

OBSERVATION PORTANT SUR LE ZONAGE DU FUTUR PLU DE LA COMMUNE DE MONT-DOL

Demande de reclassement des parcelles cadastrées n°736 et n°120 situées au lieu-dit « Le Croisé Join », avec passage des zones A et NP vers la zone UC.

1. Objet de l'observation

La présente observation vise à solliciter le reclassement des parcelles cadastrées n°736 et n°120 situées au lieu-dit « Le Croisé Join » à Mont-Dol, actuellement intégrées au projet de zone A (agricole) et NP (naturel protégée), vers la zone UC.

Avant toute chose, nous tenons à indiquer que cette demande ne constitue pas une démarche destinée à accroître artificiellement les droits à construire d'une propriété privée. Elle repose sur le constat que le classement en zone A proposé apparaît peu cohérent avec :

- L'occupation réelle du sol ;
- la morphologie du site ;
- la vocation résidentielle du site ;
- les objectifs contemporains de sobriété foncière et de densification des tissus déjà urbanisés.

La parcelle accueille déjà une habitation ainsi que son annexe. Elle s'inscrit dans un ensemble bâti desservi par la voie « Le Croisé Join » et ne participe en aucune manière à de l'activité agricole.



Maisons existante présente sur la parcelle n°736. Son annexe existante présente sur la parcelle n°736.

2. Constat sur l'occupation réelle du secteur

L'environnement proche est constitué d'habitations au caractère résidentiel (voir-photos ci-dessous) :



Maisons voisines de type « pavillon ».



Ce tissu relativement peu dense, se situe en lisière immédiate du Mont-Dol historique. Il se caractérise par des habitations individuelles de type pavillon. Ces parcelles sont actuellement déjà desservies, bâties et aménagées et ne présente en aucun cas de caractère ou fonction associés à une fonction agricole.

À ce titre, leur intégration dans une zone destinée à assurer prioritairement la protection des espaces agricoles apparaît en décalage avec leur réalité fonctionnelle.

3. Incohérence avec le processus de classement en zone A

De façon générale, les règlements des plans locaux d'urbanismes régissant les zones A visent à préserver les terres agricoles et à favoriser le développement de l'activité agricole.

Ces enjeux essentiels et cette logique est parfaitement justifiée pour les terres effectivement exploitées.

En revanche, elle devient difficilement compréhensible lorsqu'elle s'applique à une propriété résidentielle existante, insérée dans un tissu bâti certes peu dense, mais présent tout autour et aux abords du Mont-Dol, centre urbain dont ces constructions en constitue la lisière.

Les parcelles concernées sont déjà urbanisées, non exploitées à des fins agricoles, ne constitue pas une réserve foncière destinée à un futur usage agricole.

Son maintien en zone A risque de soumettre une propriété, dont l'usage est résidentiel, à des règles élaborées pour des espaces agricoles.

En réalité, sa nature présente plus de points communs avec une zone U, notamment la zone UC voisine.

Vous trouverez ci-dessous une liste non-exhaustive des réglementations de la zone A présentant une forte contrainte sur la propriété mentionnée plus haut.

4. Analyse détaillée des contraintes de la zone A

- **Article A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

« 2.1. Sont interdits : ... les annexes non accolées aux habitations. » - page 70 du règlement.

Cette disposition est particulièrement pénalisante. La création d'une annexe adaptée au fonctionnement de la propriété devient ainsi impossible alors même qu'elle permettrait de limiter l'étalement diffus des constructions, des stationnements et de mieux structurer les espaces extérieurs de la propriété.

- **Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions :**

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« *Le long des autres voies (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.* » - page 74 du règlement.

Sur une parcelle déjà contrainte par les constructions existantes ; la présence du canal, le fond de terrain trop éloigné, les prescriptions patrimoniales ; cette règle réduit fortement les possibilités d'implantation.

- **Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

4.3 Emprise au sol :

4.3.2 Autres constructions et installations (tiers)

« *L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (annexes et piscines comprises) est autorisée à condition :*



- *qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.*
- *Que l'ensemble des extensions ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. » - page 74 du règlement.*

Cette disposition constitue probablement la contrainte la plus importante. Elle limite l'adaptation de la propriété, de sa construction. Cela empêche toute évolution liée aux besoins des habitants et réduit fortement la capacité de densification du bâti existant.

Cette règle est particulièrement restrictive pour une habitation déjà implantée dans un tissu résidentiel, même située en lisière du centre-bourg.

5. Comparaison avec la zone UC

Le règlement précise que la zone UC correspond aux parties urbanisées du territoire communal autour du Mont. Or les caractéristiques du lieu-dit « Le Croisé Join » démontrent la présence d'un habitat individuel, de dessertes existantes, de réseaux existants, d'un tissu bâti lâche et peu dense mais déjà constitué.

La zone UC autorise la création d'annexe. Cette souplesse correspond davantage aux besoins normaux d'évolution d'une propriété constituée d'une maison d'habitation de type « pavillon ».

6. Compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière

Il est communément admis que les révisions récentes des PLU autour de Dol-de-Bretagne visent à limiter l'étalement urbain des communes en luttant contre l'habitat diffus dans nos campagnes.

Le projet de PLU de Mont-Dol poursuit naturellement un objectif similaire de maîtrise de la consommation foncière.

Or le maintien en zone A d'une parcelle déjà bâtie produit un effet paradoxal. En empêchant l'évolution raisonnée du bâti existant, cela risque d'empêcher la densification interne des parcelles déjà bâties.

Cela reporte potentiellement les besoins futurs vers des terrains actuellement non urbanisés.

Cela freine également la réutilisation de foncier déjà artificialisé.

Le reclassement en zone UC ne générerait aucune consommation supplémentaire de terres agricoles.

Au contraire, il favoriserait la valorisation d'un terrain déjà urbanisé, permettrait de faire muter les bâtis existants et limiterait les risques d'étalement urbain.

Cette approche est pleinement cohérente avec les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols.

7. Conclusion

Les parcelles cadastrées n°736 et n°120 situées au lieu-dit « Le Croisé Join » présentent aujourd'hui toutes les caractéristiques d'un terrain appartenant à un tissu résidentiel constitué. Son classement en zone A apparaît peu cohérent avec sa nature réelle, sa localisation et son environnement bâti proche. Son maintien en zone A soumet une propriété dont la nature rentre en contradiction avec des règles principalement conçues pour l'exploitation agricole et limite fortement les capacités d'évolution d'une maison d'habitation existante.

Nous vous demandons de reconsidérer son classement vers la zone UC, zonage plus adapté à sa situation réelle et permettant une évolution mesurée du bâti existant sans porter atteinte aux espaces agricoles de la commune.



