

**Communauté de communes  
Val d'Ille-Aubigné  
Commune de Montreuil-le-Gast**

-  
Département d'Ille et Vilaine  
35 000  
-

**Dossier d'enquête publique**

---  
**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
---

- 1-Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et création d'une OAP  
La Haute Gorge  
2-Modification de l'emplacement réservé n° 2  
3-Adaptation du règlement

**Enquête publique**  
**Du samedi 30 septembre au mardi 31 octobre 2017**  
**Prescrite par arrêté de M. le Président du 06/09/2017**

**Conclusions et Avis  
du Commissaire Enquêteur**

**Gérard BESRET**  
**Commissaire Enquêteur**

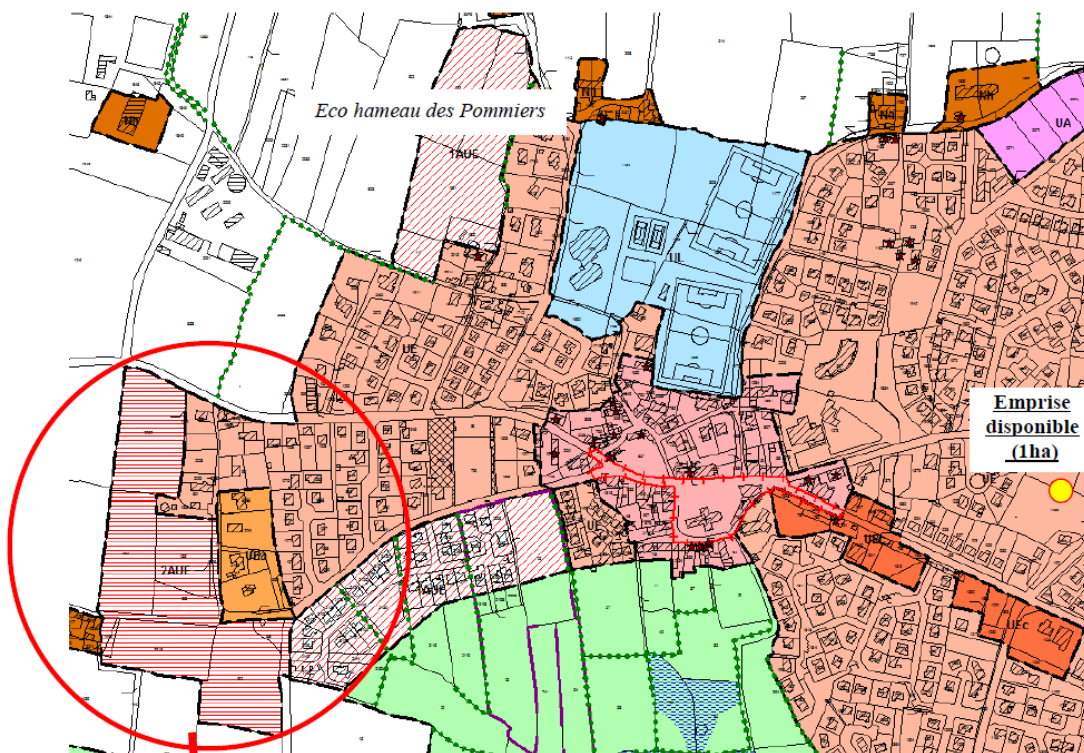
**Destinataires :**  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes  
Monsieur le Président de la Communauté de communes

## SOMMAIRE

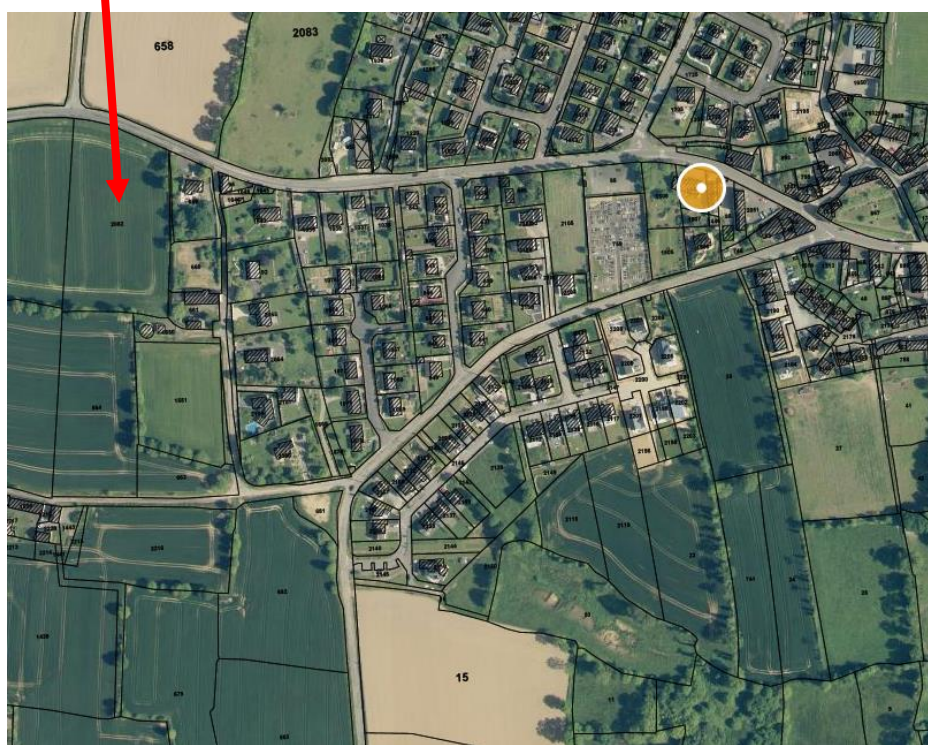
1	Plan de situation de la commune de Montreuil-le-Gast.....	3
2	Plan de localisation du projet.....	4
3	Rappel du projet.....	5
3.1	Objet de l'enquête et nature des travaux.....	5
3.2	Urbanisme.....	7
4	L'enquête publique.....	7
4.1	Déroulement de l'enquête.....	7
4.2	Publicité et information du public.....	8
4.2.1	Publicité de l'enquête :.....	8
4.2.2	Autres actions d'information :.....	8
4.3	Accueil et participation du public.....	8
4.4	Réception et composition du dossier d'enquête.....	8
4.5	Clôture de l'enquête.....	9
4.6	Consultation du dossier par le public et courriers reçus.....	9
5	Conclusions.....	9
5.1	Sur les observations :.....	9
5.2	Sur les avis des services consultés.....	10
5.3	Sur le projet de modification.....	11
5.3.1	Sur la modification de la zone 2AUe en Zone 1AUe.....	11
5.3.2	Sur la modification de l'emplacement réservé n° 2.....	11
5.3.3	La création d'une OAP sur le secteur.....	11
5.3.4	Sur les capacités de la station d'épuration.....	11
5.3.5	Sur l'impact agricole.....	11
6	BILAN.....	12
6.1	Bilan et recommandations :.....	12
7	Avis motivé du commissaire enquêteur.....	13



## 2 PLAN DE LOCALISATION DU PROJET



Extrait du PLU en vigueur (source : mairie Montreuil le Gast). Dans le cercle rouge la zone 2AUE à ouvrir à l'urbanisation



## 3 RAPPEL DU PROJET

### 3.1 OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DES TRAVAUX

La commune de Montreuil le Gast est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2009. Ce dernier a fait l'objet, à ce jour, d'une seule modification (en 2013) conduisant notamment, à adapter un certain nombre de dispositions réglementaires.

En 2015, la Communauté de communes du Val d'Ille (intégrant la commune de Montreuil Le Gast) a prescrit un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur son territoire.

Depuis novembre 2016, le périmètre de la Communauté de communes a été étendu au Pays d'Aubigné, donnant ainsi naissance à la Communauté de communes Val d'Ille Aubigné. Le PLUi s'étend donc sur l'intégralité du nouveau périmètre. Les études sont actuellement en cours, l'approbation définitive est envisagée pour fin 2019.

En l'attente de ce dernier, la Communauté de communes du Val d'Ille Aubigné, à la demande de la commune de Montreuil le Gast, a décidé de réaliser une modification n°2 du PLU de cette dernière.

La modification vise notamment les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE en partie Ouest de l'agglomération, secteur de la Haute Gorge, afin de répondre notamment aux demandes d'installation sur le territoire communal pour les prochaines années, (passage en 1AUE sur une superficie de 4 ha, soit la totalité du site) qui prolonge l'agglomération vers l'ouest en direction de l'échangeur avec l'axe Rennes/Saint Malo.
- Créer des OAP sur la zone 2AUE de la Haute Gorge ouverte à l'urbanisation,
- Adapter l'étendue de l'emplacement réservé N°2,
- Réaliser quelques adaptations du règlement afin de favoriser l'optimisation de l'espace, de faciliter l'instruction du droit des sols.



### 3.2 PLAN DE MASSE DU PROJET

Le projet sera le support de **80 à 90 logements** et offrira une certaine **mixité d'habitat** (lots libres, habitat intermédiaire, maisons groupées, logements locatifs sociaux).



### 3.3 URBANISME

Cette modification est réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est encadrée par le code de l'urbanisme aux articles L.153-36 à L.153-44 ;

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification à condition que celle-ci :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

→ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/02/2009

→ Modifié le 23/05/2013

→ PLUi en cours d'élaboration

## 4 L'ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pendant toute sa durée, un dossier complet accompagné du registre d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant **32 jours consécutifs** en mairie de Montreuil-le-Gast

Ce dossier était compréhensif pour une bonne analyse du projet.

En exécution de l'article 3 de l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes j'ai tenu 4 permanences pour recevoir le public les :

- Samedi 30 septembre 2017 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 11 octobre 2017 de 15h00 à 18h00
- Vendredi 27 octobre 2017 de 09h00 à 12h00
- Mardi 31 octobre 2017 de 15h00 à 18h00

Dans les locaux de la Mairie de Montreuil-Le-Gast

## 4.2 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

### 4.2.1 Publicité de l'enquête :

J'ai constaté que l'article 9 de l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes sus visé avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le 11 septembre 2017
  - 2<sup>ème</sup> insertion le 02 octobre 2017
- **Les Petites Affiches**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le 08/09 septembre 2017
  - 2<sup>ème</sup> insertion le 29/30 septembre 2017

### 4.2.2 Autres actions d'information :

- L'avis d'enquête (Format A2 fond jaune) sera placé sur le site et visible de la voie publique.
- L'avis d'enquête sera affiché en extérieur de la mairie de Montreuil-Le-Gast et du siège de la Communauté de Communes.
- L'avis d'enquête sera mis en ligne sur :
  - Le site internet de la Communauté de Communes
  - Le site internet de la Mairie de Montreuil-le-GAST

J'ai pu vérifier que ces affichages et insertions **avaient été réalisés**.

## 4.3 ACCUEIL ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public pouvait consulter le dossier, à l'accueil de la Mairie de Montreuil-le-Gast, il disposait d'une table et de sièges, cet accueil était suffisant pour permettre de consulter les documents dans de bonnes conditions.

Mes quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil

## 4.4 RECEPTION ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

La décision du tribunal administratif me désignant comme Commissaire Enquêteur est en date du **22/08/2017**, le dossier m'a été remis par les services de la Communauté de Commune le **15/09/2017**.

Le dossier qui m'a été donné était complet et très explicite sur les modalités d'organisation de l'enquête.



## 4.5 CLOTURE DE L'ENQUETE

J'ai clos cette enquête publique le **mardi 31 octobre 2017 à 18h00**.

## 4.6 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

Peu de participation du public.

# 5 CONCLUSIONS

## 5.1 SUR LES OBSERVATIONS :

Rappel des observations :

- 3 observations (R1/R2/R4) **hors enquête** qu'il conviendra d'analyser dans le cadre du futur PLUI en cours de révision.
- R3 / **Avis favorable** d'un propriétaire dont le fils est exploitant et qui précise que l'impact de cette suppression sur l'exploitation est négligeable.
- R5 / Les propriétaires de la parcelle n° A 681 souhaiteraient une autre destination de leur terrain dans l'aménagement du lotissement.
- R6 / Plusieurs observations sur le projet mais qui relèvent plus des orientations qui seront développées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUI
- C4 / Modification du nombre de logements par l'aménageur.

### Conclusion :

Je **constate** que **le projet dans son ensemble n'est pas remis en cause**, différentes observations émises pourront être analysées dans le cadre de l'élaboration du PLUI en cours d'études.

L'analyse du projet me permet de constater que cette **ouverture à l'urbanisation est cohérente** avec les documents supracommunaux.

Bien que hors enquête (R1) compte tenu des renseignements qui ont été donnés au commissaire enquêteur, le raccordement du hameau de la Gorge apporterait une **amélioration du milieu naturel**.

Toutes les parcelles en cours d'acquisition par l'aménageur participent à l'organisation du plan masse général de l'opération qui reste de la compétence de ce dernier en concertation avec la commune.

En l'absence d'une évaluation des incidences sur les exploitations agricoles, **j'observe** que sur les trois propriétaires et exploitants concernés seul 1 propriétaire s'est déplacé (ancien maire) qui m'informe que **l'impact sur les exploitations agricoles restera très limité.**

Le nombre de places de parking devra être étudié en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration.

Quant à la modification du nombre de logements prévu dans le cadre du projet, **je regrette** que cette proposition intervienne le dernier jour de l'enquête. Il sera nécessaire qu'une éventuelle concertation soit engagée entre l'aménageur, la commune et la Communauté de communes.

- + **Amélioration du milieu naturel**
- + **Incidences limitées sur les exploitations agricoles**
- + **Urbanisation cohérente avec les documents d'urbanisme supracommunaux**
  
- **Absence d'évaluation agricole**
- **Modification du programme en fin d'enquête**
  
- **Le nombre de places de parking devra être étudié en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration.**

## 5.2 SUR LES AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

### Rappel des observations :

Le Département demande s'il faut maintenir la marge de recul de 25 m par rapport à la voie départementale.

La chambre d'Agriculture indique que le dossier aurait mérité d'être complété sur le volet agricole.

Le Syndicat mixte du Pays de Rennes émet un avis favorable

### Conclusion :

Je considère que la marge de recul pourra être supprimée afin de permettre une cohérence d'aménagement avec le tissu urbain existant, d'une part et d'autre part le déplacement du panneau d'agglomération apportera une sécurité pour l'accès à ce nouveau quartier.

Le dossier n'ayant pas fait l'objet d'une étude d'impact, une évaluation sur l'incidence agricole n'a pas été sollicitée. Pour autant sur les trois propriétaires ou exploitants concernés seul Monsieur CHENARD s'est déplacé pour émettre un avis favorable et préciser que l'impact du projet sur les exploitations reste très limité. Dans le cadre de l'enquête j'ai souhaité que Monsieur le Maire de la commune puisse prendre contact avec les agriculteurs concernés afin de recueillir leur avis. Dans sa réponse Monsieur le Président de la Communauté de communes confirme cette prise de contact et indique que la pérennité des exploitations agricoles concernées par le projet n'est pas remise en cause.

- + **Incidences limitées sur les exploitations agricoles**
- + **Le déplacement du panneau d'agglomération et la suppression de la marge de recul améliorent la sécurité de l'accès au lotissement.**
- + **Avis favorable du Pays de Rennes dans le cadre du SCoT**

### 5.3 SUR LE PROJET DE MODIFICATION

#### 5.3.1 Sur la modification de la zone 2AUe en Zone 1AUe

En continuité avec le tissu urbain existant, et au regard des disponibilités du foncier sur la commune, l'ouverture de cette zone 2AU en 1AU permet une poursuite des programmes de constructions souhaitée par la commune sans attendre l'approbation du PLUi en cours d'élaboration.

- + **Maintien des objectifs de constructions sur la commune.**

#### 5.3.2 Sur la modification de l'emplacement réservé n° 2

L'emplacement réservé n° 2 est maintenu mais déplacé pour partie, la partie haute étant conservée pour la réalisation d'un aménagement de sécurité de voirie pour l'arrêt des cars

- + **Maintien de la liaison piétonne près du cimetière.**
- + **Amélioration de la sécurité d'un arrêt de cars**

#### 5.3.3 La création d'une OAP sur le secteur

La création d'une OAP, les orientations du PADD et les objectifs du rapport de présentation sont mis à jour afin de tenir compte de la modification souhaitée.

- + **Mise à jour des documents du PLU**

#### 5.3.4 Sur les capacités de la station d'épuration

L'équipement épuratoire de la commune fonctionne sur le principe de type « Boues activées » mis en service en 2011 pour une capacité nominale de 3000 EH. Cet équipement fonctionne à hauteur d'une charge de 60% de sa capacité pour 1800 EH alors que le nouveau programme amènera environ 300 EH.

- + **Bonnes capacités de la station d'épuration**

#### 5.3.5 Sur l'impact agricole

Voir analyse ci-dessus

## 6 BILAN

### 6.1 BILAN ET RECOMMANDATIONS :

#### Points positifs :

- + Amélioration du milieu naturel (La GORGE)
- + Urbanisation cohérente avec les documents d'urbanisme supracommunaux
- + Incidences limitées sur les exploitations agricoles
- + Le déplacement du panneau d'agglomération et la suppression de la marge de recul améliorent la sécurité de l'accès au lotissement.
- + Avis favorable du Pays de Rennes dans le cadre du SCoT
- + Maintien des objectifs de constructions sur la commune.
- + Maintien de la liaison piétonne (ER n° 2) près du cimetière.
- + Amélioration de la sécurité d'un arrêt de cars en partie haute de l'ER n°2
- + Mise à jour des documents du PLU pour prise en compte de la nouvelle zone 1AUE.
- + Bonnes capacités de la station d'épuration pour recevoir cette urbanisation.

#### Points négatifs :

- Absence d'évaluation agricole
- Modification du programme par l'aménageur en fin d'enquête

#### Sujétions, recommandations.

- Le nombre de places de parking par propriété devra être étudié en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration.
- Le nombre de logements prévu au programme devra faire l'objet d'une nouvelle concertation.

## 7 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné avec attention l'ensemble des pièces du dossier,

Après m'être rendu sur place pour mesurer l'impact du projet,

**Vu** la décision du Tribunal Administratif en date du 22/08/2017 désignant Monsieur BESRET Gérard commissaire enquêteur.

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes en date du 06/09/2017 prescrivant une enquête publique pour la modification n° 2 du PLU de Montreuil-le-Gast.

**Considérant** que le gisement foncier et immobilier sur la commune et notamment l'agglomération reste limité actuellement du fait que les zones 2AUE sont soit en cours d'urbanisation ou terminées, à savoir :

- La zone 1AUE au Nord-Ouest du bourg dite « Eco hameau des Pommiers » réalisée en 2 tranches est pour partie urbanisée, pour partie en cours de commercialisation.
- La zone 1AUE au sud de l'agglomération est en très grande partie aménagée et occupée, une seule parcelle de 5000 m<sup>2</sup> environ est disponible en partie Est, elle sera le support de la maison médicale.

Dans les zones UEc, UE et UC, sur certaines dents creuses importantes des projets sont en cours (34 logements au total) – Seule une emprise foncière d'1 ha subsiste en partie Est de l'agglomération (cette dernière sera aménagée à terme)

Les divisions foncières potentielles restantes permettent d'envisager l'installation seulement d'une petite dizaine de logements.

La pression foncière actuelle mesurée sur le territoire depuis une dizaine d'années montre la réalisation de 10 nouvelles constructions en moyenne par an – La production de logements est bien en deçà des objectifs du PLH

**Considérant** que la commune de Montreuil-le-Gast a raison d'anticiper et de solliciter l'ouverture de cette zone 2AU sans attendre l'approbation du PLUi en cours d'élaboration.

Le PLH ainsi que le PLUi en cours d'élaboration prévoient que la commune doit accueillir une moyenne de **20 nouveaux logements par an**.

**Considérant que** l'ouverture de la zone 2AUE va permettre de **rattraper le retard de développement** de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Haute Gorge, **respecte également les dispositions du Scot** qui prévoit une évolution de l'agglomération vers l'Ouest, Nord-Ouest.



Face à un tel constat et à la nécessité de soutenir la dynamique urbaine existante, sociale, sociétale de son territoire, de répondre aux demandes d'installation, la collectivité envisage donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone de la Haute Gorge à l'Ouest de l'agglomération.

**Constatant** que cette ouverture, va permettre **l'accueil de 4 années d'urbanisation** (4 ha) en cohérence avec le futur PLUi en cours d'élaboration. Elle respecte le Scot du Pays de Rennes. Les choix d'aménagement et de programmation (densité, logements sociaux, ouverture par tranches successives, ...) respectent également le contexte législatif en vigueur et permettent à la commune d'afficher et de cadrer sa politique de développement au regard du porteur de projet (un privé) qui dispose déjà du foncier (sous compromis).

**Considérant** au regard du constat et des objectifs recherchés par la commune que cette modification est **tout à fait justifiée**.

D'autre part, j'observe que lors de la révision du POS valant PLU les objectifs de la commune de Montreuil-le -Gast avaient été clairement identifiés à savoir :

- Protection des paysages, amélioration du cadre de vie, mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles.
- Diversité et mixité de l'habitat.

D'une superficie de 4ha permettant d'envisager 80 à 90 logements sur un plan d'aménagement cohérent avec l'urbanisation existante, sur des terrains en cours d'acquisition, **je considère** que ce projet d'ouverture à l'urbanisation respecte les objectifs affichés du PLU avec une organisation de plan masse jouxtant l'urbanisation actuelle correspondant à une offre foncière adaptée à la croissance démographique attendue.

**L'activité agricole n'est pas compromise**, trois propriétaires sont identifiés en qualité d'agriculteurs exploitants dont l'impact du projet sur leur exploitation ne semble pas inquiéter leur activité.

**Constatant** après analyse du dossier que **l'équipement épuratoire** de type « boues activées » mis en service en 2011, d'une capacité nominale de 3000 EH est **tout à fait adapté** à recevoir ces 80/90 logements supplémentaires. Cet équipement fonctionne actuellement à 60% de sa charge admissible et que le nouveau quartier apportera une charge supplémentaire de 300 EH, portant ainsi l'équipement à 70%.

**Constatant** que ce nouveau quartier **s'inscrit en cohérence avec le plan de zonage** de l'assainissement de la commune.

**Constatant** sur la recherche **de zones humides**, **qu'aucun terrain** de l'emprise du projet n'a été recensé, seul un ruisseau devra être préservé dans le cadre de l'aménagement.

S'agissant de la modification de l'emplacement réservé n° 2, **j'observe que cette Liaison** piétonne sera simplement déplacée et conservée dans sa partie haute actuelle afin de permettre ultérieurement un aménagement de voirie de sécurité pour les cars.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 1AUE nécessite **une adaptation du règlement** en vigueur afin de permettre une instruction règlementaire du permis d'aménager.

Afin de permettre une meilleure optimisation de l'espace avec le contexte législatif en vigueur, il est proposé :

**D'harmoniser les règles d'implantation** par rapport aux voies et emprise publiques et par rapport aux limites séparatives dans les zones UC, UE, et 1AUE afin de garantir une certaine continuité et cohérence réglementaire.

**De ramener les règles d'implantation à zéro** ou à un mètre minimum des limites séparatives ou des voies et emprises publiques.

**Considérant** que ces dispositions permettront d'élaborer un plan masse qui s'inscrira dans la continuité du tissu urbain existant.

**Considérant** que les points forts de ce projet l'emportent largement sur les points faibles

**Considérant** que le projet respecte les objectifs recherchés par la commune de Montreuil-le-Gast au travers de la présente modification N° 2.

**Considérant** que l'enquête s'est déroulée dans le respect de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes en date du 06/09/2017.

## **En conséquence,**

J'émet un avis **FAVORABLE** sans réserve au projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Montreuil-le-Gast portant sur :

**1-Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et création d'une OAP**

**La Haute Gorge**

**2-Modification de l'emplacement réservé n° 2**

**3-Adaptation du règlement**

**Avec la recommandation suivante :**

- **Le nombre de places de parking devra être étudié en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration.**

**Le Commissaire Enquêteur soussigné**  
**Le 13/11/2017**  
**Gérard BESRET**