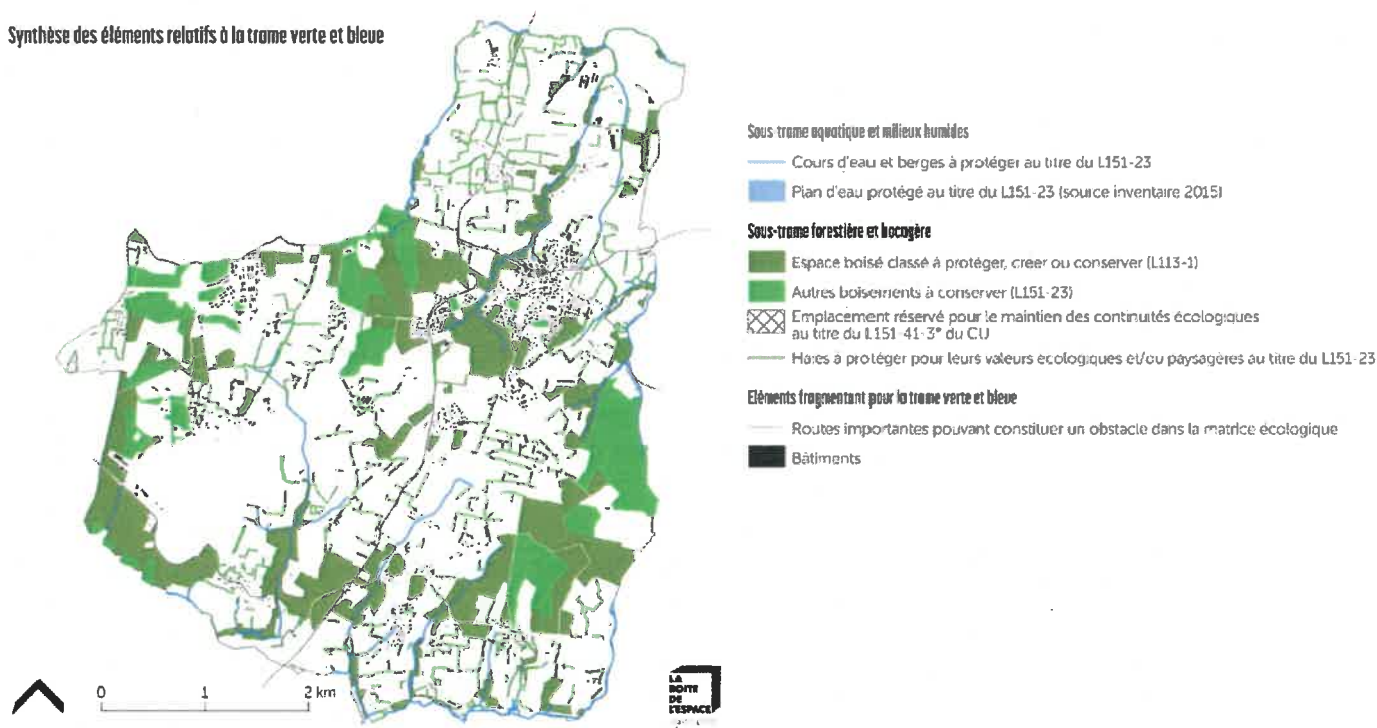
L'ensemble de ces protections figurent au règlement graphique.

En outre, il est prévu un emplacement réservé pour le maintien des continuités écologiques autour du bourg, avec pour objectif la protection de milieux naturels à dominante boisée, nécessaires à la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Concernant la trame bleue, les cours d'eau et berges identifiés au règlement graphique font l'objet d'une protection spécifique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique.

Les secteurs identifiés au règlement graphique comme "zones humides à préserver" font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23. L'inventaire communal a été réalisé dans le cadre du précédent PLU, selon une méthode d'analyse validée par la Commission Locale de l'Eau en 2015. Cet inventaire a été vérifié et complété sur les secteurs de projets.

Synthèse des éléments relatifs à la trame verte et bleue



⇒ **Le PLU de Monterblanc est compatible avec les orientations du SCOT**

## 1-4 MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE

### Concernant les activités agricoles

Le SCoT vise à préserver et à développer les activités primaires. Le PLU s'inscrit dans cette démarche car il protège les espaces agricoles par des zonages adaptés (Aa et Ab).

La délimitation de ces espaces agricoles s'est appuyée sur le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision du PLU, en 2016.

⇒ **Le PLU de Monterblanc est compatible avec les orientations du SCOT en la matière**



### Concernant les activités économiques et le volet commercial

Dans son orientation 3.4., le SCOT identifie Monterblanc comme une "centralité de niveau 4", avec l'objectif de renforcer la vitalité du centre-bourg et l'offre de proximité.

Le PLU s'inscrit dans cet objectif :

- en n'autorisant l'implantation de nouveaux commerces que dans les zones Ua et 1AUa (centre bourg)
- en n'imposant des places de stationnement que pour les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

⇒ *Le PLU de Monterblanc est compatible avec les orientations du SCOT en la matière*

### Concernant le volet tourisme

Le PLU révisé comporte différents outils et dispositions règlementaires permettant de traduire l'objectif 3.6 du SCOT "*organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination 'Golfe du Morbihan'*" :

- mise en place d'une OAP thématique sur le maillage des cheminements doux pour contribuer à améliorer la gestion de la fréquentation des espaces naturels, dans une démarche de tourisme durable, et développer de nouveaux linéaires piétons permettant des liaisons avec les communes voisines,
  - identification d'emplacements réservés dans le règlement en vue de développer les liaisons douces,
  - disposition autorisant le changement de destination en vue de réaliser de la restauration et de l'hébergement hôtelier et touristique dans le cadre de la diversification agricole,
  - identification au sein de l'espace à dominante agricole de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant des évolutions à des activités existantes.
- Ils sont de 3 types :

- o sites économiques et touristiques isolés : une école d'équitation et deux restaurants,
- o espaces de loisirs et d'équipements publics : station d'épuration, équipements sportifs et de loisirs,
- o autour de l'aéroport et de Mangolérien : espaces touristiques, de loisirs et d'équipements.

⇒ *Par conséquent, le PLU de la commune a mis en place des outils en cohérence avec les politiques communautaires en matière de développement touristique.*

Le "cahier de l'espace rural" identifiant les bâtiments patrimoniaux de la commune devra être joint au dossier de PLU.

## **1-5 LES DEPLACEMENTS**

Les solutions recherchées dans le PLU pour diminuer les déplacements motorisés sont cohérents avec les ambitions de l'agglomération : développer les liaisons non motorisées et sécuriser les déplacements.

## **2 - REMARQUES SUR LA FORME**

---

Les remarques ci-dessous visent à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes ADS.

### **Rapport de présentation et légende du règlement graphique**

P107 du rapport de présentation et légende du règlement graphique : contrairement à ce qui est indiqué, le secteur Na3 ne correspond pas aux halles et chapelle de Mangolérian.

### **Orientations d'aménagement et de programmation et règlement graphique**

L'OAP sectorielle du secteur 5 devra être mise en cohérence avec le projet de lotissement communal en cours.

En outre, le zonage devra permettre la réalisation des accès et le passage des réseaux nécessaires à la viabilisation du lotissement.

### **Règlement graphique**

Les emplacements réservés 2 et 11 prévus pour "l'aménagement de stationnement" et "création d'un accès pour un nouveau quartier" sont situés en zone Nf. Ces aménagements étant peu compatibles avec la vocation de la zone, il serait préférable de revoir ces zonages.

### **Règlement écrit**

#### **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

P16 - la définition du "gabarit" n'est pas utile dans le règlement écrit, puisque cette notion n'apparaît nulle part dans le reste du document.

P17 - les notions de retrait ou recul des constructions complexifient inutilement le règlement. Le même terme pourrait être utilisé, qu'il s'agisse de l'implantation de la construction par rapport à la voie ou à la limite séparative. En outre, il n'est pas utile de préciser qu'"il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée".

P17 - la définition de "terrain d'assiette" ne semble pas nécessaire.

P18 - "voies ou emprises publiques". Il serait plus simple de s'en tenir à la définition stricte du lexique national de l'urbanisme.

P18 - dans le paragraphe "destinations et sous-destinations", il semble nécessaire de préciser que les pictogrammes ont une valeur indicative et que les articles 1 et 2 de chaque zone définissent règlementairement ce qui est interdit et autorisé et sous quelles conditions.

P24 - "stationnement" - il pourrait être intéressant de prévoir des dispositions différentes s'il s'agit d'une maison individuelle ou d'un logement dans un collectif.

P26 - les exigences en stationnement pourraient être légèrement modifiées en ce qui concerne la sous-destination "artisanat et commerce de détail". Il serait intéressant de préciser que "pour les constructions inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction des besoins du projet".

En effet, cela permettra d'adapter les besoins aux projets, notamment dans la zone d'activité.

P27 - "stationnement" - "interventions sur le bâti existant" - la phrase indiquant que "pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme" peut être source de difficulté pour les porteurs de projet. Il peut être intéressant de la revoir.

Dispositions applicables à la zone urbaine

P42- "des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants". Il est précisé que les annexes peuvent s'implanter sans respecter les règles déterminées précédemment. Il pourrait être intéressant de limiter la taille des annexes concernées (20 m<sup>2</sup> par exemple).

P59 - en zone Ui, il est nécessaire de prévoir une limite de surface de plancher pour les locaux accessoires à usage d'habitation qui pourraient être autorisés (35 m<sup>2</sup> par exemple).

P69 - article 3 mixité fonctionnelle et sociale. Le 1<sup>er</sup> paragraphe n'est pas très compréhensible, il conviendra de le préciser pour éviter toute interprétation erronée. Il pourrait être repris la formulation de la zone 1AUB qui renvoie aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

P74 - concernant la hauteur des constructions édifiées sur des terrains en pente, il est précisé que la disposition ne pourra conduire à dépasser une hauteur maximale de 11 m au sommet de façade. Ne s'agit-il pas d'une hauteur maximale au point le plus haut? En outre, la hauteur proposée semble démesurée.