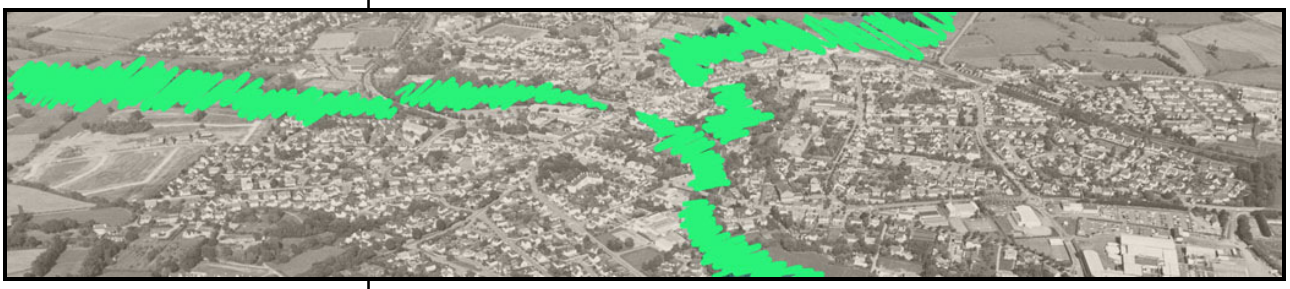
Plan Local d'Urbanisme

MONTFORT-SUR-MEU



Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :

7 juin 2010

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

28 mars 2011

Rapport de présentation

Mars 2011

atelier du CANAL

21, Bd Franklin Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
Mail: contact@atcanal.fr

2

SOMMAIRE

PREAMBULE p. 5

A) Aspects généraux et démarche du PLU p. 5

B) Le contexte territorial de la commune p. 9

C) Les objectifs communaux p. 20

D) Le POS à réviser p. 21

E) Les objectifs supra-communaux: les grands principes des différents textes de loi p. 24

I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE p. 33

A) Les composantes humaines du territoire communal p. 33

1°) La démographie p. 33
2°) Le logement p. 41
3°) Les activités économiques p. 62
4°) Les équipements p. 89

B) L'organisation spatiale du territoire p. 95

1°) Analyse architecturale et urbaine du territoire p. 95
2°) Analyse architecturale et urbaine de la ville p. 114
3°) Déplacements/Transports p. 157

C) Etat initial de l'environnement p. 177

1°) Le relief p. 177
2°) La géologie p. 178
3°) La ressource en eau p. 179
4°) Les espaces naturels sensibles p. 182
5°) La structure végétale p. 182
6°) Le paysage p. 185
7°) Les vestiges archéologiques p. 207
8°) Les contraintes sanitaires des exploitations agricoles p. 209
9°) Les nuisances p. 209
10°) Les risques p. 211
11°) La gestion des déchets p. 215

II. IDENTIFICATION DES BESOINS p. 216

A) Synthèse des enjeux p. 216

B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD p. 222

1°) Croissance de la population et besoins en logement p. 222
2°) Les équipements et les services p. 223
3°) Le développement économique p. 223
4°) Les transports p. 224
5°) L'environnement p. 225
6°) L'aménagement de l'espace p. 225

III. JUSTIFICATION DU PROJET p. 227

A) Bilan des surfaces p. 227

B) Explication et justification du projet p. 229

1°) Le règlement graphique et littéral p. 231

2°) Les autres dispositions du règlement p. 261

3°) Les orientations d'aménagement p. 271

C) La prise en compte de l'environnement p. 273

1°) Les effets physiques p. 273

2°) Les effets sur le milieu naturel p. 273

3°) Le effets sur l'activité agricole p. 276

4°) Les impacts sur le paysage p. 277

5°) Les impacts sur la ressource en eau p. 278

6°) L'impact sur les déplacements p. 282

7°) Les risques naturels et technologiques p. 282

8°) Pollutions et nuisances p. 283

PREAMBULE

L'élaboration du plan local d'urbanisme devra respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.110 pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

A) Aspects généraux et démarche du P.L.U.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, fondatrice des **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** et des **Plan Locaux d'Urbanisme (PLU),** traduisait la volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2», complète ce dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU. Elle assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCoT. Elle modifie sa composition et incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies. Elle élargit les obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents et étend le pouvoir du préfet en matière de contrôle de légalité.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

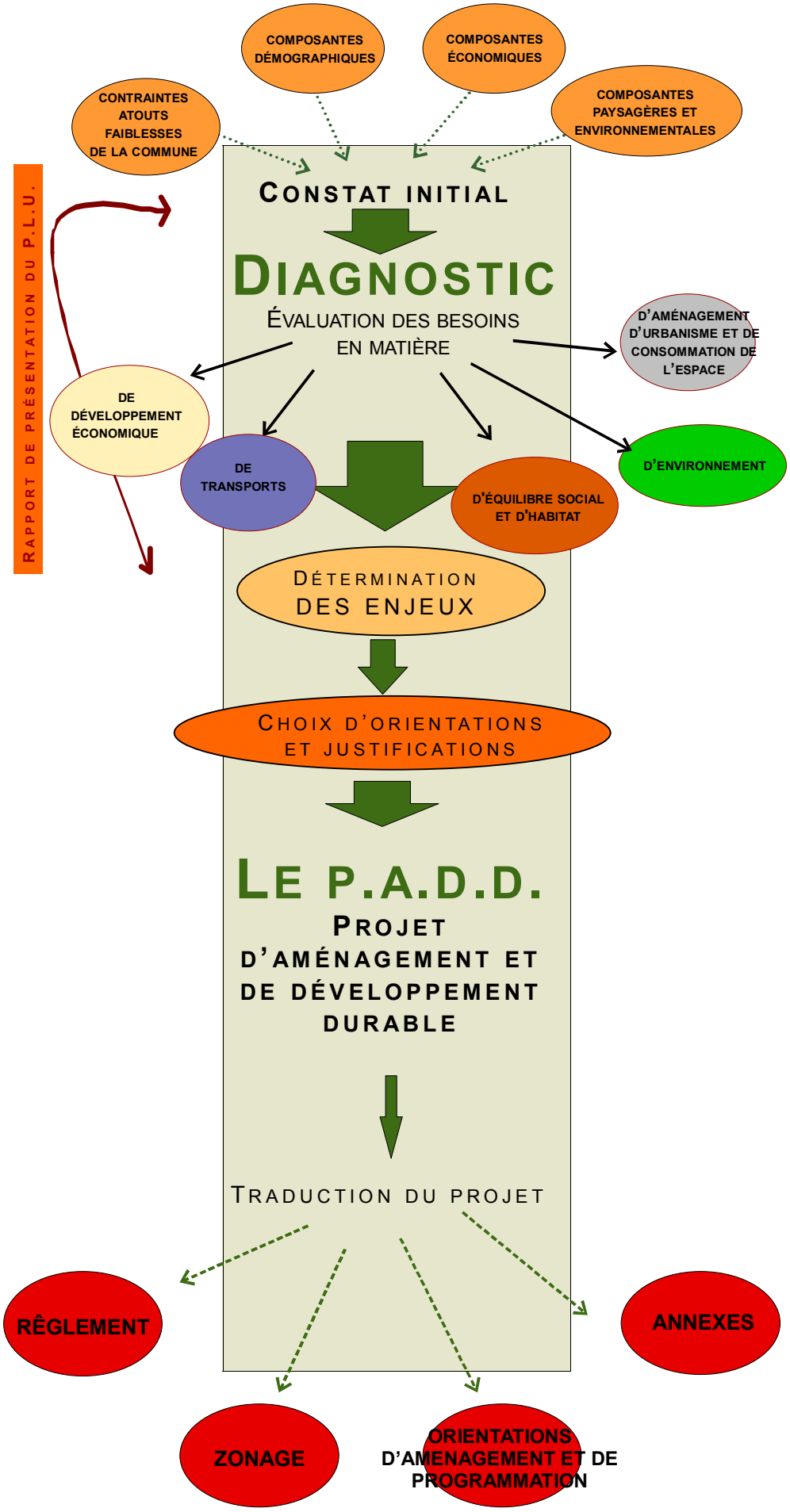
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Méthodologie et contenu du PLU :



Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis. Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- Un DIAGNOSTIC établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il est élaboré en **association avec l'Etat,** garant du **respect** de **l'intérêt général.**

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Les orientations d'aménagement ;
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*)

B) Le contexte territorial de la commune

1°) Situation géographique : Montfort dans l'armature urbaine de l'ouest du bassin rennais

La commune de Montfort-sur-Meu se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, tout en étant située dans le **grand bassin rennais** (25 km). Elle fait aussi partie du **Pays de Brocéliande** et en constitue le pôle historique.

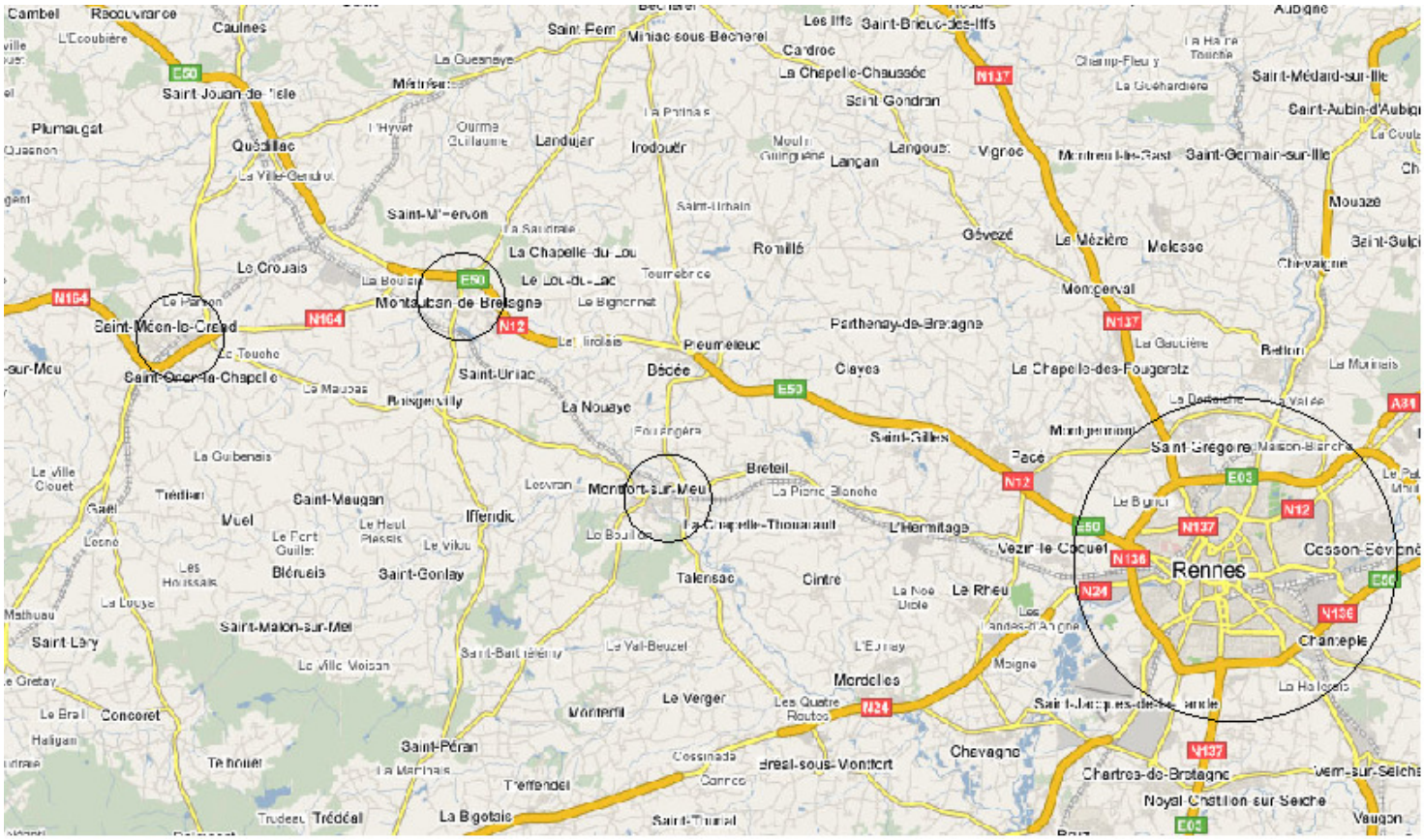
En outre, il ressort les points suivants de la situation géographique de Montfort :

- Eloignement des plus grands axes routiers qui convergent vers Rennes (RN 12 vers Saint-Brieuc, RN 24 vers Lorient) mais convergence de routes départementales structurantes

- Premier pôle urbain multifonctionnel après les couronnes résidentielles de Rennes, qui exerce une influence sur les communes qui l'entourent (Talensac, Iffendic, Bédée, Bréteil,...)

- Desserte par le train: ligne SNCF Rennes/Saint-Brieuc

- Concurrence de deux pôles qui se sont affirmés plus récemment dans l'histoire, Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne, conforté par les routes nationales

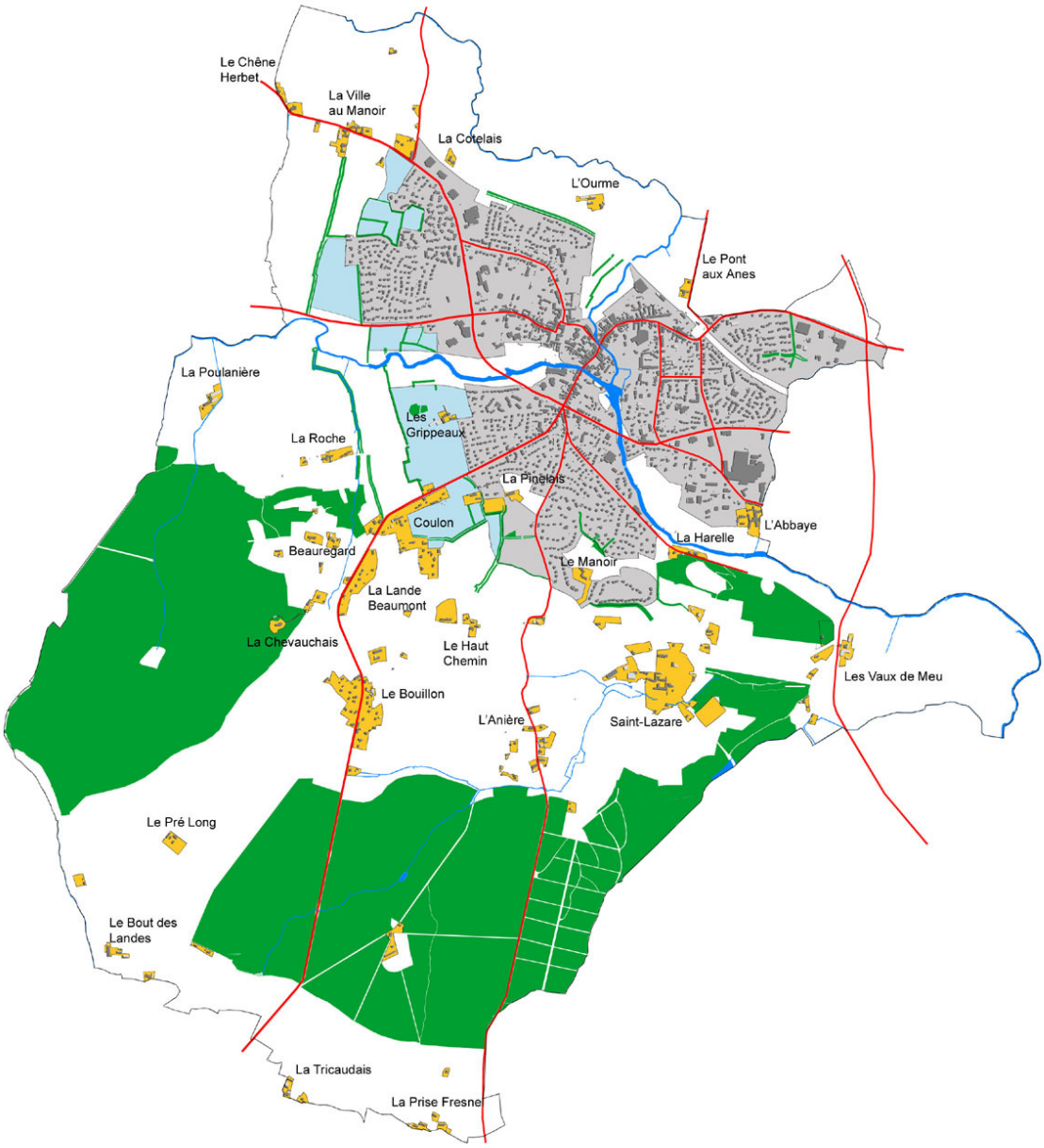

Montfort-sur-Meu
Montauban-de-Bretagne
Saint-Méen-le-Grand
Rennes
Saint-Malon-sur-Mel
Iffendic
Talensac
Saint-Gonlay
Saint-Maugan
Bédée
Pleumeleuc
Breteil
Saint-Gilles
Chevaigne
Noyal-Chatillon-sur-Seiche
Chartres-de-Bretagne
Mordelles
Le Verger
Saint-Péran
Saint-Jouan-de-l'Isle
Quédillac
Landujer
Irodouër
Romillé
Parthenay-de-Bretagne
Clayes
Le Rheu
Cesson-Sévigné
Vezin-le-Coquet
Saint-Grégoire
Pacé
Montgermont
Le Verger
Concoret
Saint-Méloir-des-Ondes
Saint-Germain-sur-Ille
Saint-Médard-sur-Ille
Melesse
Le Mézière
Montreuil-le-Gast
Vigneux-de-Bretagne
Bruz
Vern-sur-Seiche
Chanteplie
Le Chapelle-des-Fougeretz
Le Chapelle-Thouarault
L'Hermitage
Le Boulais
Le Croualais
Saint-Uniac
La Nouaye
Le Lou-du-Lac
La Chapelle-du-Lou
Saint-Onen-la-Chapelle
Muel
Bléruais
Saint-Lery
Le Verger
Montreuil
Trémeheuc
Trédéal
La Bigotais
Saint-Thurial
Chevagne
Les Quatre Routes
Cintre
Le Rheu
Mouaze
Gévezé
Saint-Aubin-d'Aubigné
Caulnes
Plumaugat
Saint-Ferr
Miniac-sous-Bécherel
Saint-Brieuc-des-Iffs
Cardroc
La Chapelle-Chaussée
Saint-Gondran
Lanrelas
Langouet
Vignoc
Saint-Urbain
Le Bignenet
Le Tiercelais
Le Tertre
Le Pont
Le Touche
Le Maupas
Bruigerville
La Guibenais
Le Ville Cloüet
Le Haut Plessis
Le Fort Guillo
Le Vilou
Les Hautsais
La Noe Udele
Les Landes-d'Arcine
Le Val-Beuzel
Le Ville Moisan
Le Bral
Haligan
Tehoüel
La Marhais
Tremendel
Cossinada
Le Bignon
Le Pont-Piquet
Le Pont-Pinel
Le Pont-Pinel
Le Pont-Pinel

2°) Description du territoire

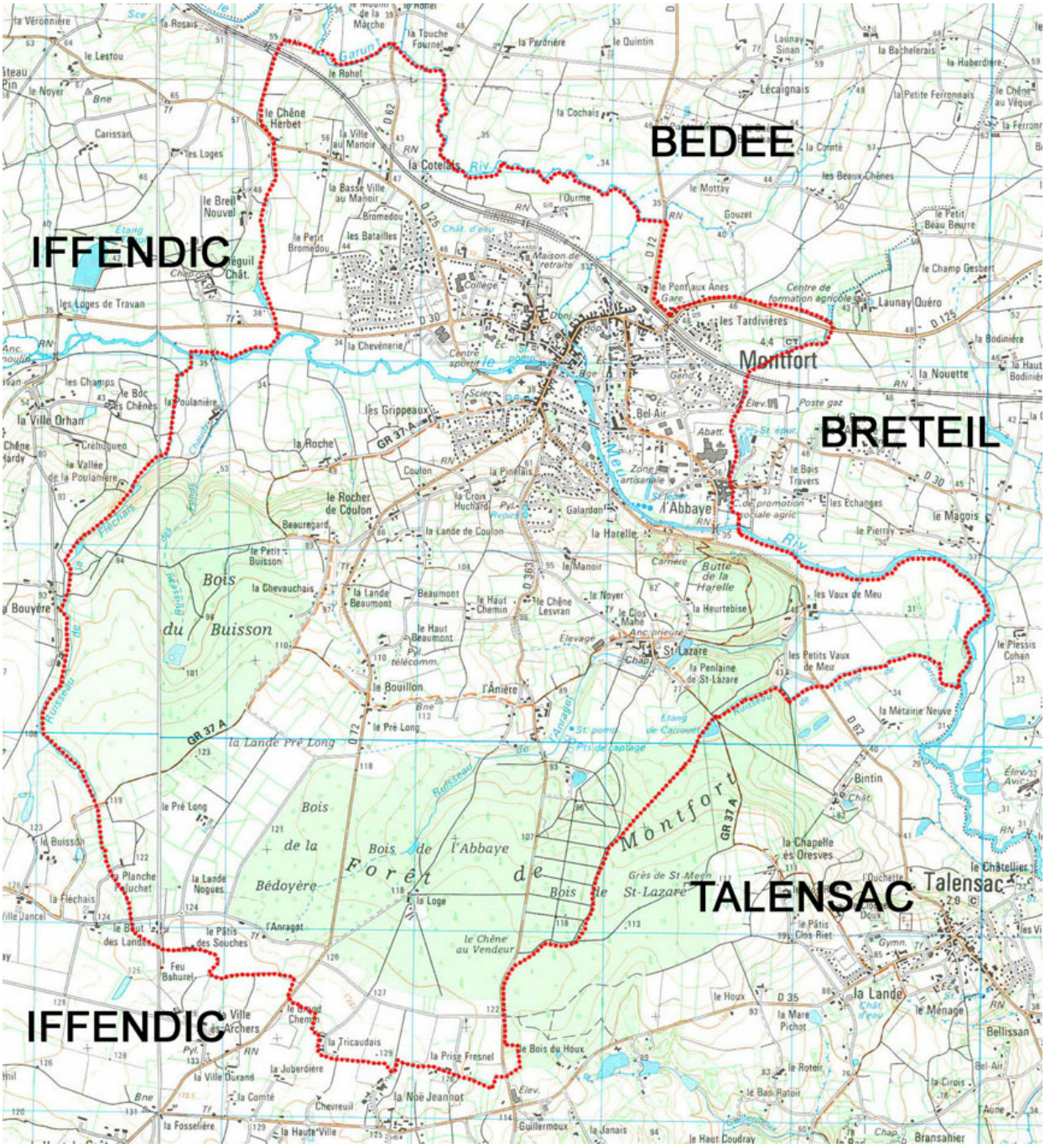
Montfort-sur-Meu est limitrophe de quatre communes : **Bréteil, Iffendic, Talensac et Bédée**.

La commune s'étend sur 1400 hectares. En position centrale et accrochée **à la confluence de deux rivières, le Meu et le Garun**, la ville occupe une proportion importante du territoire.

Le reste de l'occupation du sol communal se partage entre **deux espaces boisés d'importance** (le bois du Buisson et la forêt de Montfort) et **un espace rural** accueillant plusieurs exploitations agricoles et quelques écarts urbains.



Cartographie simplifiée du territoire communal de Montfort-sur-Meu


BEDEE
IFFENDIC
BRETEIL
Montfort
TALENSAC
IFFENDIC
Bois du Buisson
Forêt de Montfort
Bois de la Bédoyère
Bois de l'Abbaye
Bois de St-Lazare
la Lande Pré Long
le Chêne Herbet
la Cotelais
les Loges
le Breil Nouvel
la Basse Ville au Manoir
les Batailles
le Petit Bromedou
la Maison de retraite
le Pont aux Ânes
les Tardivières
Launay Quéro
la Nouette
les Grippeaux
la Roche
le Rocher de Coulon
la Lande de Coulon
la Harelle
l'Abbaye
le Manoir
le Haut Chemin
le Chêne Lesvran
le Clos Mahé
la Heurtebise
St Lazare
la Penlaine de St-Lazare
les Vaux de Meu
les Petits Vaux de Meu
le Bouillon
le Pré Long
l'Anière
la Chapelle ès Oresves
le Châtellier
Talensac
la Lande
le Ménage
Bellissan
la Loge
le Chêne au Vendeur
la Tricaudais
la Prise Fresnel
le Bois du Houx
la Noë Jeannot
la Haute Ville
Guillermoux
la Janais
le Haut Coudray
Bransalhier
la Fosselière
la Ville Durand
la Juberdière
la Comté
Chevreuil
la Planche Fauchet
la Fléchais
le Buisson
le Bout des Landes
le Pâtis des Souches
l'Anragot
Feu Bahurel
la Ville Archers
le Grand Chemin
la Lande Nogues
la Touche Fournel
la Pardrière
le Quintin
la Cochais
Lécaignais
la Petite Ferronnais
la Bachelerais
la Huberdière
le Chêne au Vêque
le Mottay
Gouzet
les Beaux Chênes
le Petit Beau Beurre
le Champ Gesbert
la Bodinière
la Haut Bodinière
Launay Sinan
la Ville au Manoir
l'Ourme
le Petit Bromedou
les Loges de Travan
les Champs
le Bois des Chênes
la Poulanière
la Ville Orhan
la Vallée de la Poulanière
la Chevênerie
le Pont
les Bois Travers
les Echanges
le Magois
le Pierray
la Métairie Neuve
le Plessis Cohan
la Beaurepaire
le Petit Buisson
la Chevauchais
la Lande Beaumont
le Haut Beaumont
la Croix Huchard
la Pinelais
la Galardon
la Butte de la Harelle
le Houx
la Mare Pichot
le Roteir
le Bas Ratoir
le Pâtis Clos Riet
le Bois Ratoir
la Cirois
la Rosais
la Véronnière
le Lestou
le Noyer
le Rohel
la Marche
le Moulin de la Marche
le Bois Rouault
le Bois Rouault
le Bois Rouault



Photographie aérienne de l'aire agglomérée

3°) Le cadre intercommunal

La commune de Montfort-sur-Meu fait partie de deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés par les politiques d'aménagement et de développement: **la** communauté de communes de **Montfort Communauté** et **le Pays de Brocéliande.**



Carte de l'intercommunalité : Pays de Montort et Montfort Communauté (ou CC du Pays de Montfort) - source : Pays de Brocéliande

<u>Montfort Communauté</u> regroupe 8 communes (Bédée, Breteil, Iffendic, La Nouaye, Montfort sur Meu, Pleumeleuc, Saint Gonlay, Talensac) et rassemble ainsi 22 566 habitants (Recensement 2007).

Elle possède les compétences suivantes:

- <u>Développement économique</u>
  - Création, aménagement, réhabilitation de zones d'activités communautaires
  - Mise en place d'un programme de réserves foncières à vocation économique
  - Fiscalité
  - ...
- <u>Aménagement de l'espace et environnement</u>
  - Voirie d'intérêt communautaire
  - développement de la filière bois et valorisation du bocage
  - entretien des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR
  - ...

- Tourisme / Culture / Sports
  - Gestion du Domaine de Trémelin à Iffendic
  - Valorisation du Domaine de Boutavent à Iffendic
  - Aménagement d'équipements sportifs
  - Création d'un Office de Tourisme
  - Soutien aux associations culturelles et sportives
  - ...
- Services aux habitants
  - Elimination et valorisation des déchets des ménages via le SMICTOM
  - Actions et opérations en matière de politique sociale, humanitaire et de solidarité
  - ...

En outre, Montfort Communauté a réalisé un **Programme Local de l'Habitat** dont les dispositions s'imposent au PLU. Celles-ci sont synthétisées dans la partie démographie/logements du rapport de présentation.

Le siège de Montfort Communauté se situe dans le centre-ville de Montfort-sur-Meu.

➔ Le Pays de Brocéliande, la charte de territoire et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Pays de Brocéliande est l'un des plus petits pays de la région tant en terme de superficie que de population. Il a pour objectif de développer et d'organiser des réflexions et des coopérations sur les 43 communes et 5 communautés de communes (60 000 habitants).

Il s'étend de la forêt de Paimpont à Bréal-sous-Monfort au sud et de Quédillac à Bécherel au nord. Ce pays regroupe cinq communautés de communes :

- Communauté de communes du Pays de Bécherel
- Communauté de communes de Brocéliande
- Communauté de communes du Pays de Montauban de Bretagne
- Communauté de communes du Pays de Montfort
- Communauté de communes du Pays de Saint-Méen Le Grand

Il ne compte pas de grande agglomération, la commune la plus grande, Monfort-sur-Meu, rassemble près de 6 500 habitants. La situation en limite de l'agglomération rennaise , à une trentaine de kilomètres du centre de Rennes, le lie étroitement à cette agglomération, que ce soit en terme d'emplois - migrations quotidiennes domicile-travail - ou de services.

Ainsi, le pays de Brocéliande, qui n'est pas doté des principaux services de type métropolitain, rentre dans l'aire d'affluence des hôpitaux rennais pour la majorité des soins. En revanche, trois pôles intermédiaires structurent le pays, Monfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne et Saint-Méen-le-Grand. L'influence de ces pôles déborde des limites du pays, et inversement, les communes périphériques sont attirées par Rennes et Combourg à l'est et au nord, et par Ploërmel au sud.

Le Pays de Brocéliande est un espace de projets puisqu'il offre la possibilité aux différentes entités qui le composent de proposer des idées et de mutualiser leurs connaissances en :

- définissant des stratégies communes
- identifiant des problématiques
- mobilisant et aidant à la mise en place de solutions et de nouveaux outils

Organisé autour d'un Groupement d'Intérêt Public, le Pays de Brocéliande exerce des activités d'études, d'animation ou de gestion au travers des axes définis au sein de **sa charte de territoire**. Espace de coopération et de mutualisation, il facilite la mise en œuvre par ses

partenaires des projets économiques, sociaux, environnementaux et touristiques d'intérêt collectif susceptibles de traduire des orientations

Les grandes orientations de la **charte de territoire** :

- Accompagner / conforter le développement touristique et culturel en renforçant l'image identitaire Brocéliande, en améliorant la coordination des acteurs et prestataires et en formant à l'accueil.
- Animer plus étroitement les cohérences entre les politiques économiques intercommunales et les enjeux de l'emploi local et de la formation professionnelle.
- Mettre en place et animer une plate-forme de service d'information, d'accompagnement des créateurs d'activités à vocation sociale, culturelle et environnementale.
- Créer les conditions pour la mise en place de projets supra communautaires aux fins de construire des équipements structurants pour le territoire.
- Informer et éduquer la population et accompagner les porteurs de projets dans quatre secteurs prioritaires d'environnement : l'énergie, les déchets, le patrimoine et le paysage.
- Encourager et accompagner la participation des habitants en définissant un nouveau rôle du conseil de développement, en simplifiant les structures et leur fonctionnement et en organisant des sessions de formation aux outils de développement local durable.

Les communautés de communes du Pays de Brocéliande et Rennes Métropole pour uniquement la commune de Le Verger ont décidé d'élaborer **un SCOT,** en se regroupant au sein du Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCoT du Pays de Brocéliande.

Le périmètre du SCoT du Pays de Brocéliande compte 66 000 habitants, 44 communes et 6 structures intercommunales. Situé à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, c'est un territoire multipolaire organisé autour du multipôle "Montfort sur Meu - Montauban de Bretagne - Saint-Méen Le Grand" et des pôles secondaires.

Le SCoT du Pays de Brocéliande a été approuvé le 8 décembre 2009.

Les quatre grandes thématiques de ce SCoT (Habitat / Economie / Déplacement / Environnement) se déclinent sur un projet à dix ans. Il s'agit sur une superficie de près de 1000 km2 accueillant à ce jour 70 000 habitants, d'avoir une politique d'accueil des populations, de fixation des emplois sur le territoire, de limitation des déplacements, de préservation de l'environnement... ; le tout en gardant l'image, les caractéristiques et la force de ce territoire. Donc, tout en confirmant et en renforçant cette multipolarité, le Pays de Brocéliande a cherché à organiser son développement en hiérarchisant son espace. Ainsi, il offre autour du tripôle historique (Montauban de Bretagne / Montfort sur Meu / Saint-Méen Le Grand) un véritable chapelet de villes intermédiaires permettant de fixer les populations, les services et les équipements, mais aussi les emplois, le tout dans des conditions d'accessibilité intéressantes.

Tout en assurant un développement contrôlé et organisé de l'urbanisation, ce projet s'est attaché a mettre en valeur et a protéger son paysage. Secteur a dominante rurale, profitant d'un paysage boisé riche, ce projet bénéficie d'une volonté de laisser des espaces de respiration sur ce territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT se décline de la manière suivante :

UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE

I. ORGANISER ET STRUCTURER LE TERRITOIRE

II. MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

III. UTILISER LES MOYENS REGLEMENTAIRES

IV. CONTROLER L'ETALEMENT URBAIN ET QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT

V. DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT
- V.1. Diversifier les formes d'habitat
- V.2. Développer le logement locatif
- V.3. Assurer l'accueil des gens du voyage

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET MAITRISE

VI. ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU PAYS DE BROCELIANDE

VII. ASSURER L'ACCES AU HAUT-DEBIT ET SON DEVELOPPEMENT

VIII. COORDONNER L'ACTION ECONOMIQUE DES TERRITOIRES

IX. AMELIORER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES Z.A.E.

X. STRUCTURER L'ORGANISATION COMMERCIALE
- X.1. Renforcer l'offre spécialisée pour réduire l'évasion commerciale
- X.2. Optimiser un maillage fin du territoire au service de la proximité

XI. PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DURABLE
- XI.1. Maintenir l'emploi agricole
- XI.2. Conserver un espace rural très riche
- XI.3. Protéger et pérenniser l'espace agricole

XII. ACCOMPAGNER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

UN TERRITOIRE ORGANISE

XIII. RENFORCER LES POLES STRUCTURANTS

XIV. DIVERSIFIER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

XV. MUTUALISER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

XVI. AMENAGEMENT NUMERIQUE

XVII. SE DOTER D'UN SCHEMA DE DEPLACEMENTS A L'ECHELLE PAYS

XVIII. DEVELOPPER LES MODES DOUX

XIX. IRRIGUER L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

XX. OPTIMISER LA DESSERTE FERREE

XXI. DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN

UN CADRE DE VIE VALORISE

XXII. PRESERVER LE PAYSAGE IDENTITAIRE

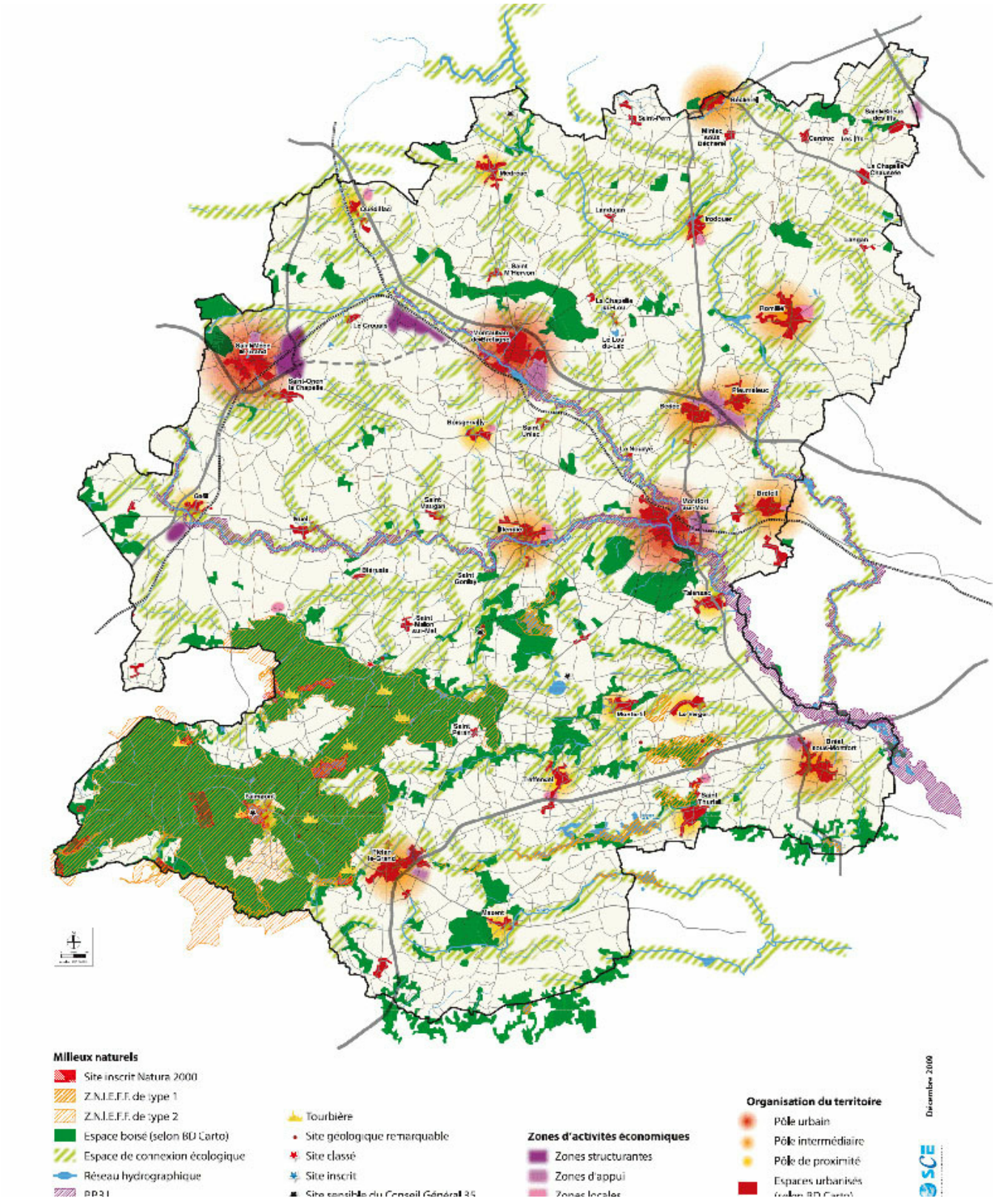
XXIII. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

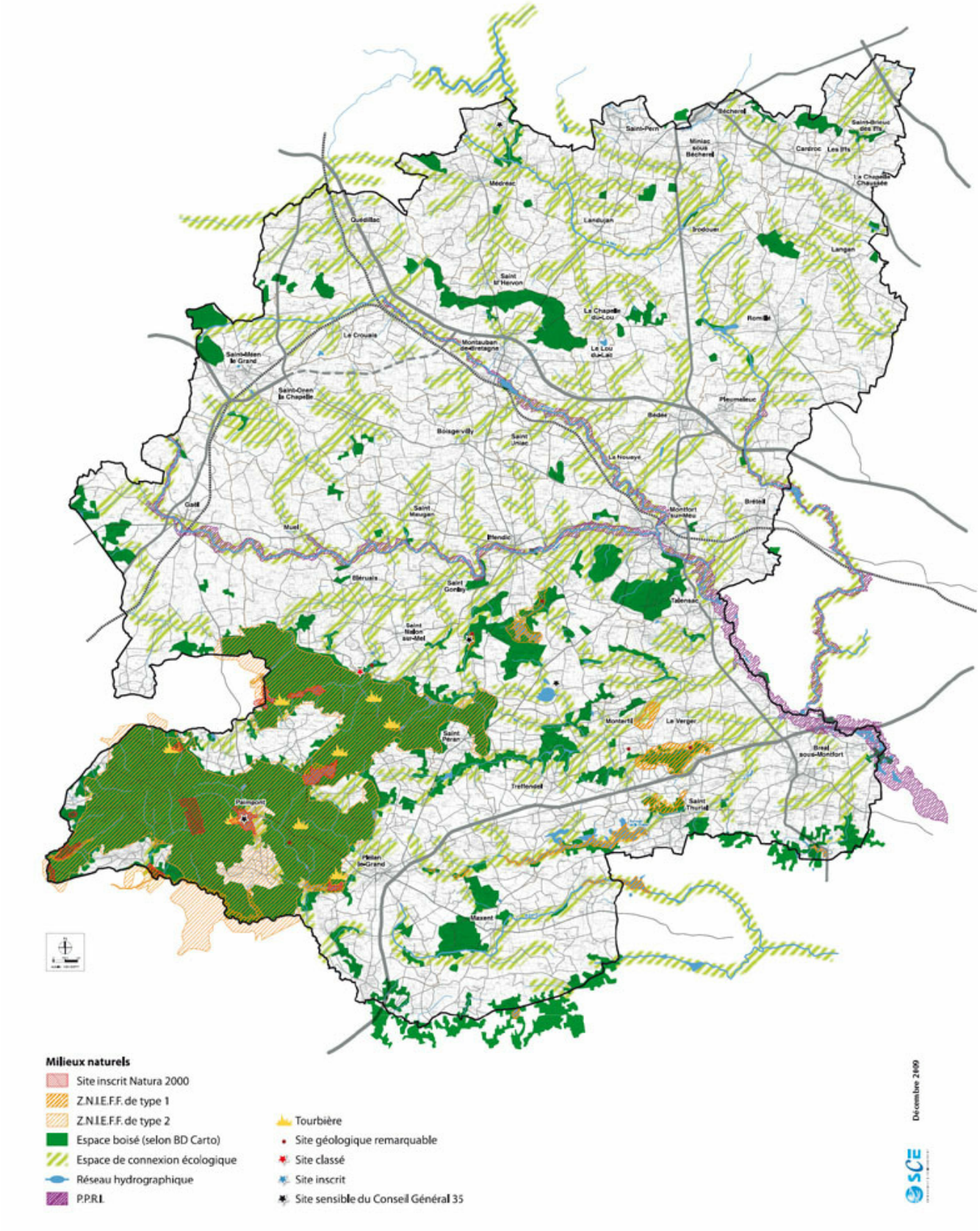
XXIV. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

XXV. GERER LES DECHETS

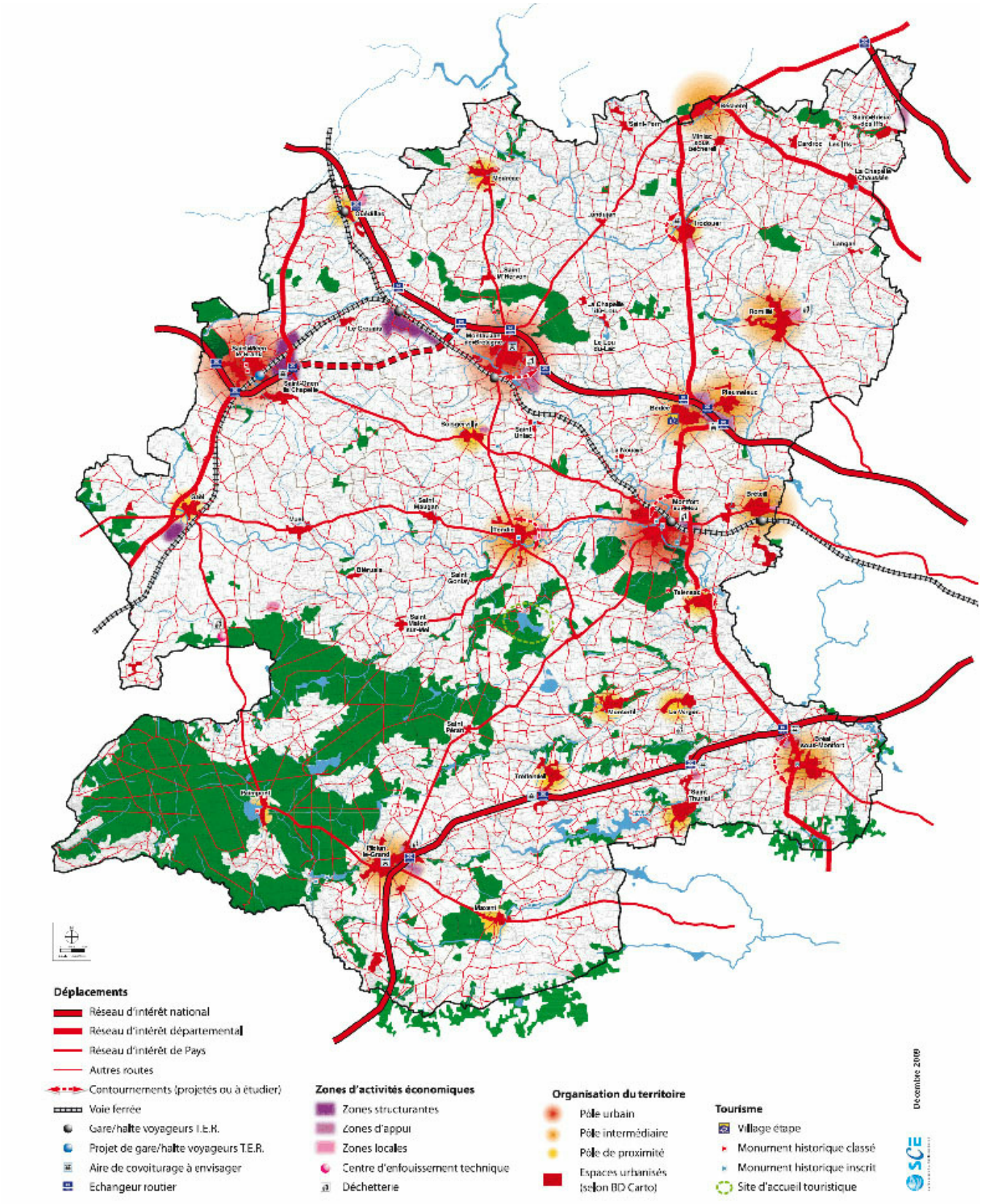
DEVELOPPEMENT DURABLE

XXVI. LE DEVELOPPEMENT DURABLE, PRINCIPE D'EQUILIBRE ENTRE AMENAGEMENT ET PROTECTION


Milieux naturels
Site inscrit Natura 2000
Z.N.I.E.F.F. de type 1
Z.N.I.E.F.F. de type 2
Espace boisé (selon BD Carto)
Espace de connexion écologique
Réseau hydrographique
Tourbière
Site geologique remarquable
Site classé
Site inscrit
Zones d'activités économiques
Zones structurantes
Zones d'appui
Organisation du territoire
Pôle urbain
Pôle intermédiaire
Pôle de proximité
Espaces urbanisés
Montfort sur Meu
Bréal
Saint Méen le Grand
Maxent
Saint Pern
Saint Onen la Chapelle
Saint Gonlay
Saint Thurial
Iffendic
Pleumeleuc
Irodouer
Dingé
Talensac
Le Verger
Bédée
Gaël
Romillé
Combourtillé
Saint Uniac
Saint Malon sur Mel
Saint Péran
Paimpont
Muel
Tréverien
Le Crouais
Le Lou du Lac
Saint Méloir des Ondes
Cuguen
Lanhélin
Lassy
Mordelles
Saint Germain sur Ille
Melesse
Guipel
Le Rheu
Chavagne
Saint Sulpice la Forêt
Saint Médard sur Ille
Saint Aubin du Cormier
Mézières sur Couesnon
Dompierre du Chemin
Saint Marc le Blanc
Saint Georges de Reintembault
Tremblay
Baguer Morvan
Le Tronchet
Miniac sous Bécherel
Cardroc
Les Iffs
La Chapelle Chaussée
Bécherel
Saint Pierre de Plesguen
Saint Domineuc
Trémeheuc
Saint Onen la Chapelle
Saint Méloir des Ondes
Saint Malon sur Mel
Saint Péran
Saint Thurial
Saint Gonlay
Saint Uniac
Saint Vaugay
Saint Méen le Grand
Maxent
Montfort sur Meu
Bréal sous Montfort
Talensac
Le Verger
Iffendic
Pleumeleuc
Irodouer
Dingé
Bédée
Gaël
Romillé
Combourtillé
Muel
Tréverien
Le Crouais
Le Lou du Lac
Cuguen
Lanhélin
Lassy
Mordelles
Melesse
Guipel
Le Rheu
Chavagne
Saint Sulpice la Forêt
Saint Médard sur Ille
Saint Aubin du Cormier
Mézières sur Couesnon
Dompierre du Chemin
Saint Marc le Blanc
Saint Georges de Reintembault
Tremblay
Baguer Morvan
Le Tronchet
Miniac sous Bécherel
Cardroc
Les Iffs
La Chapelle Chaussée
Bécherel
Saint Pierre de Plesguen
Saint Domineuc
Trémeheuc
Paimpont
Tréverien
Le Crouais
Le Lou du Lac



Extrait du SCOT du Pays de Brocéliande : carte de la trame verte



Extrait du SCOT du Pays de Brocéliande : carte d'organisation urbaine et des infrastructures

C) Les objectifs communaux

Par délibération du conseil municipal, la commune de Montfort a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La prescription de la révision vise à se doter d'un document en phase avec les besoins actuels et futurs des habitants de Montfort-sur-Meu.

Le développement local constaté sur la commune de Montfort-sur-Meu a invité les élus à s'interroger et à définir, dans le cadre d'une réflexion collective stratégique associant les habitants, les contours d'un développement prenant mieux en compte les effets induits sur l'environnement, l'urbanisme, le cadre et la qualité de vie.

Les objectifs immédiats de la révision du POS en PLU ont été les suivants :

1. **Développer les modes de transport doux et alternatifs**
2. **Générer un équilibre Est/Ouest dans le domaine du développement économique de la commune**
3. **Faciliter l'accès à l'habitat social et aux parcours résidentiels diversifiés**
4. **Gérer le bien commun que constitue notre sol :**
   - en évitant les phénomènes de mitage et d'étalement dans le parcellaire péri-urbain
   - en favorisant une occupation fonctionnelle et environnementale de l'espace urbain, tout en veillant à la qualité de la vie sociale dans le quartier et veiller à l'accessibilité des services et équipements de base ainsi que les espaces communs de convivialité
   - en promouvant un bâti économe en énergie et en soutenant toute initiative qui tendrait à favoriser les exigences de l'éco-quartier

En outre, l'évolution rapide de la construction neuve à Montfort a induit un étalement rapide de la partie agglomérée sur la campagne environnante qu'il convient de gérer tout en en maîtrisant les effets. La recherche de solutions de nature à assurer une gestion plus économe de l'espace doit être favorisée.

Cette révision passera par l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Cadre stratégique pour les 15 ans à venir, le PADD prendra en considération un niveau de population à atteindre ainsi qu'un pôle d'emploi à renforcer , en y incluant une cohabitation harmonieuse des activités économiques se rapportant à l'agriculture, à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, aux services.

La révision du POS en PLU intègre la **concertation avec les habitants**, les associations locales et toutes autres personnes publiques ou privées concernées. La concertation s'est faite pendant la durée du projet par le biais de consultations, réunions d'informations, productions et diffusions de documents écrits et d'une exposition en mairie.

D) Le POS à réviser

La commune de Montfort-sur-Meu dispose d'un Plan d'Occupation des Sols dont l'élaboration a été approuvée le 5 décembre 1978.

Depuis, ce document a fait l'objet de mises à jour, de modifications et de révisions :

Elaboration	Approuvée le 5 décembre 1978
Révision	Approuvée le 30 juin 1986
Révision	Approuvée le 28 décembre 2001
Modification	Approuvée le 28 août 2002
Révision simplifiée	Approuvée le 9 juin 2004
Modification	Approuvée le 30 mars 2005
Modification	Approuvée le 13 septembre 2006
Révision simplifiée	Approuvée le 13 septembre 2006
Mise à jour PPRi	Novembre 2006
Périmètre DPU	Novembre 2006
Modification	Approuvée le 20 octobre 2008
Modification simplifiée	Approuvée le 28 juin 2010

Suite à la **loi du 13 décembre 2000** relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (**S.R.U.**) qui a notamment pour objet de réformer les documents d'urbanisme, le **POS** de Montfort-sur-Meu a vocation à devenir **Plan Local d'Urbanisme** (**PLU) à l'issue d'une procédure de révision** du document.

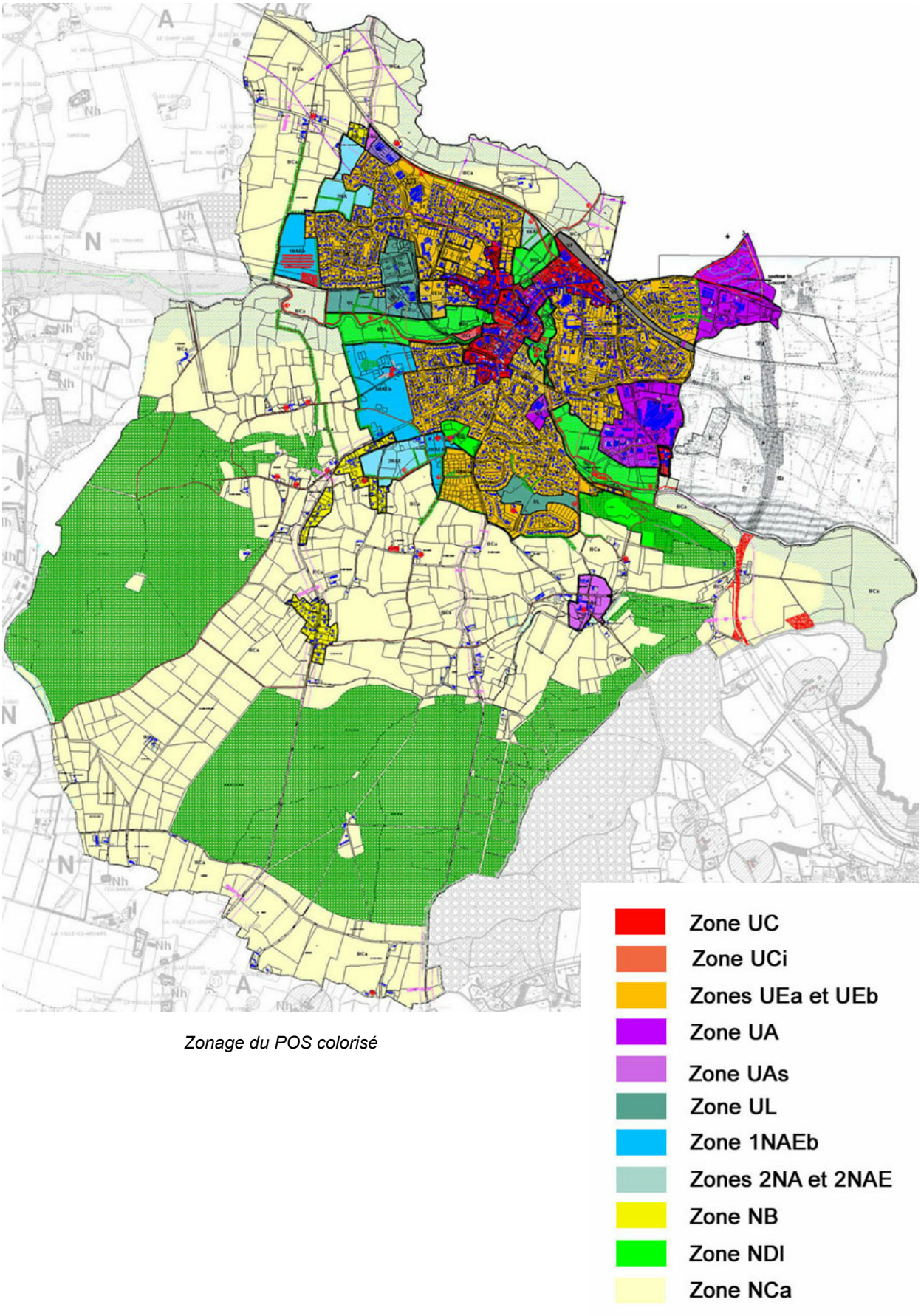
La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, a modifié notamment les procédures de mutation (*révision ou modification*) des POS ou des PLU.

Cette procédure de révision de POS en PLU a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2008.

L'objectif ESSENTIEL du POS était de donner à la commune la capacité de répondre à la demande en logements tout en se donnant les moyens de la maîtriser en respectant les enjeux paysagers du territoire. En outre, il a définit les zones de développement de l'habitat autour de la ville ; il a mis en adéquation le niveau d'équipement et de service ; et il a créé les zones d'activité présentes sur le territoire communal.

Aujourd'hui les options du POS ont montré des insuffisances au regard du projet de territoire des élus, ce qui a motivé sa révision :

- Insuffisances en termes de surfaces et de répartition des espaces de développement,
- Intégration règlementaire du PPRi
- Enjeu de la confortation des pôles d'activité et de service
- Devenir des hameaux et compatibilité avec la présence d'exploitations agricoles
- POS qui ne peut affirmer des contraintes d'organisation urbaine (voirie, densité,...) Alors que la loi SRU a donné de nouveaux outils pour le faire (PADD, orientations d'aménagement)
- Prise en compte de nouveaux espaces sensibles d'un point de vue environnemental tels que les zones humides
- ...



Zonage du POS colorisé

Bilan des surfaces du POS en hectares :

POS EN VIGUEUR	
La ville	
Zones urbaines "Habitat existant" UC UE	 28,1 ha 168,3 ha
Zones d'équipements et de loisirs UL	 18,9 ha
Zones d'activités économiques UA UAs	 27,0 ha 5,3 ha
Total zones urbaines	247.6 ha
Zones d'urbanisation future "Extension Habitat" 1NAE 2NAE 2NA	 26,4 ha 6,7 ha 6,6 ha
Zones d'urbanisation future d'équipements et de loisirs 1NAL	 2,0 ha
Total zones d'urbanisation future	41.7 ha
Les zones d'habitat diffus	
NB	14,8 ha
Total zones d'habitat diffus	14.8 ha
Le territoire rural	
Nca	1076 ha
Total zones agricoles	1 076 ha
NDL	22,1 ha
Total zones naturelles	22.1 ha
TOTAL	**1402 ha**

E) Les objectifs supra-communaux: Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi

1°) L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

Cf. Introduction

2°) Poltique Locale de l'habitat

La Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.) publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.
Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins de la population en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport.

En matière de **Politique Locale de l'Habitat**, la LOV et la loi SRU ont instauré les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire et en particulier le principe d'une diversité permettant de faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat. Le PLU, dans une optique de développement durable, prend en compte les nouveaux besoins de **mixité sociale** pour éviter les ségrégations.

La **loi du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement** et la loi du 25 mars 2009 de Modification pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (M.L.L.E.) donnent de nouvelles possibilités pour amplifier la réalisation de logements. Le **code de l'urbanisme** permet alors dans les zones urbaines ou à urbaniser que le plan local d'urbanisme puisse instituer des servitudes consistant :

Article L 123-1-5 du code de l'urbanisme : " (...) 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (...)"

Article L 123-2 du code de l'urbanisme : " (...) b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; (...)"

➔ **Montfort est concernée par le PLH de Montfort Communauté qui a été approuvé le 28 février 2008**

L'Etat a insisté dans le Porter-à-connaissance sur deux dispositions :

<u>- Atteindre une densité minimale de 24 logements par hectare</u>

	Densité moyenne en nombre de logements par hectare
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	20 à 30
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	15 à 25
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	12 à 16
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay	10 à 12

- Réaliser 38 logements sociaux durant les 6 prochaines années

	Estimation de nombre de logements aidés à créer sur 6 ans	Offre Sociale			Offre Intermédiaire		
		Logements PLUS	Logements PLAI	Total Logements	Logements PLS	Logements PSLA	Total Logements
Montfort-sur-Meu	*115*	*32*	*6*	38	*23*	*54*	*77*
Bédée	*42*	*18*	*2*	20	*0*	*22*	22
Breteil	*42*	*18*	*2*	20	*5*	*17*	22
Pleumeleuc	*46*	*20*	*2*	22	*0*	*24*	24
Total secteur Péri Urbain	*130*	*56*	*6*	62	*5*	*63*	68
Iffendic	*34*	*17*	*0*	17	*0*	*17*	17
Talensac	*19*	*10*	*0*	10	*0*	*9*	9
Total secteur Urbain & Rural	53	27	0	27	0	26	26
Saint Gonlay	*4*	*4*	*0*	4	*0*	*0*	0
La Nouaye	*3*	*3*	*0*	3	*0*	*0*	0
Total secteur Rural	7	7	0	7	0	0	0
CCPM	*305*	*122*	*12*	*134*	*28*	*143*	*171*

Extrait du PLH du Pays de Montfort

Sur le thème de **l'accueil des gens du voyage**, le PLU tiendra compte du **schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage** et du **Programme Local de l'Habitat**.

Le PLU tiendra aussi compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (offre de logement adaptée et insertion) et répondra aux problèmes de la salubrité des constructions. Objectifs pour Montfort :

- développer une offre de logement diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales, y compris les plus dégradées

- assurer une insertion durable dans le logement en utilisant des dispositifs de solvabilisation et d'accompagnement social

3°) La «loi Paysage»

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages trouve sa traduction dans le code de l'urbanisme au travers de l'article L.121-1 et des articles suivants:

1. Le 6° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme:

6° - *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement***.**

Dans ce cadre il peut définir les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

2. Le 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme:

7° - :*Les PLU peuvent :*
Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

3. Il est inséré, après l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, un article L.442-2 ainsi rédigé:

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat."

4. Le premier alinéa de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigé:

"Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement".

4°) La loi sur l'eau

Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.
Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers

dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives , dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;

  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Montfort-sur-Meu est concernée par le SDAGE Loire Bretagne **approuvé 18 novembre 2009**, et le SAGE Vilaine arrêté en 2004. Le SAGE Vilaine prévoit la prise en compte et l'inscription des zones humides et des cours d'eau dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou à leur révision. Leur inventaire cartographique est obligatoire pour une prise en compte dans le PLU. Un zonage destiné à leur protection doit être prévu en conséquence.

Assainissement

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U. :

"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*

5°) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

Risques naturels

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles.
En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

Montfort-sur-Meu est intégrée dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Garun, du Meu et de la Vaunoise** approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005. Celui-ci est une servitude d'utilité publique codifiée PM1 (voir ci-après).

Toute connaissance locale, doit être mise à profit pour assurer la meilleure protection possible, en particulier le long des autres cours d'eau qui traversent la commune.

En plus des aspects réglementaires liés au PPRi, il convient que les secteurs en bordure des ruisseaux plus en amont soient protégés contre toute forme de remblai de façon à garder à la fois leur rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit des ruisseaux engendrant ainsi une possible aggravation du risque pour les ruisseaux ou rivières plus importantes dans lesquels ils se jettent.

Montfort-sur-Meu est considérée comme soumise à un **risque présumé de séismes** (toutes les communes de Bretagne sont concernées).

L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a établi la liste des communes particulièrement exposées aux **incendies des forêts, bois et landes**. Montfort en fait partie. Cela concerne la forêt de Montfort et le bois du Buisson. Il conviendra d'interdire dans le PLU, toute construction destinée à l'habitat dans ces zones et à proximité de ces zones.

Risques technologiques

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de Prévention des Risques Technologiques et vise à :

- Informer plus largement le public
- Maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque
- Renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel
- Indemniser les victimes de catastrophes technologiques

Cette loi instaure en particulier les **Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** qui devront être mis en oeuvre par l'Etat avant le 30 juillet 2008 pour les établissement les plus dangereux (SEVESO,...)

Aucun établissement de ce type n'est recensé sur la commune.

La loi du 22 juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée et par voie routière (RD 62, RD 125 et RD 66).

La commune pourrait également être concernée par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur le territoire de la commune ou des communes avoisinantes.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sport,...).

6°) Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'il soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La DDTM souhaite généralement la conservation des boisements les plus importantes ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

Le PLU, s'il prévoit une réduction des espaces forestiers, ne pourra être approuvé, modifié ou révisé (article L 112.3 du code rural) qu'après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

7°) Incidences de la loi SRU sur la problématique agricole

Le PLU comprend désormais quatre types de zones :

- **U (urbaines) ;**
- **AU (à urbaniser) ;**
- **A (zones agricoles)**
- **N (naturelles et forestières)**

La zone A correspond à l'ancienne zone NC mais avec un caractère agricole beaucoup plus marqué, car exclusif. Instaurant une protection forte de l'activité agricole, elle réglemente désormais de façon plus restrictive la constructibilité dans cette zone.

Seules y sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif (il n'y a pas d'incidences sur le mode d'exploitation des sols). Les travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension des bâtiments non agricoles sont donc interdits.

8°) Servitudes d'utilité publique

Le Porter à Connaissance précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Commentaires
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Servitude qui s'applique sur tout le département
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potables et d'assainissement	Servitudes généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par convention amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas elle doivent être reportées au PLU pour être opposable aux tiers.
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Réseau électrique HTA de distribution + réseau HTB transport 2x90 kV Gaël-Montfort 1 et 2
PM1	Plan de Prévention des Risques d'Inondation	PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison Hertzienne Rennes - Montfort
PT3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunication	Câble Loudéac - Rennes
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	- Ancienne église abbatiale : Saint-Jacques, - Mégalithe dit Grès de Méen sur la commune de Talensac - Restes des remparts - Donjon
A8 Pas de tracé	Servitudes résultant des travaux de boisement ou de reboisement exécutés par l'administration	Boisements aidés par l'Etat
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Ligne Rennes - Saint Brieuc
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine	Protection des drains de l'Asnière, de la Loge et de la Prairie Journaux

9°) La loi relative à l'élimination des déchets du 13.07.1992

Le livre V, titre IV du code de l'environnement, définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux (réduction des quantités, transport, valorisation, stockage,...)

Le **plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics** a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2003

Le **plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés** a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 mars 2003

Il prévoit:

- La mise en place d'équipements pour le tri et la valorisation des déchets et le transports des déchets vers les unités de traitement
- La réalisation d'un nombre limité d'unités de traitement afin de réduire les coûts en favorisant la valorisation énergétique (incinération avec valorisation énergétique)
- L'information du public

Ce document doit être pris en compte dans le PLU et relevé dans les annexes sanitaires.

Les installations liées au stockage de déchets inertes, spécifiées dans le code de l'environnement, doivent être compatibles avec les dispositions du PLU (Art L.123-5 du code de l'urbanisme). A cet effet elles doivent être prévues et permises en zone N, la zone A, exclusive à l'activité agricole n'ayant pas vocation à les accueillir.

9°) Loi sur le bruit des infrastructures terrestres

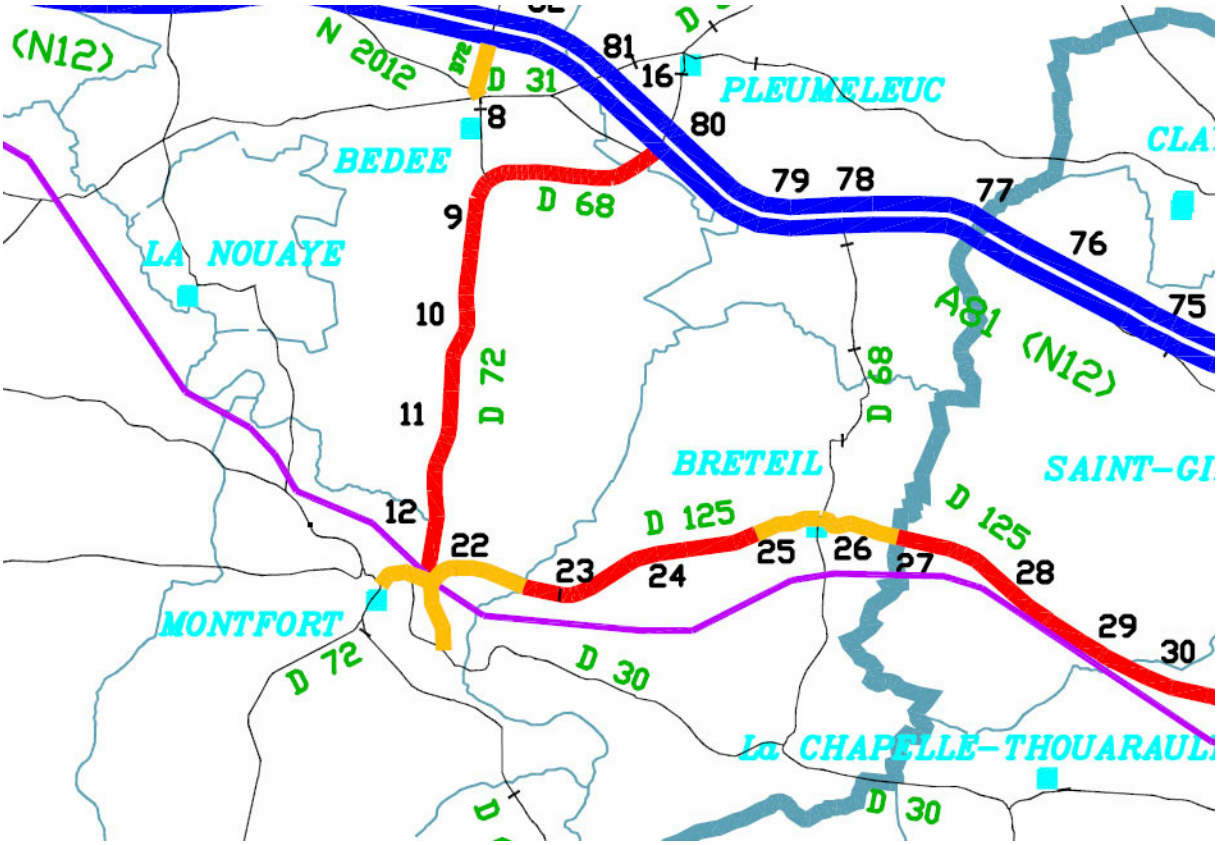
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin **de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit**.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures. Celles-ci sont séparées en 5 catégories selon l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

Par arrêté préfectoral du 17.11.2000, la différentes voies routières et la voie SNCF Rennes-Saint Brieuc ont été classées en voie bruyante de type 2, 3 et 4. Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement. Le PLU devra en tenir compte de façon à donner l'information dans les certificats d'urbanisme. Il n' y aura aucune incidence sur l'instruction des autorisations de construire, le constructeur devant se conformer aux normes d'isolement acoustique dans le cadre du code de la construction.

La zone affectée par le bruit est différente selon le classement de l'infrastructure de transport :

Nom du tronçon	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RD 72 (arrivée Pont-aux-Ânes)	3	100 m
Rue Saint-Nicolas, route de Rennes)	4	30 m
Boulevard du Maréchal Foch	4	30 m
Voie ferrée	2	250 m



Important: ce document ne tient pas compte des nouvelles infrastructures routières réalisées (déviation la RD 72 à l'Est de l'agglomération)

La cartographie des zones affectées par le bruit doit logiquement s'en trouver modifiée.

I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

A) Les composantes humaines du territoire communal

1°) La démographie

a) Evolution de la population: une dynamique récente très forte

Le dernier chiffre officiel de la population de Montfort-sur-Meu est de **6240 habitants** (INSEE, 2009, chiffre valable pour l'année 2007). Au dernier recensement (1999), celui-ci était de 5412 habitants, soit une croissance de + 15,3 % entre 1999 et 2007, ce qui est important.

		1851	2 072	**1896**	2 452	**1954**	2518	
1793	1200	**1856**	2 129	**1901**	2 509	**1962**	2 699	
1800	1115	**1861**	2 168	**1906**	2 431	**1968**	2 965	
1806	1187	**1866**	2 345	**1911**	2 309	**1975**	3098	
1821	1 316	**1872**	2 343	**1921**	2 171	**1982**	**4301**	**+ 38,8 %**
1831	1715	**1876**	2 297	**1926**	2 253	**1990**	4675	
1836	1772	**1881**	2 374	**1931**	2 270	**1999**	5412	
1841	1 868	**1886**	2 373	**1936**	2 250	**2007**	**6240**	**+ 15,3 %**
1846	1976	**1891**	2 464	**1946**	2 372			

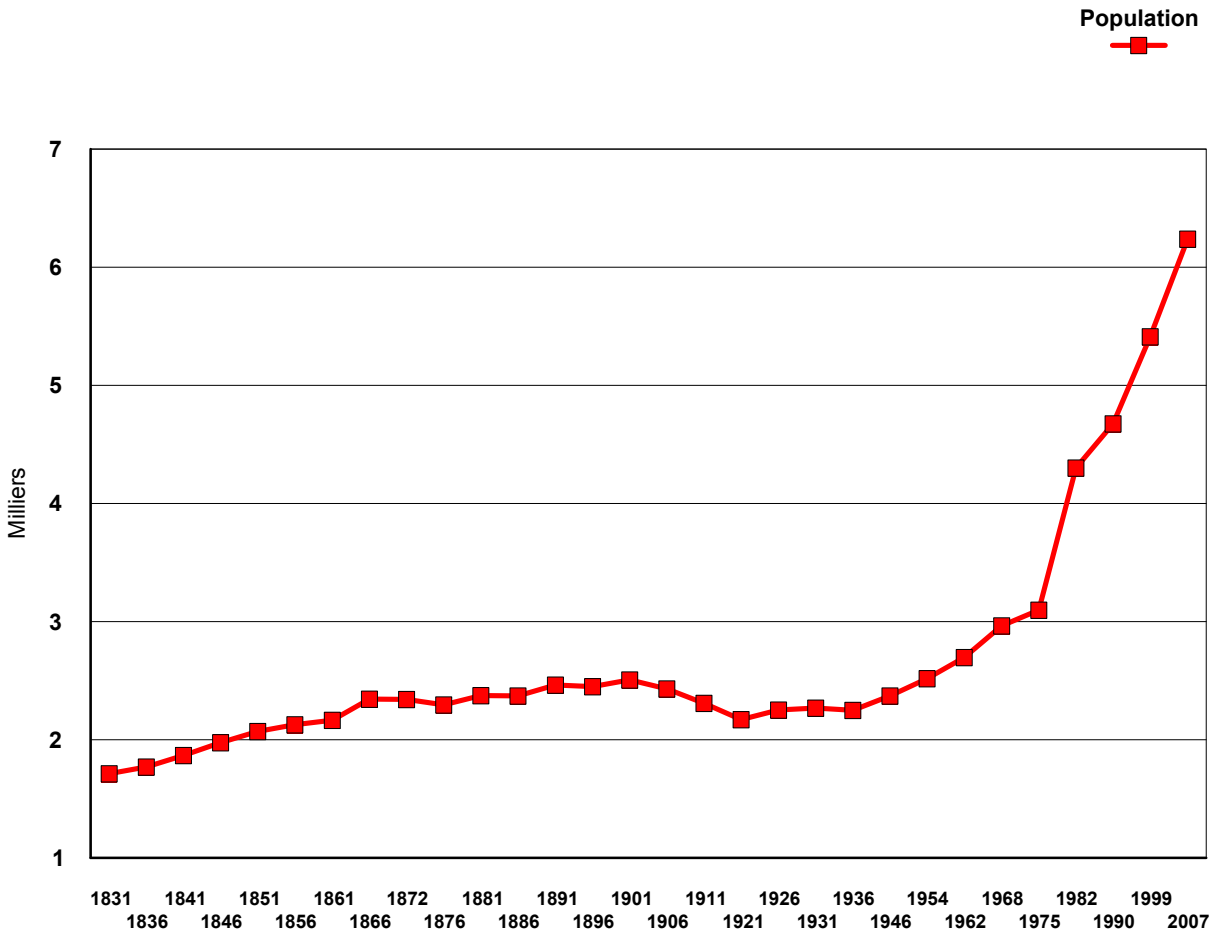
Evolution de la population de 1793 à 2007 (source : INSEE)

Historiquement, Montfort a été un petit pôle urbain dans un contexte rural qui s'est conforté petit à petit jusqu'à la fin du 19e siècle, pour ensuite entrer dans une période de ~75 années sans évolution notable jusqu'aux 30 glorieuses, avec tout de même une baisse à noter après la première guerre mondiale.

Puis, la période d'après 1950 a vu Montfort prendre son essor avec une augmentation de la population régulière et surtout plus soutenue.

Une période de très forte croissance démographique delaquelle ressortent deux sursauts importants.

1- 1975/1982
2- 1999/2008



Evolution de la population de 1793 à 2007

L'observation de la construction neuve nous amène à estimer de manière globale, une population approchant approximativement <u>6350-6400 habitants en 2010</u> en intégrant le facteur de desserrement des ménages décrit ci-après (+ 150 logements par rapport à 2006).

En comparant les communes de la Communauté de Communes du Pays de Montfort (CCPM), on constate que les évolutions constatées à Monfort s'observent aussi, avec deux "booms" démographiques sur les périodes de 1975/1982 (+36,3%) et 1999/2007 (celui là plus modéré, +17,6 %) et, entre ces deux périodes, une croissance moins forte et régulière (~10 %).

Entre 1975 et 1982, l'évolution observée est portée par beaucoup de communes de la CCPM dont Montfort, qui n'a pas eu le taux de croissance intercensitaire le plus fort.

Entre 1999 et 2007, les chiffres montrent cette fois que Montfort est le moteur essentiel de l'évolution très positive de la population communautaire. La commune d'Iffendic a vu dans le même temps sa population augmenter dans les mêmes proportions.

	1 968	1 975		1 982		1 990		1 999		Recenst Comp	
Variation			1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2007
Montfort	2 965	3 098	+4,5%	4 301	+38,8%	4 675	+8,7%	5 412	+15,8%	6 240	+15,3%
Iffendic	2 528	2 416	-4,5%	2 580	+6.8%	2 675	+3.7%	3 047	+13,9%	4 004	+31,4%
Bédée	1 745	1 986	+13,8%	2 726	+37,3%	2 970	+8,9%	3 296	+11,0%	3 780	+14,7%
Bréteil	833	1 685	+102,3 %	2 436	+44,6%	2 788	+14,4%	2 974	+6,7%	3 398	+14,3%
Talensac	901	1 083	+20,2%	1 977	+82,5%	2 057	+4,0%	2 044	-0,6%	2 368	+15,9%
CC Monfort	10 368	11 789	+13,7%	16 065	+36,3%	17 576	+9,4%	19 411	+10,4%	22 993	+18,5%

Evolution démographique comparative (source INSEE)

b) Montfort : un véritable pôle urbain

L'observation des densités de population conforte l'idée que Monfort est un petit pôle urbain même si la faible taille du territoire joue un rôle: **386 hab/km²** , densité supérieure à celle du Pays de Rennes (367 hab/km²). **La commune accueille à elle seule 28% de la population communautaire.**

c) Le solde migratoire : moteur de l'évolution de la population

Définitions préalables:

*Le **solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période*

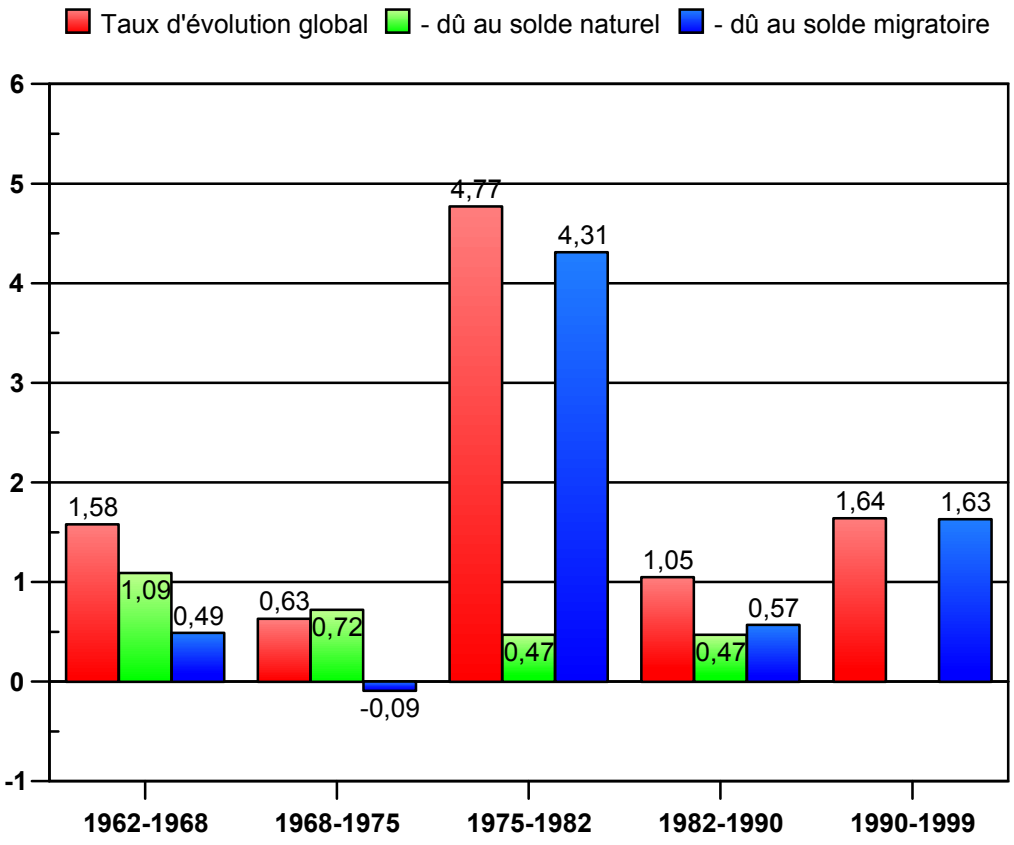
*Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année*

Pour les périodes de sursauts démographiques observés aux échelles de Montfort et des communes alentours (canton), l'accroissement de la population est surtout dû à **un solde migratoire très positif et en augmentation (+4,31 %). Le solde naturel** est quant à lui tout juste positif avec en fléchissement notable au recensement 1999. Néanmoins, les tendances récentes (voir détail sur le solde naturel ci-après) tendent à montrer un redressement du solde naturel.

Illustrant l'installation de jeunes ménages, ce phénomène pourrait être dû à la disponibilité (surfaces, nombre d'opérations) et la relative accessibilité financière du foncier bien moins chère que dans l'agglomération rennaise.

Entre 1999 et 2008, période pour laquelle aucun chiffre n'a été publié par l'INSEE, cette tendance migratoire doit encore se vérifier à la vue des chiffres de la construction neuve (voir ci-après dans la partie "logement").

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global de MONTFORT	1,58%	0,63%	**4,77%**	1,05**%**	1,64%
- dû au solde naturel	1,09%	0,72%	0,47%	0,47%	0.01%
- dû au solde migratoire	0,49%	-0,09%	**4,31%**	0,57%	**1,63%**
Taux d'évolution global du CANTON DE MONTFORT	0,12%	**2,45%**	**4,80%**	1,34%	1,03%
- dû au solde naturel	0,79%	0,56%	0,67%	0,73%	0,59%
- dû au solde migratoire	-0,67%	**1,89%**	**4,12%**	0.61%	0,43%



Solde naturel
et solde migratoire (source: INSEE)

Analyse spécifique du solde naturel récent: une natalité qui repart

- Une natalité toujours plus forte pour atteindre des chiffres très importants entre 1999 et 2006 avec 811 naissances (pic à 182 naissances en 2002)
- Une mortalité augmentant jusqu'en 1999 et chutant entre 1999 et 2006
- **Le solde naturel a donc une influence beaucoup plus importante sur l'évolution de la population (+ 420 habitants en 2006 contre + 5 habitant en 1999)**
- Enjeu de l'accueil des populations jeunes liées aux évolutions récentes (petite enfance, enfance, adolescence) - + 811 habitants âgés de 0 à 8 ans en 2008

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006 #
Naissance	371	371	427	538	532	811
Décès	187	220	309	369	527	391
Solde naturel	184	151	118	169	5	420

 # détail de la période 1999-2006 (état civil):

	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006
Naissance	96	126	186	108	95	114	86
Décès	57	48	53	53	56	54	70
Solde naturel	39	78	133	55	39	60	16

Solde naturel (source: INSEE et état civil)

d) Une population qui vieillit depuis 25 ans mais dont on pressent un rajeunissement

L'évolution structurelle de la population française tend partout à **un vieillissement** dû à une faible natalité et une espérance de vie toujours croissante, qui font grandir la classe des plus de 60 ans et diminuer la classe des moins de 30 ans.

Cette tendance se vérifie à Montfort. Il suffit de regarder l'évolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999 qui s'est fortement altéré.

Pour ce même indice, la commune s'aligne sur la moyenne du département (1.27) mais est bien inférieure à la moyenne cantonale (1.79) ou encore à Bréteil, par exemple. La présence du Foyer Résidence Personnes Agées (74 logements) ainsi que d'une batterie de services adaptés peuvent expliquer ce ratio assez bas.

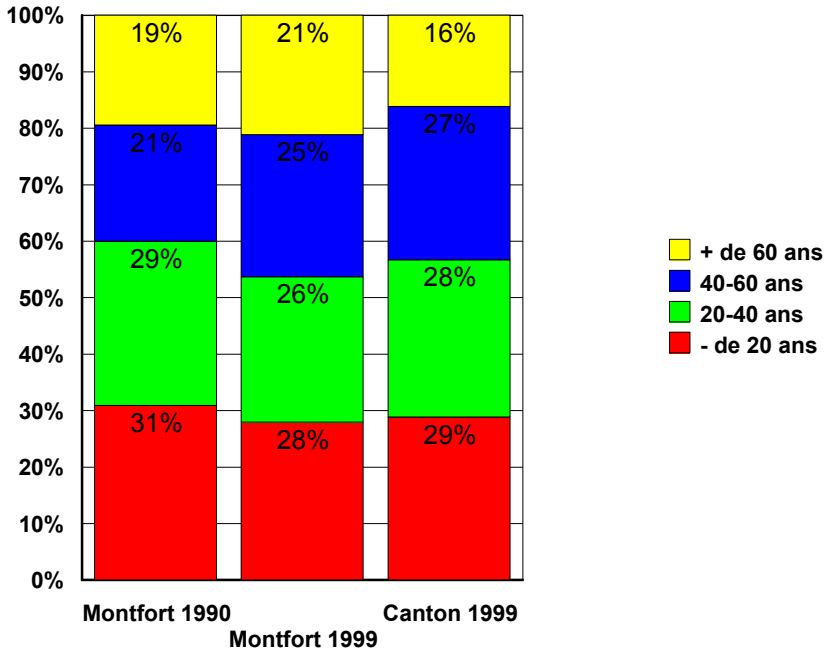
	Montfort			
	1 975	1 982	1 990	1 999
A: Moins de 20 ans	992	1 413	1 446	1 516
B: Plus de 60 ans	671	769	906	1 139
Indice de jeunesse (A/B)	1.48	**1.83**	1.60	1.33

	Canton	35	Iffendic		Bréteil	
	1 999	1 999	1 999	2 005	1 999	2 005
A: Moins de 20 ans	6 608	218 902	832	-	861	-
B: Plus de 60 ans	3 689	173 046	639	-	408	-
Indice de jeunesse (A/B)	1.79	1.27	1.30	**~1.8**	2.11	~2.0

Indice de jeunesse, évolution comparative (source : INSEE)

L'observations des pourcentages par tranches d'âges confirment cela avec:

- Un évolution positive importante des 40-60 ans entre 1990 et 1999 mais inférieure à la moyenne du canton
- Une augmentation + 2 % des plus de 60 ans entre 1990 et 1999 avec une moyenne nettement supérieure à celle du canton
- Une baisse de - 3 % des moins de 20 ans et des 20-40 ans entre 1990 et 1999



Répartition de la population par tranches d'âges (source : INSEE)

Néanmoins, on peut considérer que certains signes montrent un **rajeunissement récent de la population :**

- La forte croissance démographique de 1975-1982 s'est accompagnée d'un rajeunissement important de la population (de 1,48 à 1,83)
- Pour la commune d'Iffendic, les effets de l'urbanisation récente sur la pyramide des âges entre 1999 et 2005 a été encore plus fort (de 1,3 à 1,8)
- La période 1999/2008 a vu la population de Montfort augmenter grâce à une offre de logements plus diversifiée avec une proportion importante en habitat collectif (voir ci-après dans la partie "Logement") ce qui concoure d'une part à équilibrer la pyramide des âges, et d'autre part à pérenniser cet équilibre.
- Les chiffres du solde naturel entre 1999 et 2006 ont montré une forte natalité qui a sans doute une influence sur la jeunesse globale de la population

e) Une commune qui connaît un phénomène de desserrement important des ménages

Le nombre moyen d'occupants par foyer principal était de 2,8 en 1999; 2,6 en 1999 et de 2,4 en 2006.

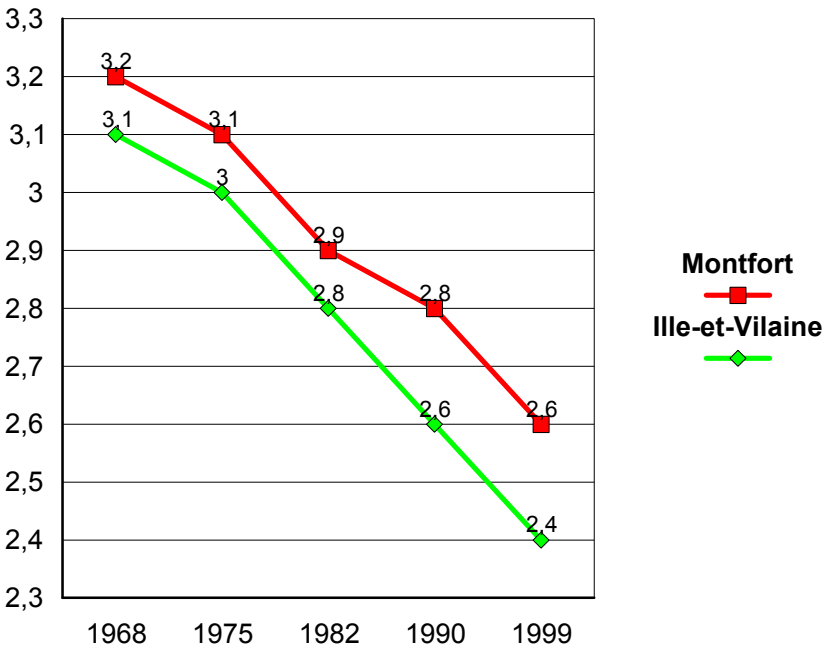
Ce taux est en baisse depuis 1968 (3,2) faisant suite à une période de relative stabilité. Cette baisse est liée en partie au phénomène de décohabitation des ménages (ou desserrement) observable à l'échelle de la France : à population constante, le nombre de ménages augmentent car leur taille moyenne tend à diminuer, accroissant ainsi le besoin en nouveaux logements.
En 2006, ce chiffre a cependant augmenté. Ceci peut s'expliquer d'une part par la forte natalité observée depuis 2000, et d'autre part, par le calcul de la population fictive de l'INSEE qui applique un facteur de 4 personnes par logement en construction.

Néanmoins, ce nombre moyen **d'occupants par foyer principal** à Montfort est toujours resté supérieur à la moyenne départementale et a baissé de manière moins forte comme le montre le tableau et le graphique ci-après.

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006
Nombre de personnes par ménage à Montfort	3.2	3.1	2.9	2.8	2.6	2.4
Nombre de personnes par ménage dans le département de l'Ille-et-Vilaine	3.1	3.0	2.8	2.6	2.4	-

Les causes de ce desserrement sont dus à la part croissante des veufs/veuves, des célibataires, des couples sans enfants ou dont les enfants ont quitté le domicile familial, ou des familles monoparentales (souvent avec un seul enfant)...

Un effort de production de logements est donc nécessaire pour répondre aux besoins liés à ce phénomène. C'est ce qui s'est par exemple passé entre 1990 et 1999 à Montfort: pour voir augmenter sa population de 737 habitants (5412 en 1999, 4675 en 1990), 443 logements ont été créés soit une moyenne de 1,66 personnes par nouveau logement. On peut calculer que 110 à 120 logements ont été nécessaires pour simplement maintenir la population en place = **"point mort"** compensant le passage de 2,8 à 2,6 personnes par ménage.



Nombre moyen d'occupants des résidences principales (source: INSEE)

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** estime le taux d'occupation des logements à l'horizon 2013 à 2,3 alors qu'il est de 2,7 en 1999. Ainsi, il faudrait produire 1385 logements pour simplement loger la population de 1999.

Ce "point mort" est un paramètre très important à prendre en compte dans la définition du besoin en logements qui aidera à bâtir le projet de PLU.

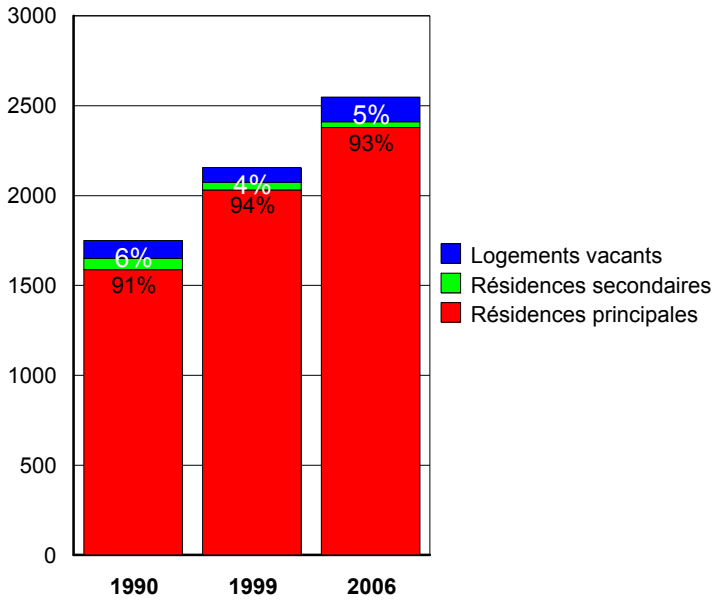
2°) Le logement

a) Un parc de résidences principales en forte augmentation avec une accélération depuis 2-3 ans

La croissance de la population s'est donc forcément accompagnée d'une forte augmentation des logements. Montfort est une commune de plus en plus résidentielle avec, entre 1990 et 1999, une progression de 23 % du nombre total de logement, alors que la population a augmenté de 16 % environ. **En 2006 (recensement complémentaire), la progression a été aussi importante avec une progression de + 392 Logements soit une augmentation de 18 %**.

Les **résidences principales** dominent le parc de logements de Montfort. Le taux de **résidences secondaires** est quasi-nulle et en baisse depuis 1990. Les **logements vacants** sont faiblement représentés (environ 5% en 2006) mais en augmentation.

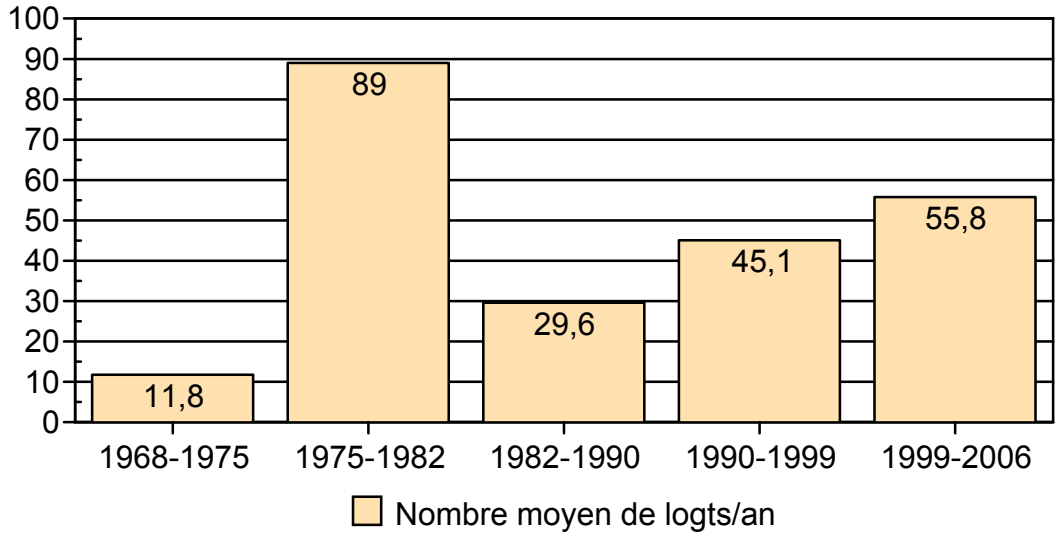
Profil communal	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1 990	1 588	62	100	**1 750**
1 999	2 031	43	82	**2 156**
Variation 1990-99	+27,9 %	-30,6 %	-18,0 %	**+23,2 %**
2 006	2 380	32	136	**2 548**
Variation 99-2006	+17,2 %	-25 %	+ 65,8 %	**+18,2%**
Profil cantonal en 1999	92,6 %	3,8 %	3,6 %	8818 logements



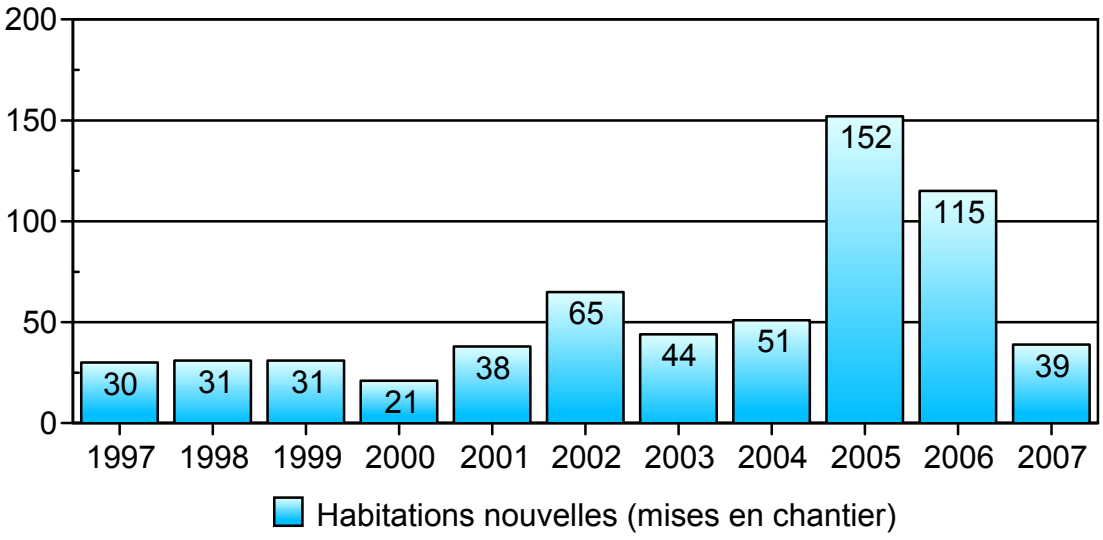
Evolution du parc de logements à Montfort (source: INSEE)

L'évolution de la production annuelle de logements depuis 1968 souligne de nouveau la forte période d'accroissement de 1975 à 1982 avec une moyenne de 89 logements par an. Cette période d'urbanisation importante a fortement marqué le paysage urbain monfortais.

Ensuite le rythme s'est ralenti pour reprendre progressivement à partir de 2000 et **s'accélérer considérablement depuis 2005 (152 logements commencés en 2005 et 115 en 2006).**



Evolution de la production annuelle de logements depuis 1968 (sources: INSEE et SITADEL)



Evolution du nombre de mises en chantier liées à un logement neuf entre 1997 et 2007 (source: SITADEL)

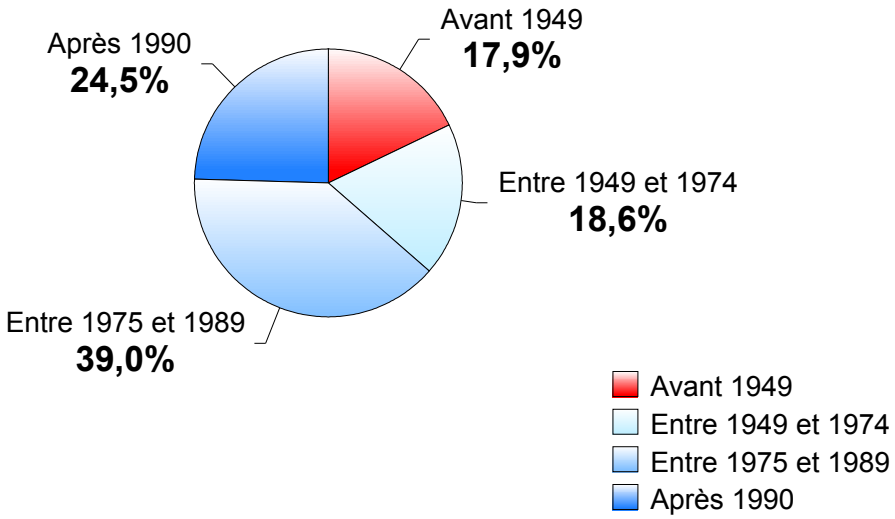
L'observation de la construction neuve nous amène à estimer de manière globale, un parc de logements comprenant approximativement 2700 logements en 2010 (+ 150 par rapport à 2006).

b) Un parc récent

En terme d'époques d'achèvement des constructions, le parc de logement de Montfort est prédominé par deux temps forts récents.

- Les constructions de l'entre 1975-1990 (surtout porté par la période 1975-1982) représentant plus du 1/3 du parc total
- Les constructions de l'après 1990 représentant 1/4 du parc total

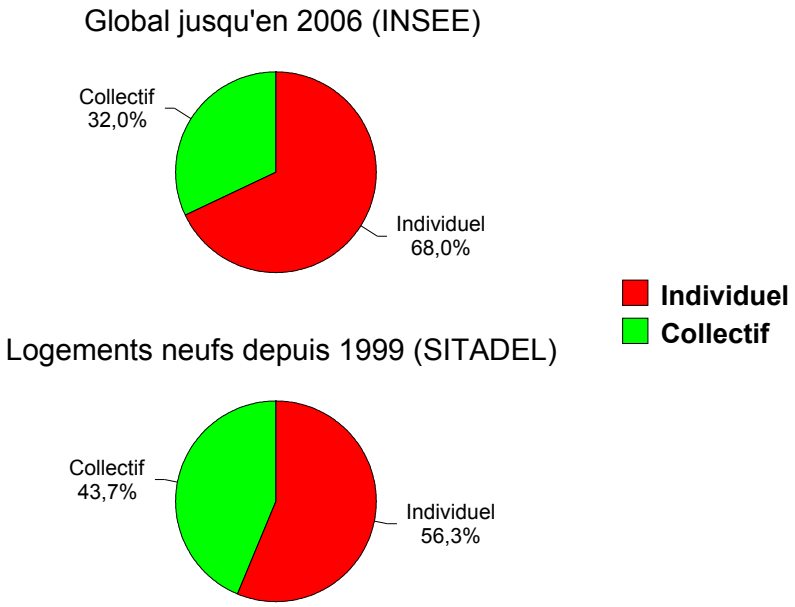
Le parc de logements anciens (parc d'avant 1949) est lui peu important en proportion témoignant des évolutions démographiques observées sur la commune. Ce dernier ne représente que 1/5 du parc global. Ce parc se concentre dans le coeur de ville, les espaces de faubourg, et à l'intérieur des noyaux anciens des villages en territoire rural. Les constructions des années 50-60 existent aussi en faible proportion (1/5).



Epoques d'achèvement des logements de Montfort (source: INSEE)

c) Un parc de logements longtemps dominé par la maison individuelle mais une tendance récente au développement de l'habitat collectif

Jusqu'à une période très récente, on note que le parc de logement de Montfort a été **dominé par la maison individuelle (68 %) avec une proportion non négligeable de logements collectifs (32 %).** Mais la vague de construction récente s'accélérant les 3 dernières années a permis de réaliser **des logements en collectif dans une proportion bien plus importante (43,7%).** Selon la base de données SITADEL, les années 2004, 2005 et 2006 ont respectivement vu se construire 30, 84 et 98 logements en collectif.



Typologie des logements (sources: INSEE)

A titre de comparaison, la proportion d'habitat collectif à l'échelle de la CCPM en 1999 est de ~9 % mais avec une tendance à la densification des programmes de construction depuis 2000 (~40 % de collectif)

d) De grands logements pour des ménages plus petits

Compte tenu du développement périurbain du territoire et de la typologie d'habitat qui lui est liée, on constate en 1999 une prédominance des logements de plus de 5 pièces, qui représentent 45 % du parc de résidences principales.

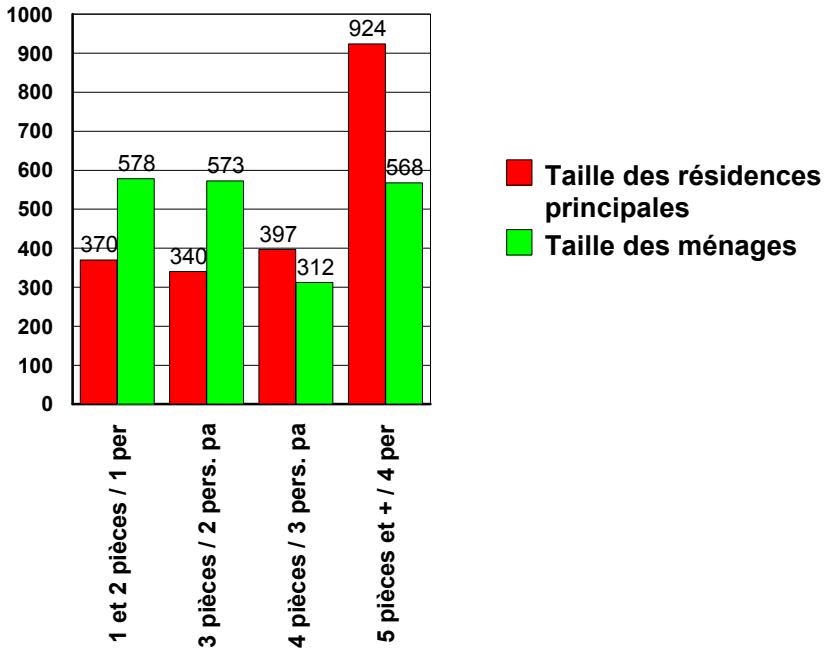
Les 1 et 2 pièces, les 3 pièces et les 4 pièces se trouvent en proportions égales

En 1999, 28% des ménages sont composés d'une personne, alors que les logements de 1 à 2 pièces ne représentent que 18 % de l'offre. De même, pour les ménages de deux personnes par rapport aux logements de 3 pièces.

A l'inverse, 28 % des ménages sont des ménages familiaux de 4 personnes ou plus, tandis que les grands logements de plus de 5 pièces constituent 45% du parc.

Ces chiffres indiquent un **phénomène de sous-occupation du parc et un manque de petits logements.**

A la vue de la dynamique récente de construction de logements à l'intérieur d'opérations d'habitat collectif, ce phénomène a pu être en partie résorbé.



Adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages en 1999 (source: INSEE)

e) Le marché de l'habitat

➔ Les répartitions

En 1999, on observait une part majoritaire de propriétaires (60 %) inférieure à la moyenne du canton et supérieure à celle du département. L'offre locative (38,2% de locataires) était donc conséquente car supérieure de 11 points par rapport au canton.

	Montfort		Canton		Département	
Ensemble	2 031	100 %	8 213	100 %	354 524	100 %
Propriétaires	1 218	60 %	5 827	70,9 %	199 414	56,2 %
Locataires	776	38,2 %	2202	26,8 %	144 679	40,8 %
- dont Logt non HLM	- 499	- 24,6 %	- 1539	- 18,7 %	- 87112	- 24,6 %
- dont Logt HLM	- 263	- 12,9 %	- 624	- 7,6 %	- 49152	- 13,9 %

Résidences principales selon le statut d'occupation en 1999 (source: INSEE)

La progression récente et importante de la construction neuve est surtout due au marché de l'accession et dont Montfort a été l'un des moteurs. La part de logements en location aurait aujourd'hui diminué du fait d'une progression globale du parc global beaucoup plus importante que celle du parc locatif. Ces proportions restent tout de même en deçà de celles du département.

Sur le marché de l'accession selon le diagnostic du PLH, ces projets ou réalisations ont une faible mixité sociale : à l'échelle de la CCPM, seuls 7% des lots sont en accession sociale.

➔ Un petit parc locatif social

En 1999, on observait une part majoritaire de propriétaires (60 %) inférieure à la moyenne du canton et supérieure à celle du département. L'offre locative (38,2% de locataires) était donc conséquente car supérieure de 11 points par rapport au canton.

On dénombre un nombre de **209 logements locatifs sociaux** à Montfort ce qui représente une proportion de **~ 10 % par rapport au nombre de résidences principales de 1999** et de **~ 8 % par rapport au nombre de résidences principales de 2006. Si l'on ajoute le Foyer Logement Pour Personnes âgées (75 logements), ce ratio s'approche des 11 %.**

Il s'agit d'un parc insuffisamment développé notamment si l'on compare les proportions en Ille-et-Vilaine (14,8 %) et de Rennes Métropole (18,8 %).

Montfort-sur-Meu accueille 35% des logements sociaux de la Communauté de Communes, alors que la part des résidences principales du territoire n'y est que de 29%. Ce parc est donc encore plus insuffisant à l'échelle communautaire.

Liste non exhaustive des opérations d'habitat social :

Nom de l'opération	Année de réalisation	Type de logement	Nombre de logements
OPAC 35			
Résidence Les Grippeaux 1	**1 971**	**Collectif**: appartements de type T1, T2, T3, T4	41
Résidence Les Grippeaux 2	**1 977**	**Collectif:** appartements de type T1, T2, T3, T4	24
Village de la Chapellenie	**1 981**	**Collectif:** appartements de type T2 et T3	54
Village de la Chapellenie	**1 981**	**Individuel:** pavillons de type T4, T5	12
L'Orée des Petits Chemins	**2 005**	**Collectif:** appartements de type T2, T3, T4	20
ESPACIL			
Résidence le Grand Clos	**1 975**	**Collectif:** appartements de type T2, T3, T4	18
Le Champ du Moulin	**1 993**	**Collectif:** appartements de type T2, T3, T4, T5	24
Les Taminiers	**1 997**	**Collectif:** appartements de type T3, T4	6
Les Taminiers	**1 997**	**Individuel:** pavillons de type T3, T4, T5	10

Source : mairie de Montfort

On constate que :

- **Le parc locatif social se réparti essentiellement dans de l'habitat collectif** (187 logements en collectif contre 22 en individuel soit une proportion de 4,4 % pour ces derniers par rapport au total)
- **Le parc locatif social est ancien**: seulement 60 logements ont moins de 20 ans (29 % du total) et 20 logements ont moins de 10 ans (10 % du total). Opération la plus récente: l'Orée des Petits Chemins en 2005
- **Mais 3 opérations nouvelles en projet** (Archipel Habitat, Habitat 35)

L'analyse de la demande en logement social permet de connaître la pression qui pèse sur le parc social. Le numéro unique recense 539 demandeurs de logements sociaux au 1er janvier 2005 sur le territoire de la CCPM, soit une pression de 113% sur le parc occupé. Leur nombre de demandes a légèrement diminué par rapport à janvier 2004 où on recensait 661 demandes.
Il faut noter que 156 demandes proviennent de personnes déjà logées en locatif social. L'impossibilité d'évoluer dans le parc entrave l'entrée de nouveaux ménages.

Nb de demandes au 1er janvier 2004	661
Nb d'attributions réalisées en 2004	104
Nb d'annulation en 2004	443
Nb de nouvelles demandes en 2004	425
Nb de demandes au 1er janvier 2005	539
Dont demandes de personnes déjà logées dans le parc social	156

Source ADO 35 n°unique

Une forte pression sur le parc social. En 2005/2006 sur la CCPM, il y avait ~600 logements locatifs et sociaux et presque autant de demandes: 539 en 2005, dont 156 déjà logés dans ce parc, soit une "demande nette" de 383 ménages. Le nombre de demandeurs est le plus important sur Montfort, avec 47% des demandes, suivie de Bédée et Breteil avec 15% des demandes.

→ Un parc locatif privé plus important

Montfort-sur-Meu concentre le parc locatif privé de son territoire communautaire en accueillant 37% des logements, alors que seules 29% des résidences principales y sont implantées. En 1999, il représentait près de 25 % du parc total de la commune.

A noter que Montfort et Breteil ont les plus forts taux de logements sociaux dans leur parc locatif, puisque le secteur privé ne représente respectivement que 62% et 58%, quand dans toutes les autres communes il dépasse 65%.

A Montfort, ce parc est essentiellement collectif (66 %) à l'inverse des communes voisines où, en moyenne, cette part représente entre 10 et 30 %.

Ce parc est essentiellement adapté aux petits et aux jeunes ménages avec une proportion plus importante de petits logements.

La rotation est forte à l'intérieur du parc locatif privé notamment du fait de loyers assez élevés. Par ailleurs, une grande partie des ménages (66 % à l'échelle de la CCPM) qui occupent ces logements sont éligibles au parc social ce qui souligne la tension sur ce dernier et l'insuffisance de l'offre.

Le parc locatif, qu'il soit privé ou public, social ou non, a une importance particulière puisqu'il permet une rotation et un renouvellement de la population en répondant aux besoins des ménages dans leur parcours résidentiel. Il permet en outre, de maintenir une certaine jeunesse de la population.

3°) Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Synthèse des orientations touchant Montfort-sur-Meu

➔ Approche des besoins en logements et fonciers à l'horizon 2013

Le scénario retenu pose une hypothèse d'évolution moyenne de la population de 1.52% par an, pour atteindre en 2013 **une population de 24 000 habitants, soit une progression de 4589 habitants depuis 1999.**

Population 1999	**Population 2013** Evolution : 1.52% par an
19 411 habitants	24 000 habitants
	+ 4 589 habitants

Source : Habitat & Développement Bretagne

LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 1999 : LE POINT D'EQUILIBRE A ATTEINDRE

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population

- **La variation du nombre moyen d'occupants par logement,**
- **La variation du parc sous-occupé,**
- **Le remplacement des logements désaffectés.**

Détail sur la baisse du nombre d'occupants par logement

C'est de loin et ce depuis plusieurs décennies, le facteur qui a le plus d'incidence sur le volume de logements. Cette variation du nombre moyen d'occupants par logement génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants.

La prévision proposée serait de 2,3 habitants par logement en 2013, selon le modèle observé depuis 1990.

Evolution du taux d'occupation des logements sur le Pays de Montfort

	1990	1999	2013
Nombre moyen d'occupants par logement	3	2.7	2.3

Ainsi pour continuer à loger la population de 1999, il faudrait produire **1 385 logements à l'horizon 2013 soit 20.1 % des résidences principales de 1999.**

Le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population : L'addition des seuls besoins en logements pour maintenir la population aboutit à un objectif de 1419 logements à construire de 1999 à 2013. En 2005, cet objectif est atteint à 117% avec 1663 logements autorisés.

LES BESOINS QUANTITATIFS A L'HORIZON 2013

Total logements à construire 1999-2013	3414
	-
Logements autorisés entre 1999 et 2005	1663
	=
Besoins en logements 2006-2013	**1751**
Moyenne annuelle	**250**

Source : Habitat Développement Bretagne

Comme 1663 logements ont été autorisés sur la période 1999-2005, le solde à construire pour la période 2006-2013 est **de 1751 logements, soit une moyenne annuelle de 250 logements**.

Entre 1999 et 2005, la production annuelle de logements était de 238, avec deux périodes : 1999-2001 : 147 logements par an et 2002-2005 : 306 logements. Dans le 1er semestre 2006, 130 logements ont été autorisés. L'hypothèse retenue s'inscrit dans la tendance observée depuis le début de l'année 2006.

LES BESOINS EN FONCIER A L'HORIZON 2013

Ainsi, en se basant sur une hypothèse de production de nouveaux logements à hauteur de **95% issus des nouvelles constructions** (soit 1663 logements) ainsi qu'une **densité minimum de 15 logements par hectare** correspondant à de l'habitat mixte : individuel, semi-collectif & collectif, les besoins en foncier équipé sur la période 2008-2013 seraient de **112 ha.**

Avec seulement 90 ha., **les possibilités offertes par les PLU en vigueur ne couvrent pas les besoins de la Communauté pour l'ensemble de la période du Programme Local de l'Habitat**.

➔ Orientations et actions

ORIENTATION N°1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR UNE POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET DE MAITRISE FONCIERE

ACTION 1
Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements

Objectifs

- Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations,

- Instaurer une règle quant à la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics et privés.

Contenu

Cette action se traduit par la mise en place d'un objectif en faveur de la mixité sociale pour les nouveaux programmes de logements en fonction de leur ampleur:

Programmes de 5 à 10 logements :

	PLUS, PLAI, PLS, PSLA (offre sociale globale)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	30%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	25%	75%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	20%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay	20% (PLUS)	80%

Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire.

	Offre sociale (PLUS, PLAI)	Offre intermédiaire (PLS,PSLA)	Privé sans finalité sociale
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	10%	20%	70%
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	12%	13%	25%
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	10%	10%	80%
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay	20% (PLUS)		80%

D'un point de vue réglementaire, cet objectif se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme par :

- l'instauration d'un Plan de Servitudes de mixité sociale dans les zones urbaines et urbaniser au titre de l'article L 123-2 d modifié par la Loi Engagement National pour le Logement,

	- la définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD. **D'un point de vue opérationne**l, cette servitude de mixité sociale pourra s'appliquer selon deux modalités possibles : - Par programme à travers des permis de construire pour les zones urbaines bâties et non bâties. - Pour l'ensemble d'une zone dans le cadre d'opérations groupées de type ZAC, lotissements…, pour les zones à urbaniser.

ACTION 2 ***Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat***	
Objectifs - Définir une offre foncière d'au moins 112 ha en zone d'extension urbaine dans le cadre de l'hypothèse retenue de progression démographique à l'horizon 2013	
Contenu	Afin de favoriser la maîtrise foncière pour le développement de l'offre d'habitat, il est nécessaire de développer le partenariat avec les acteurs publics et privés à travers quatre axes d'intervention. **1. La mise en place d'un partenariat avec le futur Etablissement Public Foncier Régional** **2. La mise en place d'un partenariat de la Communauté de Communes avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine** **3. La contractualisation avec des promoteurs privés** **4. La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme** Droit de préemption, Zone d'Aménagement concertée, Zones d'Aménagement différé…
ACTION 3 ***Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat***	
Objectifs - Mettre progressivement en place les réseaux (voirie, eau pluviale, eau potable, assainissement, électricité) permettant de desservir en limite chaque zone d'habitat pour satisfaire les objectifs du PLH correspondant à une offre foncière de 112 ha, - Favoriser une urbanisation rapide de ces zones d'habitat pour répondre à l'objectif de production de 250 logements par an.	
Contenu	- Inciter à l'utilisation des procédures d'urbanisme comme le lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), pour des opérations privées à travers une aide communautaire à la réalisation d'études de faisabilité préalables à la mise en place de ces outils. - Contractualiser avec les promoteurs pour des opérations de lotissements privés.

ACTION 4
Favoriser des formes d'habitat moins consommatrices d'espace

Objectifs

- Favoriser une gestion économe des sols conforme à la Loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, par le développement de formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel : individuel groupé, semi-collectif, petits collectifs.

- Inscrire cet objectif raisonnable dans les documents d'urbanisme : POS, PLU …

Contenu

Cette action se traduit par une modification ou une révision des documents d'urbanisme pour inscrire les objectifs de densité moyenne suivants :

	Densité moyenne en nombre de logements par hectare
Secteur Urbain (ville de Montfort sur Meu)	20 à 30
Secteur Périurbain (Bédée, Breteil et Pleumeleuc)	15 à 25
Secteur mixte Urbain et Rural (Iffendic et Talensac)	12 à 16
Secteur Rural (La Nouaye et St Gonlay	10 à 12

ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT À VOCATION SOCIALE ET INTERMÉDIAIRE DANS UNE LOGIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.

ACTION 5
Mettre en oeuvre un scénario de développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires

Objectifs

- Définir une production de logements sociaux et intermédiaires en fonction des règles de mixité sociale définies (cf. action 1) afin d'affirmer concrètement l'objectif de diversification du parc social.

- Mettre en oeuvre une politique volontariste de la Communauté de Communes favorisant un rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Contenu

- Les objectifs quantitatifs sur 6 ans : **305 logements** répartis en :
  - · 122 logements PLUS
  - · 12 logements PLAI
  - · 28 logements PLS
  - · 143 logements PSLA (location-accession)

Un des enjeux de la politique locale de l'habitat est donc de continuer à développer l'offre d'habitat social, compte tenu des besoins, mais en la diversifiant en terme de publics visés et aussi en répartissant l'offre de manière plus cohérente sur l'ensemble du territoire.

	Estimation de nombre de logements aidés à créer sur 6 ans	Offre Sociale			Offre Intermédiaire		
		Logements PLUS	Logements PLAI	Total Logements	Logements PLS	Logements PSLA	Total Logements
Montfort-sur-Meu	*115*	*32*	*6*	38	*23*	*54*	*77*
Bédée	*42*	*18*	*2*	20	*0*	*22*	22
Breteil	*42*	*18*	*2*	20	*5*	*17*	22
Pleumeleuc	*46*	*20*	*2*	22	*0*	*24*	24
Total secteur Péri Urbain	*130*	*56*	*6*	62	*5*	*63*	68
Iffendic	*34*	*17*	*0*	17	*0*	*17*	17
Talensac	*19*	*10*	*0*	10	*0*	*9*	9
Total secteur Urbain & Rural	53	27	0	27	0	26	26
Saint Gonlay	*4*	*4*	*0*	4	*0*	*0*	0
La Nouaye	*3*	*3*	*0*	3	*0*	*0*	0
Total secteur Rural	7	7	0	7	0	0	0
CCPM	*305*	*122*	*12*	*134*	*28*	*143*	*171*

ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS ADAPTÉ AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

ACTION 6
Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle

Objectifs

- Une nécessité de produire des logements adaptés notamment sociaux,

- Une volonté de réfléchir sur une typologie d'habitat innovante, c'est à dire une nécessité de produire des logements adaptables et non plus exclusivement adaptés,

- L'émergence de besoins nouveaux en matière d'habitat en raison de l'augmentation du nombre des plus âgés,

- Une problématique du handicap essentiellement liée à celle du vieillissement sur le territoire.

Les objectifs pour Montfort Communauté sont :

- **Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, dans le parc existant et dans la production nouvelle,**
- **Insérer ces logements dans la ville et le quartier dans lesquels ils sont situés**.

Contenu

- Pour cette action l'intervention de la Communauté de Communes se portera à la fois sur le parc public et sur le parc privé.

Parc social :
Par une négociation avec les organismes HLM, Montfort Communauté et les communes insisteront sur :

- Une obligation de production avec 2 logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 61 sur 6 ans (10 par an).
  Cette obligation concernerait l'habitat collectif en particulier les rez-de-chaussée et le logement individuel. Elle inclut la réalisation de petites unités d'habitat regroupé pour personnes âgées dans les centre-bourgs (nombre et localisation à définir),
- Une incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social au cas par cas.

Parc privé : Améliorer 348 logements en 6 ans

ACTION 7
Développer l'offre de logements adaptés pour les personnes défavorisées

Objectifs

Compte tenu de l'importance des besoins en logements adaptés pour les personnes défavorisées, les objectifs pour la communauté de communes seront de :

- Développer une offre très sociale pour répondre aux ménages qui cumulent les difficultés,

- Développer une offre d'hébergement d'urgence de proximité,

- Mettre en oeuvre un accompagnement professionnel des ménages accueillis,

- Développer des actions d'accompagnement pour favoriser la sortie du logement d'urgence : sous- location et bail glissant,

- Insérer ces logements au plus près des services et commerces.

Contenu	Pour atteindre ces objectifs, le contenu de cette action repose sur 3 volets : - **Le logement d'intégration :** Obligation d'un **ratio de logements d'intégration** sur la production de nouveaux logements sociaux (15% ville de Montfort sur Meu, 10% pour le secteur périurbain), pour un total de **12 logements à l'échéance du PLH.** - **L'hébergement d'urgence :** Création de **3 hébergements d'urgence de proximité sur les secteurs urbain et périurbain.** - **Le développement de solutions d'accompagnement :** pour sortir du logement d'urgence avec des formules comme **la sous location et le bail glissan**t.

ACTION 8
Favoriser l'accueil des jeunes et leur accès au logement

Objectifs

L'objectif pour Montfort Communauté en matière d'hébergement des jeunes sera de favoriser l'accueil et le maintien de la population jeune, considérer comme un enjeu fort pour l'avenir du territoire. Pour cela il est indispensable de proposer aux jeunes des logements adaptés, c'est à dire de petits logements, pour des durées plus ou moins longues, avec des facilités d'entrée et de sortie, et aux loyers adaptés…

Contenu	Cette action pourrait se traduire par 2 phases: - **Solution à court terme** : la mobilisation de 5 logements existants dans le parc social avec restructuration éventuelle (division de grands logements) et confiés en gestion à une association intermédiaire (APASE, FJT rennais par exemple), - **Solution à moyen terme** : l'élaboration d'une étude préalable afin de définir les réels besoins sur le secteur pour les jeunes en matière d'habitat, d'accueil, d'accompagnement.

ACTION 9
Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage

Objectifs

- Des problèmes d'installation anarchique sur le territoire communautaire,

- Une obligation du schéma départemental : **une aire d'accueil de 16 emplacements à Montfort sur Meu, (disposition en cours de redéfinition : Montort Communauté travaille à la localisation de l'emplacement sur l'ensemble de son territoire, le PLH sera alors mis à jour)**

L'objectif pour Montfort Communauté est d'apporter des réponses aux besoins d'installation des gens du voyage et aux obligations du schéma départemental

Contenu	Cette action pourrait se traduire par 2 phases: - Recherche de terrains pour implanter l'aire d'accueil de 16 emplacements et acquisition foncière - Travaux de raccordement et d'aménagement de l'aire d'accueil

ORIENTATION N°4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DURABLE SUR MONTFORT COMMUNAUTÉ

ACTION 10
Définir un cahier des charges en faveur du développement durable s'appliquant aux opérations d'aménagement, à travers « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme »

Objectifs

- Inscrire le développement résidentiel dans un optique de qualité et de durabilité.

- Conserver la qualité du cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire communautaire.

- Disposer d'un cadre commun pour mettre en oeuvre les objectifs de développement durable.

Contenu	- rédaction d'un cahier des charges pour les opérations d'aménagement selon « **l'Approche Environnementale de l'Urbanisme »** (AEU) : Pour cela, il semble nécessaire d'intégrer l'approche AEU lors de la réalisation d'opérations publiques d'aménagement comme **la méthode ADDOU** (Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) mise en place à l'échelle du Pays de Rennes. Cette action pourra concerner différents thèmes comme : ***Les choix énergétiques :*** Quel type d'énergie, quel(s) fournisseur(s) ? ***L'environnement climatique :*** - Amélioration du cadre de vie : il s'agit notamment d'offrir une ambiance climatique favorable pour les déplacements piétonniers ou les espaces de vie extérieurs en

	veillant à l'adéquation entre leurs usages et leurs conditions d'ensoleillement ou de protection aux vents, - Meilleure maîtrise de l'énergie dans l'habitat : récupération active ou passive des apports solaires, gestion du confort thermique d'hiver et d'été. ***La gestion des déplacements :*** Voiries d'accès et de desserte, cheminements piétons, liaison avec les espaces urbains existants ***La gestion de l'eau :*** Traitement des eaux usées, des eaux pluviales et des effluents ***La gestion des déchets :*** Prise en compte de la production de déchets pendant le chantier et à terme pour les logements produits (Installation d'un point de tri sélectif…), ***L'environnement sonore :*** Orientation des bâtiments prenant en compte les nuisances sonores liées à la circulation automobile en particulier ***La diversité biologique :*** - Maîtrise de l'étalement urbain afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, - Création de conditions favorables au maintien de la bio-diversité en milieu urbain par la création notamment d'espaces verts.

ACTION 11 ***Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux pour développer un parc social durable***	
Objectifs - Encourager la prise en compte **d'une démarche de qualité environnementale** dans la construction neuve ou la réhabilitation, tant en collectif qu'en individuel : économie d'énergie, isolation, orientation et exposition solaire, choix des matériaux, gestion des eaux pluviales, - Prendre en compte des surcoûts liés aux efforts de qualité environnementale.	
Contenu	- Incitation au respect de la certification Habitat & Environnement du CERQUAL dans le parc social par le biais de la mise en place d'une aide financière de la Communauté de Communes pour les logements locatifs sociaux : PLUS & PLAI.

ORIENTATION N°5 : FAVORISER LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN

ACTION 12
Améliorer 348 logements en 6 ans

Objectifs

Objectifs qualitatifs pour une politique de requalification du parc privé :

- Adapter le parc au vieillissement de la population,

- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,

- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés,

- Favoriser les économies d'énergie

Objectifs quantitatifs :

Thématique	Résultats 1993-2002	Objectifs sur 6 ans	Enveloppe à prévoir auprès de l'ANAH
Adaptation des logements	20	60 (10 par an)	336 000 €
Production de logements à loyer conventionné*	7	48 (8 par an)	528 000 €
Production de logements à loyer intermédiaire*		90 (15 par an)	675 000 €
Résorption de l'habitat indigne		30 (5 par an)	450 000 €
Remise sur le marché de logements	77	90 (15 par an)	180 000 €
Amélioration du parc PO	50	120 (20 par an)	180 000 €
Total général sans double comptes		348 (58 par an)	2 349 000 € (391 500 € par an)

** 90 logements remis sur le marché locatif*

ACTION 13
Mettre en place une OPAH thématique sur Montfort Communauté

Objectifs

L'OPAH vise à améliorer des immeubles ou des logements privés de plus de 15 ans. Elle permet aux propriétaires s'engageant dans des travaux d'amélioration de bénéficier d'aides financières :

- Pour les propriétaires occupants, ces aides sont attribuées sous condition de ressources,
- Pour les propriétaires bailleurs, elles sont accordées sous condition d'engagement locatif particulier notamment conventionné. Montfort Communauté pourrait mettre en place une participation complémentaire aux aides de l'ANAH, du Conseil Général d'Ille et Vilaine et du Conseil Régional de Bretagne.

Objectifs qualitatifs

- Adapter le parc au vieillissement de la population,
- Résorber les situations d'habitat indigne persistantes,
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés, notamment à travers le locatif conventionné,
- Favoriser les économies d'énergie

Objectifs quantitatifs

Thématique	Objectifs		Enveloppe à prévoir auprès de l'ANAH	
	pour 3 ans	par an	pour 3 ans	par an
Adaptation des logements	30	10	168 000 €	56 000 €
Amélioration du parc PO	60	20	90 000 €	30 000 €
Production de logements à loyer conventionné	24	8	264 000 €	88 000 €
Production de logements à loyer intermédiaire	45	15	337 500 €	112 500 €
Résorption de l'habitat indigne	15	5	225 000 €	75 000 €
TOTAL	174	58	1 084 500 €	361 500 €

ORIENTATION N°6 : METTRE EN PLACE LES SERVICES NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DE MONTFORT COMMUNAUTÉ

Objectifs

Cette orientation pourrait donc comprendre 3 objectifs opérationnels :

- Favoriser le transport intercommunal, le covoiturage, et les transports doux à l'échelle du territoire (réseau de pistes cyclables…), le développement de l'utilisation des transports collectifs (ferroviaires et routiers) vers l'agglomération rennaise à travers une campagne de communication sur l'offre déjà existante.

- Poursuivre le soutien aux associations oeuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées.

- Mettre en place un partenariat avec une association intermédiaire pour l'accompagnement des personnes en difficulté (cf. action 7).

Contenu	- Poursuivre l'accompagnement de l'action des associations, en favorisant les services auprès des personnes âgées, - Favoriser le transport ferroviaire et collectif vers l'agglomération Rennaise et à l'intérieur du territoire : . Mettre en place une campagne de communication sur l'offre de transport collectif : TER et interurbain, . Favoriser l'accès au TER par l'aménagement de places de stationnement, . Accompagner la démarche qualité AFNOR sur la ligne Rennes-Brest, . S'inscrire dans la réflexion du Conseil Général sur le transport à la demande pour les mobilités internes au territoire, . Créer des aires de covoiturage à proximité des grands axes de communication - Accompagner les personnes en difficulté en lien avec les services départementaux

ORIENTATION N°7 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF OPÉRATIONNEL DE SUIVI-ÉVALUATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

3°) Les activité économiques

a) Les actifs et l'emploi

➔ Montfort-sur-Meu au coeur d'un bassin d'emploi à trois pôles dominants

Le Pays de Brocéliande comptait en 1999, **15200 emplois** soit 1330 emplois supplémentaires qu'en 1990 (+9.5%). Pour l'année 2005, le nombre d'emplois offerts a été estimé **entre 18000 et 18800** soit une augmentation encore plus importante (+23.7%). Le Pays est donc attractif pour les actifs mais aussi créateur d'emplois, mais de façon assez disparate sur l'ensemble du territoire.

Trois pôles d'emplois se détachent : Montfort-sur-Meu (2600 emplois en 1999), **Montauban-de-Bretagne** (2200 emplois en 1999) et **Saint-Méen-le-Grand** (1800 emplois en 1999). Les pôles de Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne et Plélan-le-Grand ont enregistré des progressions de 20 % à 30 % du nombre d'emplois, Saint-Méen-le-Grand a gagné 10 % de postes supplémentaires. **Cette croissance est essentiellement liée au développement de l'emploi tertiaire et agro-alimentaire (secteurs fortement dominants à l'échelle du Pays).**

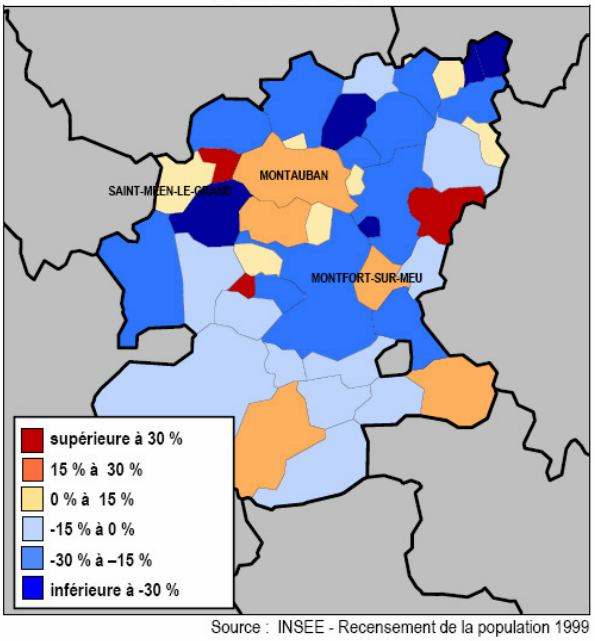
On constatait cependant une **décroissance notoire de l'emploi sur les zones les plus rurales du Pays**, comme Gaël, Saint-Onen-la-Chapelle, et plus particulièrement sur les communes situées au nord du Pays, où l'évolution de l'emploi entre 1990 et 1999 est largement négative : -30% à -15% pour les territoires qui se trouvent au-delà de l'axe Bédée-Médréac.

Principaux pôles d'emploi au lieu de travail en 1990 et 1999

Commune	1990	%	1999	%	Évolution
Montfort-sur-Meu	2 085	*14,2*	2 542	*16,7*	21,9
Montauban	1 794	*12,2*	2 220	*14,6*	23,7
Saint-Méen-le-Grand	1 647	*11,2*	1 806	*11,9*	9,7
Plélan-le-Grand	749	*5,1*	965	*6,3*	28,8
Bédée	942	*6,4*	794	*5,2*	-15,7
Autres communes	7 445	*50,8*	6 912	*45,4*	-7,2
Ensemble du pays	**14 662**	***100,0***	15 239	***100,0***	**3,9**

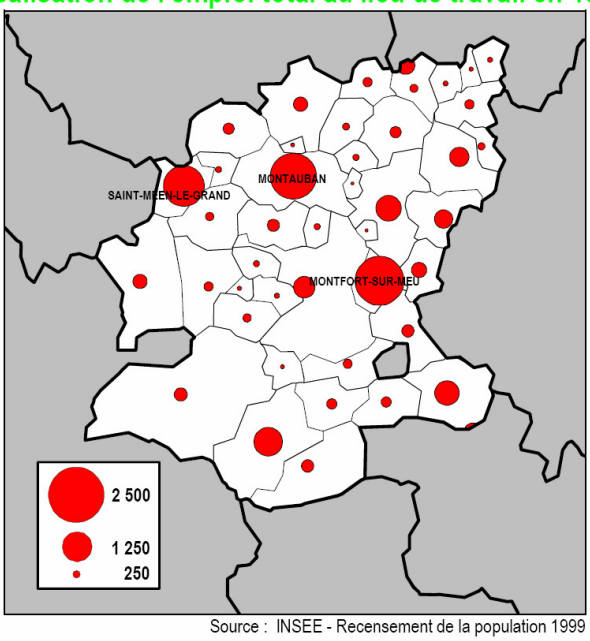
source : INSEE - Recensement de la population 1999

Evolution de l'emploi total au lieu de travail entre 90 et 99



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

Localisation de l'emploi total au lieu de travail en 1999



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

➔ Le taux de chômage: en baisse depuis 1999

Lors du dernier recensement en mars 1999, le **taux de chômage du Pays de Brocéliande** (au sens du recensement) **atteignait 7,2%, ce qui le place en deuxième position derrière Vitré**. **Il était nettement inférieur à celui de la région, 10,6%,** mais équivalent aux pays ruraux voisins : Centre-Bretagne, Centre- Est-Bretagne, Pontivy et Vallons de Vilaine.

A l'échelle de la Communauté de Communes, Montfort-sur-Meu regroupe 29.6% des demandeurs d'emplois. **Le chômage du Pays de Brocéliande a diminué de près de 4% en 1999 et de 10% en 2004, tout particulièrement sur la Communauté de Communes du Pays de Monfort-sur-Meu**. La diminution du chômage a notamment bénéficié aux chômeurs de longue durée.

En 1999, Montfort-sur-Meu était dans la moyenne du Pays avec **un taux de chômage de 7,3 %.** Il y avait alors **175 demandeurs d'emplois sur 2398 actifs**.

Au 1er décembre 2007 (source: ANPE), il y avait **174 demandeurs d'emplois** Montfortais, ce qui d'après le calcul suivant, considérant que la population active a augmenté dans les mêmes proportions que la population totale , nous permet de dire que le chômage a encore baissé pour la population communale:

A. Population 1999	5 412
B. Nombre d'actifs 1999	2 398
Ratio B/A	0,44
Population 2006	7 007
Population active estimée en 2006 (application du ratio B/A	3 083
Taux de chômage estimé en 2006 avec 174 demandeurs d'emploi	**5,6 %**

➔ Les migrations domicile/travail

- La forte polarité du bassin d'emploi rennais pour le Pays de Brocéliande

La caractéristique principale des actifs présents sur le Pays de Brocéliande **réside dans le fait qu'ils sont des « migrants alternants »** ainsi, le nombre d'emplois offerts en 1999, (15 200) est nettement inférieur à celui de ses actifs résidents. **Seulement 48 % des actifs résident et travaillent dans le Pays de Brocéliande et seulement 31 % dans la commune où il habitent.**

42 % des actifs habitant le Pays de Brocéliande vont travailler vers le Pays de Rennes chaque jour, (pourcentage en forte augmentation par rapport à 1990 où ils étaient 35 %). **Les mouvements pendulaires jouent un rôle déterminant dans le développement des communes.**

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Monfort-sur-Meu, les mêmes caractéristiques sont présentes à savoir 5032 emplois pour une population active de 9277 personnes. **La proportion d'actifs résidents et employés sur le territoire est faible 38%.** La carte d'évolution des actifs travaillant et résidant à l'échelle de la Communauté de Communes reflète de plus en plus la tendance à **l'évasion des actifs des communes situées vers l'Est, vers le bassin rennais.**

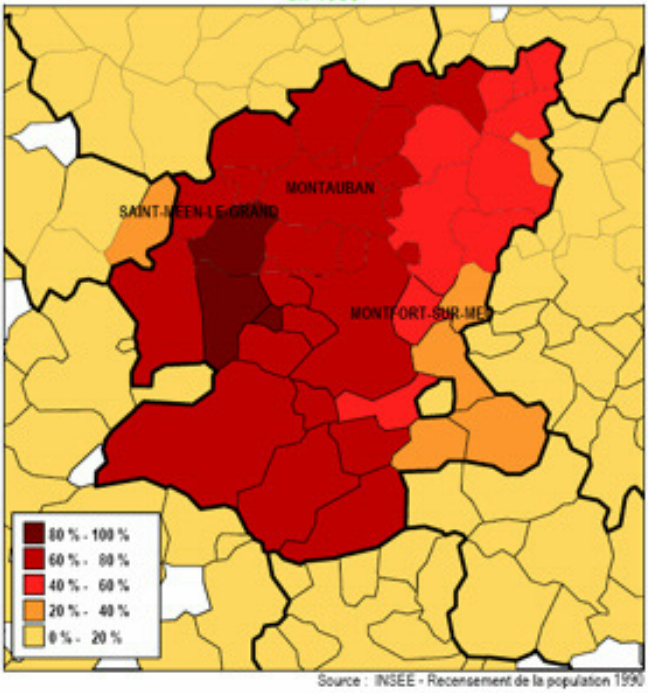
Lieu de travail des actifs résidant dans le pays

Pays lieu de travail	1990	%	1999	%	Évolution
Pays de Brocéliande	12 388	*58,1*	11 530	*47,6*	-858
Pays de Rennes	7 483	*35,1*	10 270	*42,4*	2 787
Pays du Centre-Est Bretagne	220	*1,0*	466	*1,9*	246
Pors Bretagne	356	*1,6*	344	*1,4*	-12
Pays de Dinan	176	*0,8*	309	*1,2*	133
Autres	665	3,1	1 304	5,3	639
Ensemble	**21 288**	***100,0***	**24 223**	***100,0***	**2 935**

Source : INSEE – Recensements de la population

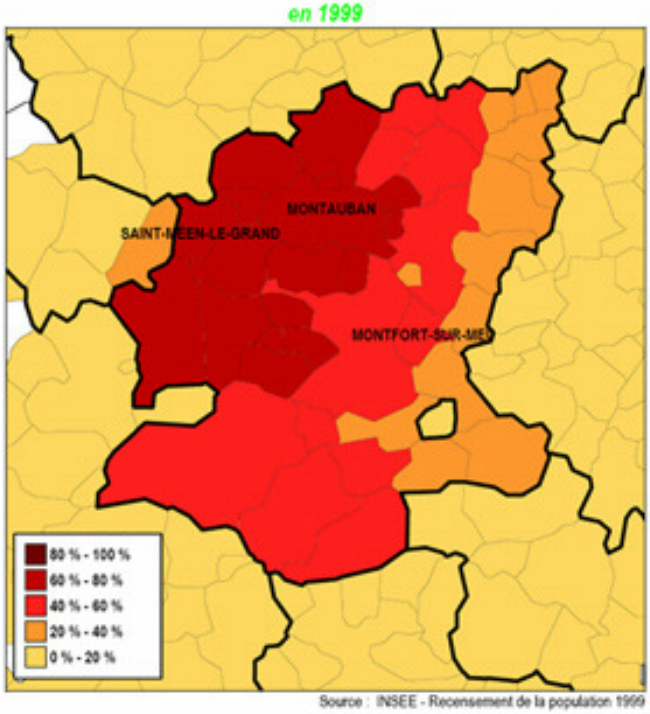
Part des actifs travaillant dans le pays de Brocéliande par commune de résidence

en 1990



Source : INSEE - Recensement de la population 1990

en 1999



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

- Le pôle d'emploi de Montfort subit l'influence de l'agglomération rennaise tout en exerçant la sienne sur son bassin d'emploi

Montfort offrait, en 1999, **2592 emplois au lieu de travail contre une population active résidente de 2212 personnes** ce qui témoigne de son dynamisme économique. Mais sur ces 2212 actifs, seuls 923 restaient travailler sur le territoire communal soit 41,7 %, ce qui rejoint les tendances d'évasion vers le bassin rennais décrites ci-avant, auxquelles le pôle de Montfort n'échappe pas.

Les migrations pendulaires sont donc doubles: **en 1999, chaque jour ~ 1700 personnes venaient travailler sur le territoire communal tandis que ~1300 en sortaient pour aller travailler en dehors de la commune.** Au total, **3000 personnes** se croisaient sur le territoire communal ce qui souligne la **problématique des transports** dans le cadre des réflexions pour le projet de PLU, car aujourd'hui, au regard des évolutions estimées sur une période plus proche (18000-18800 emplois sur le pays de Brocéliande en 2005), la tendance s'est forcément accentuée.

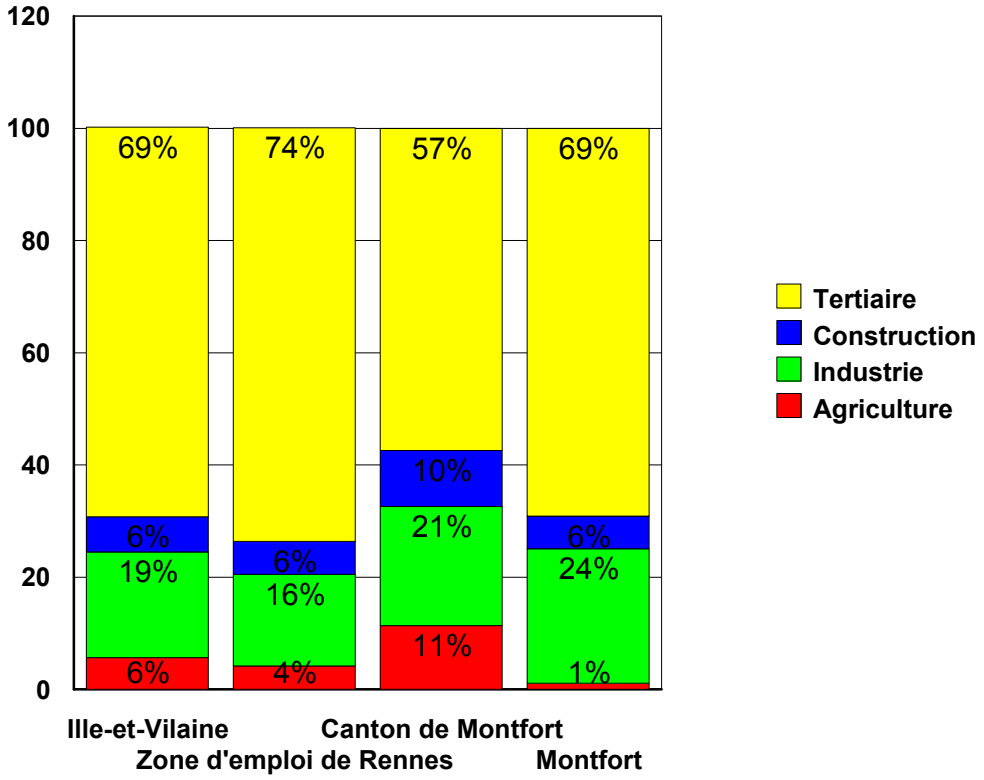
	Nombre	%
Actifs ayant un emploi	2 212	100 %
Dans la commune	923	41,7 %
A l'extérieur de la commune	1 289	58,2 %

Lieu de résidence/lieu de travail en 1999 (source INSEE)

b) Les secteurs d'activités dominants

➔ La représentation des différents secteurs d'activités

	Ille-et-Vilaine	Zone d'emploi de Rennes	Canton de Montfort	Montfort
Agriculture	5,7	4,2	11,4	1,1
Industrie	18,8	16,3	21,2	24
Construction	6,3	5,9	10	5,8
Tertiaire	69,4	73,7	57,4	69,1
dont				
Commerce	12,7	12,6	14,1	13,7
Services entreprises	11,7	13,3	6,5	8,7
Services particuliers	6,5	6,1	5,7	6



Emplois au lieu de travail par secteur d'activité en pourcentage (Source: INSEE 1999)

- **Un territoire communal peu agricole dans un contexte extra communal qui l'est essentiellement**: Montfort est inférieure à toutes les moyennes en proportion d'emplois dans le secteur primaire (1,1%) tandis que le canton les dépasse largement (11,4 %). La structure agricole de la commune est très peu développée avec 6 exploitations ce qui paraît très faible comparativement aux communes voisines (dont Iffendic qui accueille une centaine d'exploitations agricoles)

- **Un territoire très industriel notamment porté par l'industrie agro-alimentaire** (dont la Cooperl Hunaudaye qui à elle seule accueille près de 600 salariés) avec une proportion supérieure de 8 points au bassin d'emplois rennais et de 5 points au département. La moyenne forte du canton de Montfort est portée plus haut grâce à la concentration industrielle sur Montfort même.

- **Le domaine de la construction** est équivalent aux moyennes du département mais inférieure de 4 points au canton de Montfort. Cela s'explique notamment par la structure économique des communes périphériques essentiellement porté par l'agriculture et l'artisanat.

- Enfin, **le secteur tertiaire est dominant** sur le marché de l'emploi de territoire communal. Celui-ci a progressé considérablement depuis la moitié du 20e siècle: évolution structurelle observée à l'échelle du territoire français et qui se vérifie à Montfort. Mêmes proportions que le département et la zone d'emplois de Rennes. Le canton de Montfort de nature beaucoup plus agricole dispose d'un secteur tertiaire beaucoup moins important.

➔ L'industrie: une sur-réprésentation des industries agro-alimentaires et un pôle important sur le territoire de Montfort

En 2002, près d'un emploi sur quatre dans le Pays de Brocéliande relève du secteur industriel.

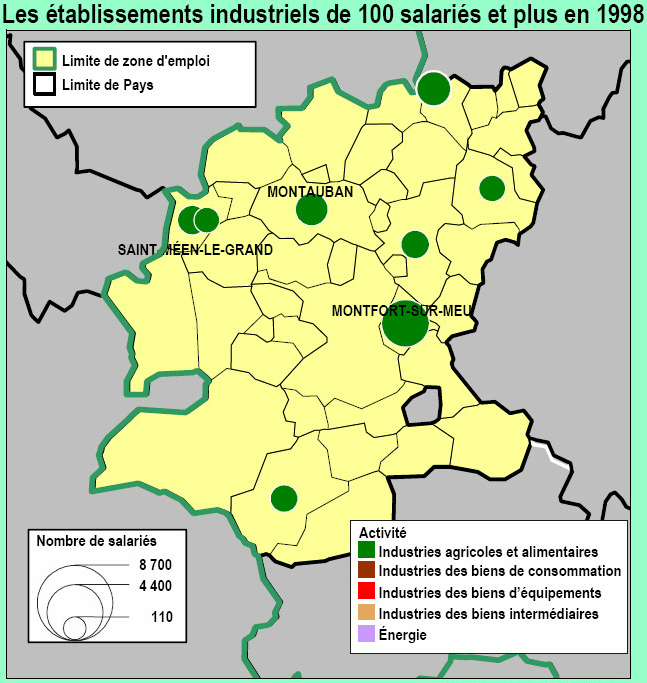
L'activité industrielle se concentre essentiellement sur trois pôles qui représentent à eux seuls 62 % des emplois industriels du Pays :

- **Le secteur proche de Montauban-de-Bretagne** représente le principal pôle industriel et connaît une hausse constante des emplois. Les établissements se situent essentiellement sur la ville même de Montauban-de-Bretagne.

- **La Communauté de Communes de Montfort-sur-Meu** où la répartition des activités est plus équilibrée sur le territoire. Bédée, malgré un relatif recul reste un pôle industriel non négligeable sur ce secteur et **Montfort sur Meu concentre une part importante des emplois salariés dans ce secteur.**

- **La Communauté de Communes Saint-Méen-Le-Grand** avec une concentration importante des acticités le long ds axes routiers (RN 164 et RD 166) et sur le territoire communal de Saint-Méen

Les établissements industriels de 100 salariés et plus en 1998



Source : INSEE - BRIDGE 1998

Le secteur industriel est ainsi essentiellement concentré autour de cet axe Montfort / Montauban-de-Bretagne / St-Méen-le-Grand, laissant le sud et le nord du Pays très peu investi par ce type d'activité.

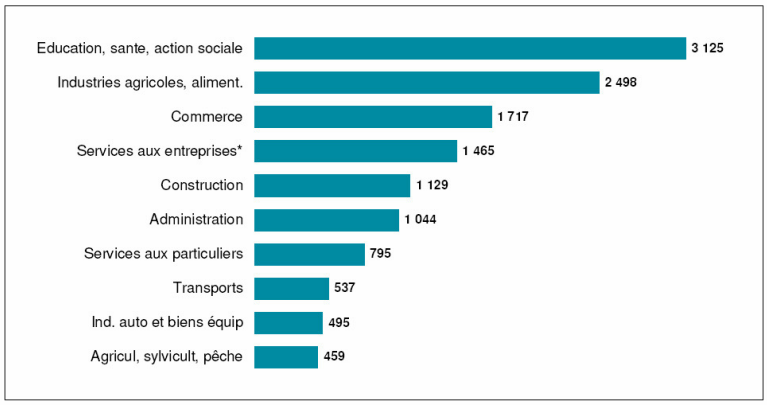
L'industrie agroalimentaire (I.A.A.) reste le principal domaine d'activité représenté sur le territoire du Pays de Brocéliande en 2003. Avec 34 établissements, l'I.A.A. s'impose devant l'industrie des métaux et mécanique qui en compte 31.

Secteur industriel	Part des établissements %	Part des salariés %
IAA	32	77
Métaux / mécanique	28	11
Imprimerie/ édition/ reproduction	13	4
Bois ameublement	12	3
Electricité	2	4.5

Principaux secteurs industriels représentés: Source, CCI 35, septembre 2001

En ce qui concerne l'emploi, le secteur des IAA représentait en 2002, 23% de l'emploi total du Pays et correspond au secteur qui connaît la plus forte progression. L'IAA est essentiellement implantée autour des grands pôles que sont Montauban-de- Bretagne , Monfort-sur-Meu, Bécherel et Saint-Méen-le-Grand et ce grâce à d'importantes entreprises comme en témoigne la liste ci-dessous.

10 principaux secteurs d'activité salariés privé et public au 1er janvier 2005 (Nes 16²)
Source Insee –estimation d'emploi- traitement Audiar-Codespar



** Nota : les services aux entreprises sont pris au sens large, incluant : publicité, informatique, entreprises intérimaires, enquêtes et sécurité, activité de nettoyage, conseil, assistance…*

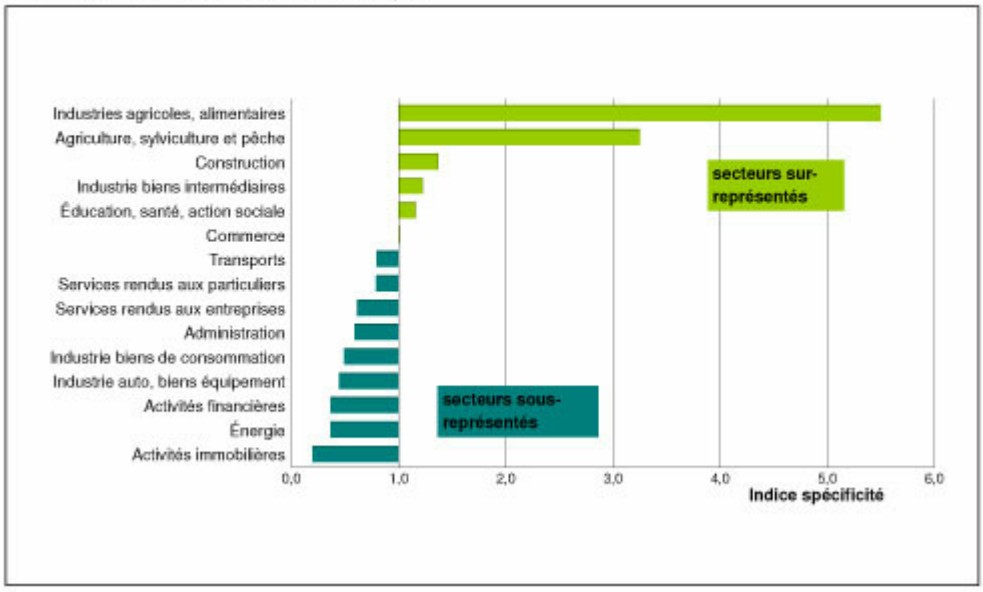
Raison sociale	Nombre d'employés	Type d'activité	Commune d'accueil
COOPERL HUNAUDAYE	400 à 499	Industries alimentaires	MONTFORT/MEU
GRAND SALOIR SAINT NICOLAS	300 à 399	Industries alimentaires	MONTFORT SUR MEU
CORALIS	300 à 399	Services fournis principal. aux entreprises	ST MEEN LE GRAND
GROUPE ENTREMONT	200 à 299	Industries alimentaires	MONTAUBAN de Bgne
GROUPE ENTREMONT	100 à 199	Industries alimentaires	ST MEEN LE GRAND
CHARCUTERIES DE BROCELIANDE	100 à 199	Industries alimentaires	BECHEREL
GRAND SALOIR ST-NICOLAS	100 à 199	Industries alimentaires	BEDEE
ONNO	100 à 199	Industries alimentaires	ST MEEN LE GRAND
ETABs MAURICE THEAUD SA	100 à 199	Assainiss., voirie, gestion déchets	ST MEEN LE GRAND
RESTECO	100 à 199	Hôtels et restaurants	BREAL ss MONTFORT
MONTFORT FORCE UNIE	100 à 199	Com détail-réparation articles domest	BRETEIL
AZENN	100 à 199	Fabric machines, appareils électriques	MONTAUBAN de Bgne
CHARCUTERIES	100 à 199	Industries alimentaires	PLELAN PLELAN LE GRAND
RETIS COMMUNICATION	50 à 99	Activités informatiques	MONTAUBAN de Bgne
TRANSPORTS JEAN PIRON	50 à 99	Transports terrestres	ST MEEN LE GRAND
MAISON RETRAITE GRANDS JARDINS	50 à 99	Santé et action sociale	MONTAUBAN de Bgne
HEBDOPRINT	50 à 99	Edition, imprimerie, reproduction	IFFENDIC
HOPITAL LOCAL DE ST MEEN LE Gd	50 à 99	Santé et action sociale	ST MEEN LE GRAND
PEN AR LAN FRANCE	50 à 99	Elevage de porcins	MAXENT
Cie LAITIERE DE BROCELIANDE	50 à 99	Commerce gros et intermédiaire commerce	MONTAUBAN de Bgne
HOPITAL DE MONTFORT SUR MEU	non connu	Médical	MONTFORT SUR MEU

Les 20 premiers établissements du Pays de Brocéliande (Source Insee-Sirene- second semestre 2004)

La vie économique de Montfort-sur-Meu repose essentiellement sur l'industrie agro-alimentaire dans les secteurs à dominante lait et porc. Son impact économique se répercute à l'échelle de l'espace communautaire. Une entreprise en est le pilier : la Cooperl (Abattoirs).

Les ratios établis par l'AUDIAR et la CODESPAR montre même une **sur-représentation de l'industrie agro-alimentaire par rapport à la zone d'emploi (bassin rennais) à l'échelle du Pays de Brocéliande.**

Spécificité du Pays de Brocéliande par rapport à la zone d'emploi
Source Insee- traitement Audiar-Codespar



On note aussi au travers des tableaux ou graphiques présentés une sous représentation de l'industrie des biens de consommation, d'équipement ou des biens intermédiaires.

A l'horizon 2006-2008, le Pays de Brocéliande devrait bénéficier de projets : une usine de déconstruction automobile à Saint-Méen-le-Grand, et un projet de plate-forme logistique à Gaël, les deux pouvant entraîner la création d'environ un millier d'emplois.

➔ **L'artisanat et les petites activités**: **une concentration d'entreprises près de Montfort tournées essentiellement vers le commerce et les services à la personne**

En janvier 2006, d'après l'Observatoire du Pays de Brocéliande, on dénombre 889 entreprises artisanales sur le Pays de Brocéliande, soit 7,5 % des entreprises artisanales du département. Ce chiffre est en constante augmentation mais on assiste à un taux de renouvellement important (2,78 % en 2006)

Une forte disparité marque la localisation de ces établissements et **c'est sur le territoire de Montfort sur Meu que l'artisanat est le plus représenté (34,5 % des entreprises artisanales du Pays)** tandis que l'on note une sous représentation sur celui de Montauban-de-Bretagne.

Le secteur artisanal embauche peu de salariés (2,23 salariés par entreprise en 2006) excepté sur Montauban-de-Bretagne où le nombre s'élève à 5 salariés en moyenne.

Ces entreprises relèvent pour 47 % du **secteur du bâtiment** devant le secteur de la réparation/ transports (23 %), puis de l'alimentation (12 %). **Cette proportion ne se vérifie néanmoins pas à Montfort.**

Activités	Entreprises	Part dans le territoire	Entreprises sans salarié
Bâtiment et travaux publics	423	8,8 %	201
Réparations, transports, services	244	6,7 %	120
Alimentation	110	7,3 %	39
Travail des métaux	41	8,0 %	17
Autres fabrications	43	5,8 %	20
Bois et ameublement	25	5,1 %	18
Textile, habillement, cuir	3	2,2 %	2
TOTAL	**889**	**7,5 %**	**417**

REPER, URSSAF (INSEE), 01/01/2006

Les entreprises artisanales du Pays de Brocéliande (2006)

Activités	Salariés	Part dans le territoire
Bâtiment et travaux publics	925	7,0 %
Réparations, transports, services	459	6,0 %
Alimentation	244	6,2 %
Travail des métaux	163	6,5 %
Autres fabrications	150	4,2 %
Bois et ameublement	43	3,1 %
Textile, habillement, cuir	1	0,6 %
TOTAL	**1985**	**6,1 %**

REPER, URSSAF (INSEE), 01/01/2006

Les salariés des entreprises artisanales du Pays de Brocéliande (2006)

Le diagnostic du SCOT note **une carence importante en zone d'activité artisanale ou en locaux professionnels (notamment pour les Très Petites Entreprises) disponibles sur le Pays de Brocéliande alors que ce secteur semblerait être un pôle de développement important pour l'avenir.**

Les secteurs les plus dynamiques au niveau de la création de Très Petites Entreprises artisanales semblent être :

1. Saint-Méen-le-Grand
2. Bédée, Montauban-de-Bretagne / Montfort-sur-Meu
3. Bréal-sous-Montfort qui connaît un certain ralentissement.

Outre les deux grandes entreprises agro-alimentaires, la vie économique de Montfort-sur-Meu bénéficie de l'apport actif des commerçants et artisans de la commune, répartis en centre-ville et dans les zones artisanales périphériques (ZA des Tardivières, ZA de l'Abbaye). Les activités artisanales et les petites activités sont assez **nombreuses et diversifiées** sur la commune. **La forte proportion d'entreprises liés au secteur du bâtiment constatée à l'échelle de la communauté de communes ou sur des communes plus rurales ne se vérifie pas à Montfort et ce au profit des activités tertiaires (dont commerce, alimentation).**

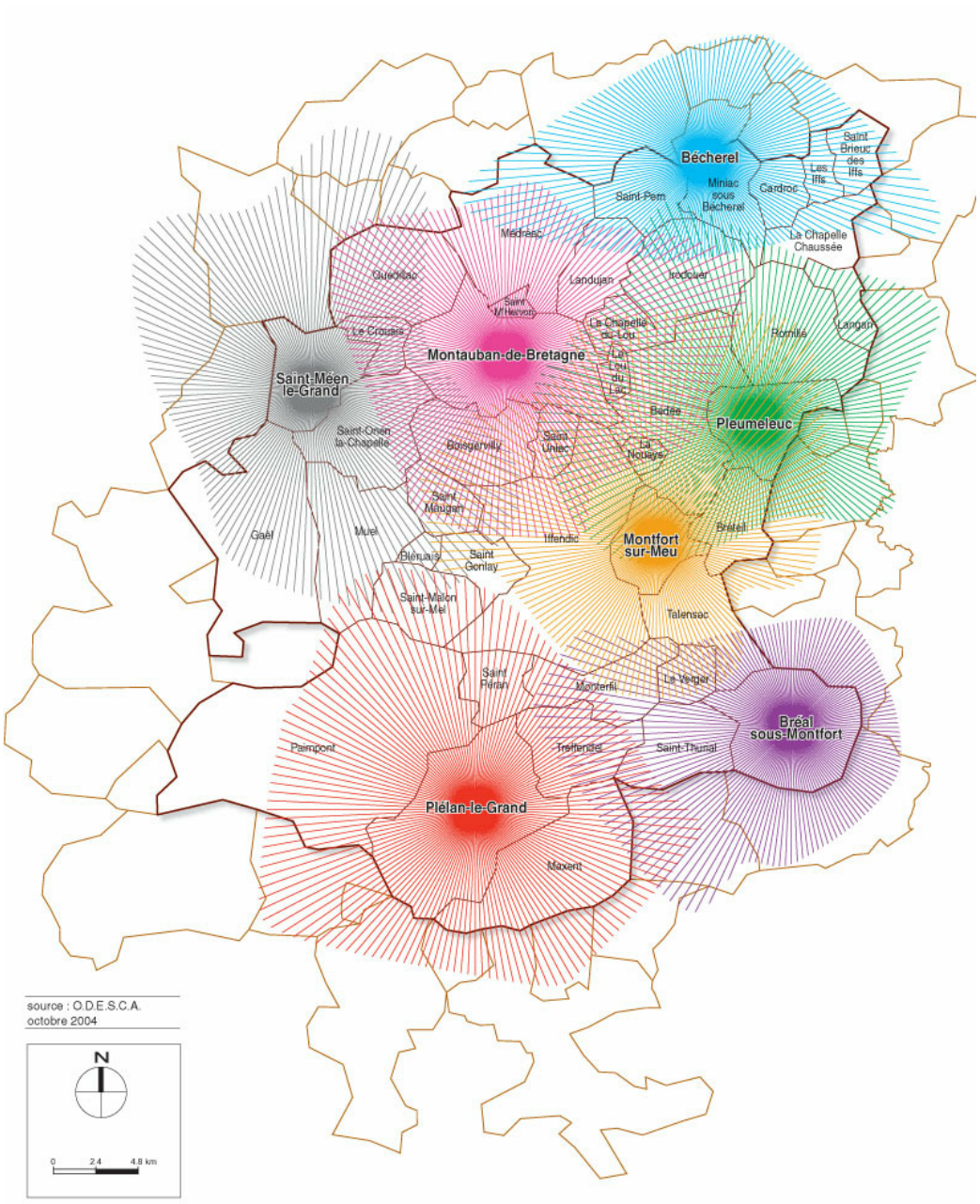
Rappel de la répartition des emplois par secteur d'activité en 1999:

	Canton	**Montfort**
Construction	10 %	5,8 %
Tertiaire	57,4 %	69,1 %

➔ **Montfort est avant tout un pôle de commerce et de services exerçant une attractivité sur les territoires périphériques**

En octobre 2004 (source : CDEC 2004, ODEC Ille et Vilaine), 489 commerces étaient identifiés sur le territoire du Pays de Brocéliande, dont 322 de détail, 98 de gros. **Seul le pôle de Montfort emploie plus de 100 salariés, tous types de commerces confondus. En effet, la commune concentre un nombre important de commerces et de services.** Sa position de chef-lieu de canton et de centre-ville dans un environnement de communes rurales dotées de beaucoup moins de commerces est un atout. Tel un **petit pôle urbain**, notion développée aussi en terme d'équipements publics, d'urbanisme ou de démographie, **Montfort attire une clientèle de communes périphériques qui va parfois au delà des limites du canton.** Les commerces et services se concentrent très majoritairement **dans le centre-ville** notamment tout au long de la rue de la Gare se prolongeant par la rue Saint-Nicolas puis la rue de l'Horloge et les rues qui peuvent y aboutir**.**

Comme le montre la carte des zones de chalandise, quatre pôles d'attractivités commerciales sont identifiés : Montfort-sur-Meu, Montauban-de-Bretagne, Saint Méen-le-Grand et Plélan et deux pôles secondaires : Pleumeleuc et Bréal. Montfort est considéré comme le pôle majeur du pays grâce à une zone de chalandise qui lui a permis une croissance forte.



Zone de chalandise des principaux pôles économiques (source: Diagnostic du SCOT du Pays de Brocéliande)

De façon générale on observe sur le Pays de Brocéliande :

- une bonne corrélation entre le nombre de commerces et le nombre d'habitants dans le Pays, à l'image du reste du département

- une augmentation du nombre de commerces (+ 6 au total en 2003)

- au niveau des surfaces commerciales > 300 m2, une absence d'hypermarché, de hard discount ou de grands magasins. Au regard de la densité du plancher commercial pour 1000 habitants, le Pays de Brocéliande a un des taux les plus bas d'Ille et Vilaine.

Néanmoins, la part des supermarchés est satisfaisante à l'échelle plus resserrée de Montfort. **La ville et son territoire proche avec un supermarché répondent parfaitement aux besoins d'une population de plus de 7000 habitants (Super U, sur le territoire de Bréteil mais à la limite communale) et de ceux des communes périphériques.**

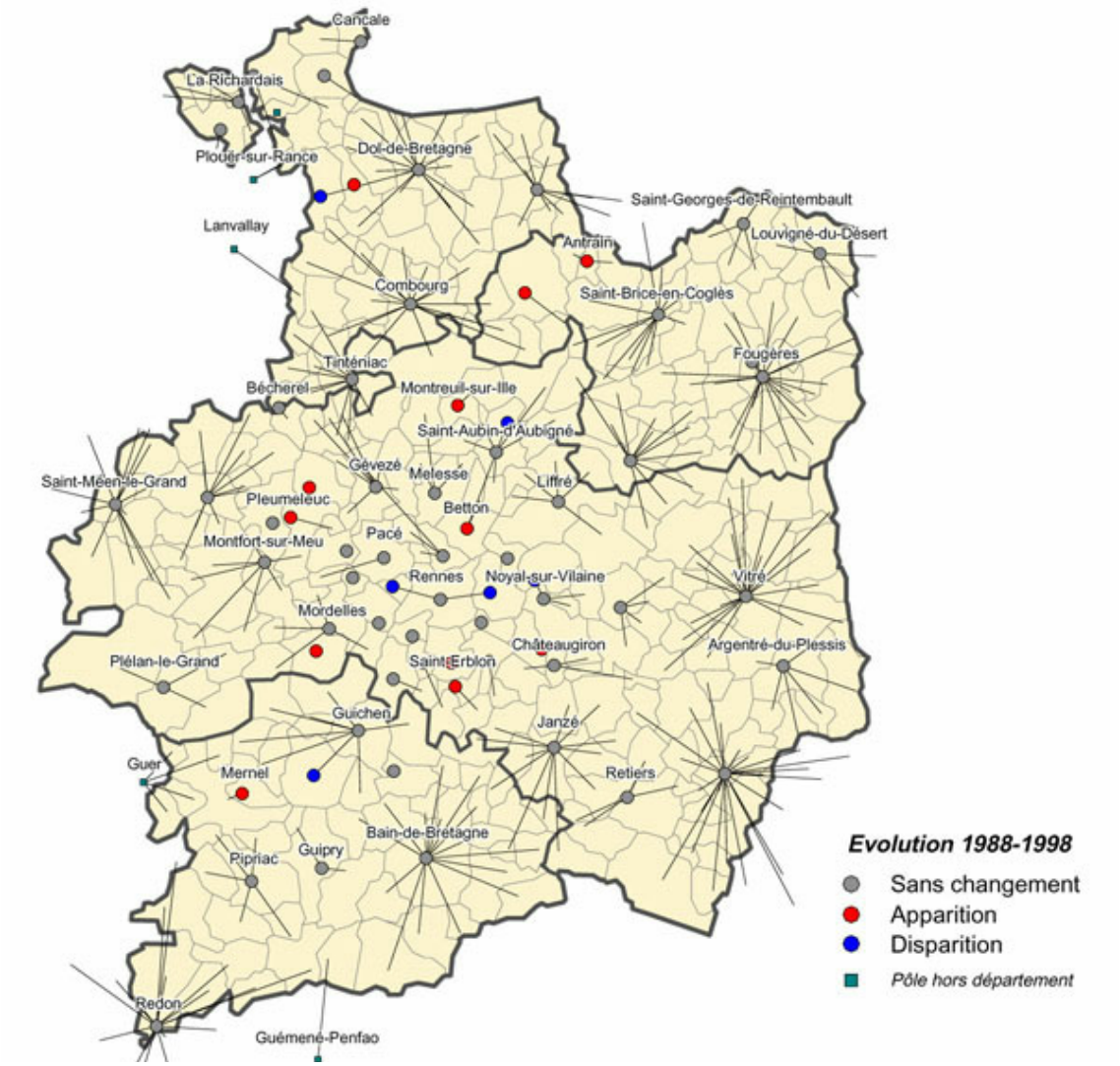
Le **Super U** de Bréteil propose une surface de vente de 2500 m² et emploie de 50 à 100 salariés.

Cette offre est complété depuis un an par l'implantation d'une enseigne de hard discount alimentaire : **Lidl.**

Le centre ville accueille l'enseigne **Leclerc Express** qui propose une surface de vente de 1200-1300 m² et emploie 10 à 15 salariés (source: CCI de Rennes 2007).

Pour le taux de couverture de l'offre et de la demande, le Pays de Brocéliande connaît une réelle faiblesse au niveau de l'équipement de la personne (24%) et dans une moindre mesure le domaine de la culture et des loisirs (46%), secteurs où **Rennes montre son attractivité la plus grande**.

Les autres champs tels que alimentaire (90%), l'équipement de la maison, l'hygiène beauté vont tous au delà des 60%.



Attractivité des supermarchés (Source : Inventaire communal 1998)

En ce qui concerne les grandes surfaces spécialisées Montfort montre une offre importante autour du bricolage et du jardin avec:

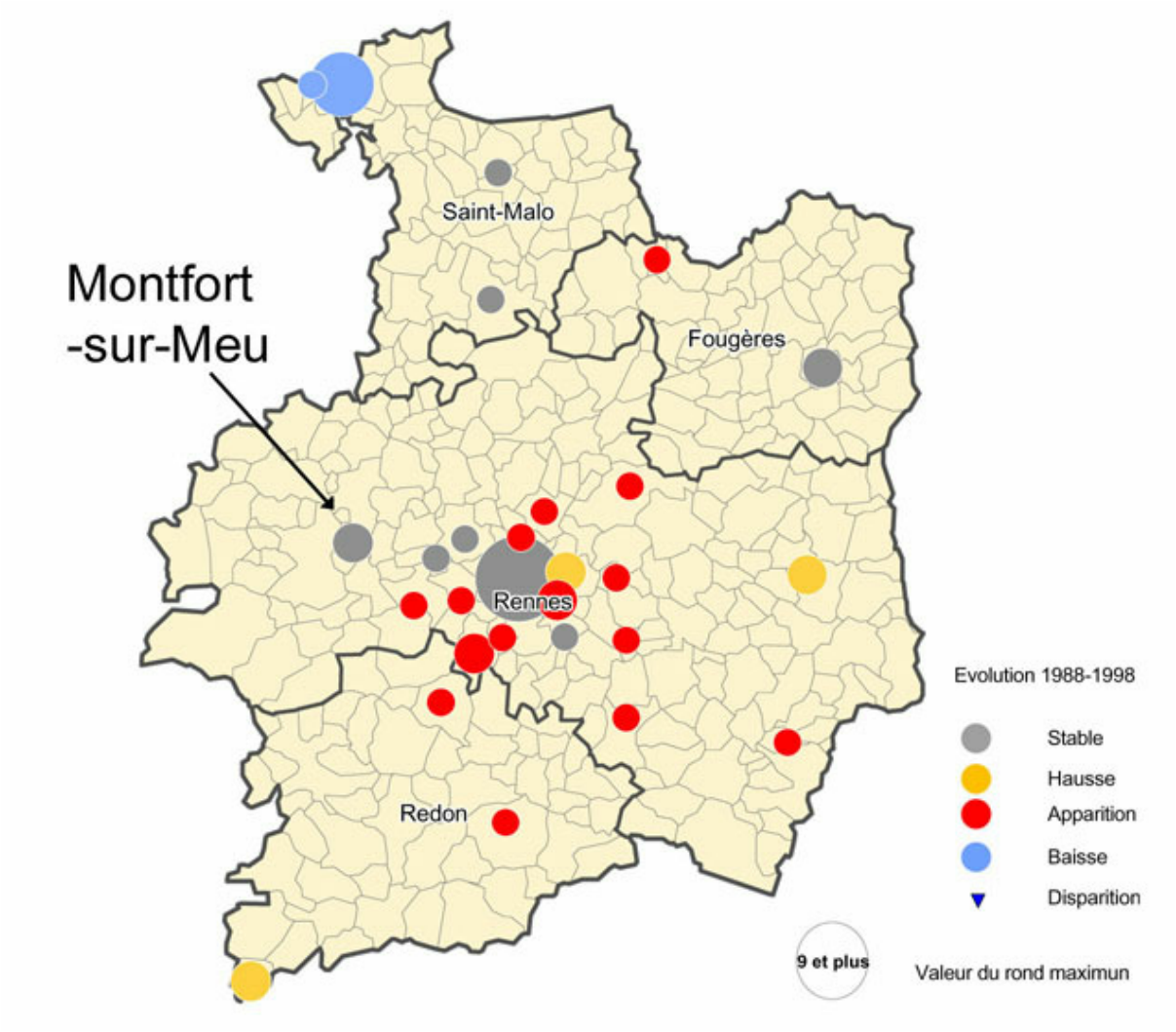
- **Espace Emeraude**, 2831 m² de surface de vente
- **Big Mat,** 2153 m² de surface de vente
- **Catena**, 1970 m² de surface de vente

L'offre de services aux particuliers est un enjeu de développement : il s'agit d'un des critères essentiels que recherchent les nouveaux arrivants. Montfort est une commune attractive notamment de ce coté là grâce **au nombre de services à la personne existant dans son centre-ville.** La commune dispose notamment d'une offre importante en terme de **services médicaux (voir tableau ci-après)**. Cette densité des services à la personne répond aux besoins de la commune ainsi qu'à ceux des communes périphériques notamment pour les spécialistes médicaux. Le laboratoire d'analyse médicale, par exemple, est le seul présent sur le Pays de Brocéliande.

Liste non exhaustive des activités artisanales, des commerces et des services présents à Montfort :

Activité	Nombre d'entreprises
Commerces alimentaires	
Boulangeries	5
Boucherie	3
Poissonnerie	1
Alimentation générale	3 ➔ Super U **(Supermarché sur le territoire de Bréteil)** ➔ Lidl ➔ Utile
Epicerie	3
Santé (libéraux)	
Pharmacie	2
Médecins	7 ➔ Dans 3 cabinets
Dentistes (dont orthopédie donto-faciale)	9
Ambulances	3
Cabinet d'infirmerie	3
Opticien	2
Orthophoniste	1
Orthoptiste	1
Prothésiste dentaire	1
Kinésithérapeute	9 ➔ Dont 2 cabinets
Laboratoire d'analyse	2
Psychologue	1
Cardiologue	1
Ophtalmologue	1
Radiologue	1 ➔ dans 1 cabinet
Gynécologue	1
Dermatologue	1
Audioprothésiste	1

Hygiène-Soins de la personne	
Coiffeurs	6
Pédicures-Podologue	1
Diététicienne	1
Institut de beauté	4
Club de forme	1
Habillement, équipement de la personne	
Vêtements Homme/femmes	10
Sport	1
Chaussures	2
Bijouterie	2
Services bancaires et assurances	
Banques	6
Assurances	10
Equipement de la maison	
Informatique, bureautique	3
Intérieur décoration	4
Electroménager TV-HIFI	6
Bricolage, outillage	3
Cuisine SdB	2
Linge de maison	1
Conception maison- immobilier	
Architectes	3
Etude notariale	2
Géomètre	1
Agence immobilière	6
Restauration/Hébergement	
Bars	6
Tabac-presse	2
Hôtel	2
Restaurant	5
Bâtiment	
Couverture / Zinguerie	2
Carreleurs	1
Maçonnerie	1
Menuisiers	2
Peintres	3
Plomberie Chauffage Electricité générale	4
Divers	
Agence de voyage	1
Fleuriste	2
Imprimerie	2
Vétérinaire	3 ➔ dans 1 cabinet
Pompes funèbres	3
Toilettage chiens et chats	1
Expert-comptable	1
Garage/Garage cycles	5
Paysagiste	1
Jardinerie	1



Les laboratoires d'analyses médicales (Source : Inventaire communal 1998)

➔ Un pays d'accueil touristique en devenir et dont la capacité d'accueil reste à développer (équipements et hébergement)

Si le nombre de visiteurs augmente sans cesse, le patrimoine local et les équipements proposés aujourd'hui attirent pour l'essentiel les habitants du Pays ou de la Région ainsi que les scolaires. Les touristes extérieurs sont nettement moins nombreux et on parle essentiellement de tourisme de proximité (faible éloignement des visiteurs, durée très courte du séjour, souvent sans hébergement). Montfort est par ailleurs doté **d'un syndicat d'initiative** situé à l'Hotel de Montfort Communauté.

En 2003, la présence de la clientèle individuelle (qui a progressé de 1 point par rapport à 2002) a été beaucoup plus importante que celle des groupes. Il est à noter par ailleurs, que l'attractivité de Rennes ne joue pas dans ce domaine.

Au regard des données INSEE Bretagne ORTB de 2001, le Pays de Brocéliande emploie seulement 150 salariés directs du tourisme en moyenne par an (chiffre qui reste identique en haute saison) soit 0,8 % du total régional. C'est ainsi dans le territoire de l'Ille et Vilaine que le tourisme influe le moins sur le niveau de l'emploi.

Le taux de fréquentation des équipements recensés ci-dessous démontre pourtant une attractivité très relative : seul le domaine de Trémelin, base de loisirs à Iffendic, accueille près de 110 000 visiteurs par an (Comité Départemental de Tourisme)**. Montfort tire une toute petite épingle du jeu avec son écomusée avec près de 4000 visiteurs.**

L'Ecomusée, géré par une association de type Loi 1901, est implanté dans le Tour de Papegaut à Monftort-sur-Meu. Il est le premier équipement culturel de la Communauté de Communes avec près de 4 000 visiteurs en 2003, et le quatrième du Pays de Brocéliande. Néanmoins il est à remarquer la forte chute de sa fréquentation puisque qu'il avait été recensé 11 648 visiteurs cinq ans plus tôt.

LIEU	*EQUIPEMENT*	*Nombre de visiteurs en 2003*	*Rapport 2001-2003 (%)*
Equipements culturels			
Paimpont	**Abbaye de Paimpont**	**40 000**	**+1,2**
Médréac	Vélorail	11 800	-0,8%
Bécherel	Parc du Château de Caradeuc	5148	+2,1
Montfort sur Meu	Eco musée	3960	-3,15%
Les Iffs	Château de Montmuran	3864	-5,8%
St-Méen-le-Grand	Musée Louison Bobet	3000	+ 20%
Montauban-de-Bretagne	Château féodal de Montauban-de-Bretagne	350	
Equipements touristiques			
Iffendic	**Base de loisirs domaine de Trémelin**	**110 000**	**+25%**
Bréal sous Montfort	Jardins de Brocéliande	12 134	+53,4

Source : Comité départemental de tourisme 2003

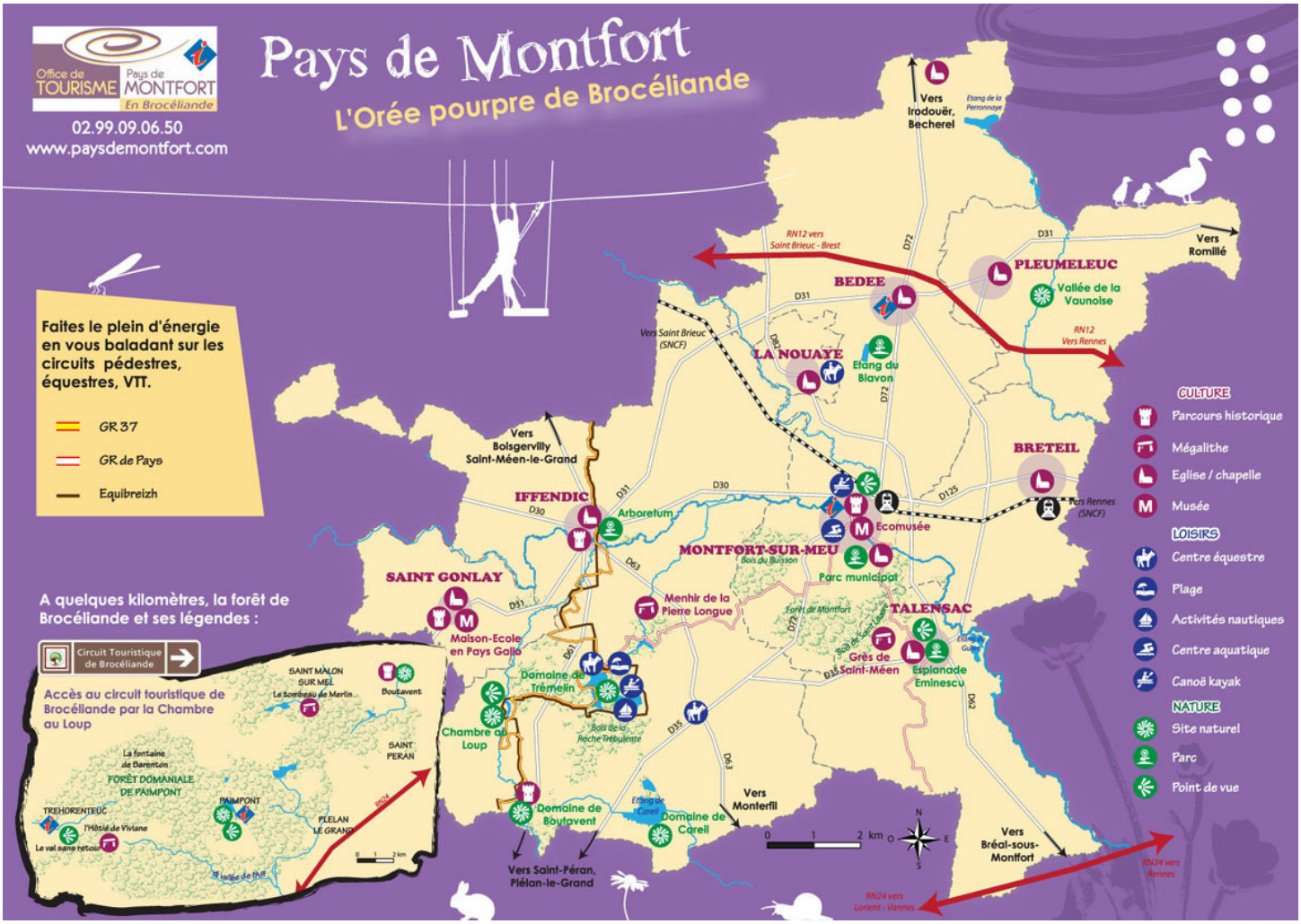
Sur le Pays de Brocéliande, **l'offre en matière d'hébergement semble variée**. **On assiste à une multiplication récente des gîtes et chambres d'hôtes**. Leur remplissage reste cependant insuffisant contrairement aux hôtels, moins nombreux mais avec un taux de fréquentation plus important notamment grâce au tourisme professionnel.

La période 2002-2004 a connu une forte baisse du nombre de nuitées dans **l'hôtellerie** alors que l'évolution est inversée pour l'ensemble de la région (+9%). Les nuitées de plein air connaissent en revanche une augmentation depuis 2002 avec des différences selon les régions. Les hôtels sont très peu nombreux sur le Pays et de faible ou moyenne gamme.

Les gîtes ruraux, qui totalisent 345 lits enregistrent un nombre moyen de semaines louées par gîte de 18,12 pour l'année 2003. Les 123 lits en chambres d'hôtes sont plutôt en moyenne et haute gamme. Les Communautés de Communes de Brocéliande et de Bécherel sont deux pôles d'offre importants. Saint-Méen-le-Grand, a connu ces dernières années une multiplication rapide de ce type d'offre.

Les campings, pour lequel peu de données sont disponibles, sont présents sur l'ensemble du territoire de Brocéliande et semblent satisfaire une fréquentation estivale constante. Fin 2003, on dénombrait près de 350 emplacements sur le Pays, les deux sites principaux étant Iffendic et Paimpont (54 %). Le Pays d'Accueil Touristique a lancé une réflexion sur la nécessité de créer des aires de camping-car et d'habitations légères de loisirs pour mieux appréhender les nouveaux comportements touristiques.

Il existe à Montfort un camping classé 2 étoiles et comprenant 28 emplacements: le Pré du Thabor.



Carte touristique du Pays de Montfort (source : Montfort Communauté)

➔ L'agriculture: une activité peu présente sur le territoire Montfortais

Synthèse étude ADASEA (2006-2007)

Nombre d'exploitants, d'exploitations et structures juridiques

Six sièges d'exploitations sont présents sur la commune pour une dizaine de chefs d'exploitations et douze actifs (chefs, conjoints et salariés...) : 4 sont des exploitations individuelles et les 2 autres sont des GAEC (aux lieux dits de l'Ourme et de Saint Lazare). Aucun changement n'a été contasté depuis 2001.

C'est un élément important en prendre en compte car bien que les GAEC soient des structures plus importantes et moins coûteuse, leur transmission est plus délicate. Quant aux exploitations individuelles, leur reprise est déterminée par la conjugaison de plusieurs facteurs comme la fonctionnalité des bâtiments, des moyens de productions suffisants pour un revenu décent, un parcellaire groupé,...

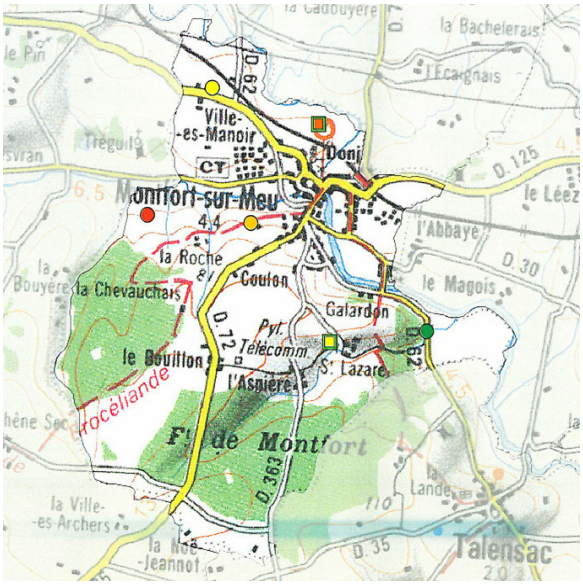
Source : ADASEA



Ages des exploitants

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de **49.9 ans (43.8 en 2001)**. Aucune reprise d'installation n'ayant été faite depuis 2001, l'âge moyen tend donc à l'élever. Notons que **3 chefs d'exploitation ont plus de 55 ans : la question de la reprise** devrait donc se poser les prochaines années et des échanges parcellaires.





Source : ADASEA

Surfaces agricoles

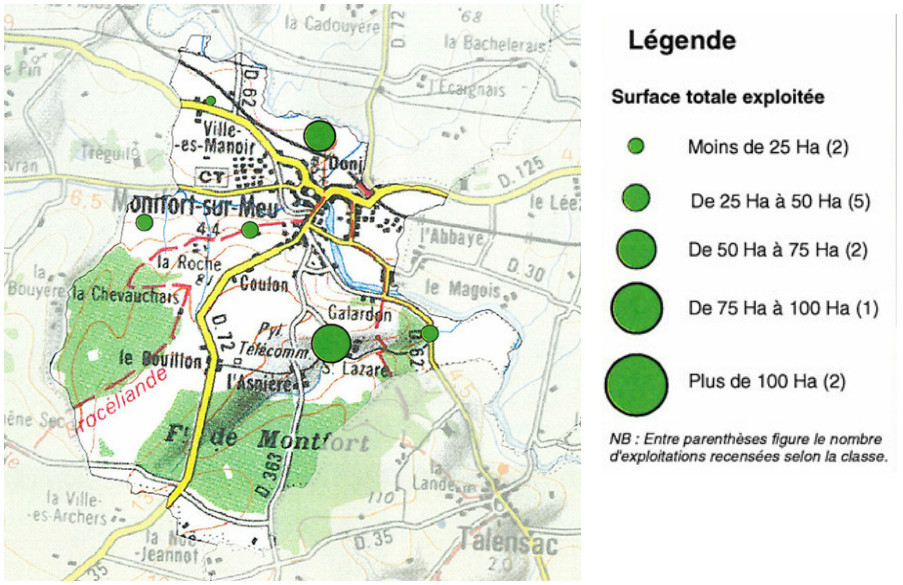
La surface agricole utile des exploitations représente 393 ha dont 270 ha sont situés sur la commune. Cela fait en moyenne 65.5 hectares par exploitations. Les exploitations de Montfort mettent en valeur leur territoire : en moyenne, 79% des parcelles exploités sont situées sur la commune.

60% des surfaces exploitées par les agriculteurs montfortais, le sont par des exploitants de moins de 40 ans et 15 % (40 hectares) du territoire sont exploités par les exploitants les plus âgés (+ de 55 ans). Reste à connaître le devenir de ces surfaces?

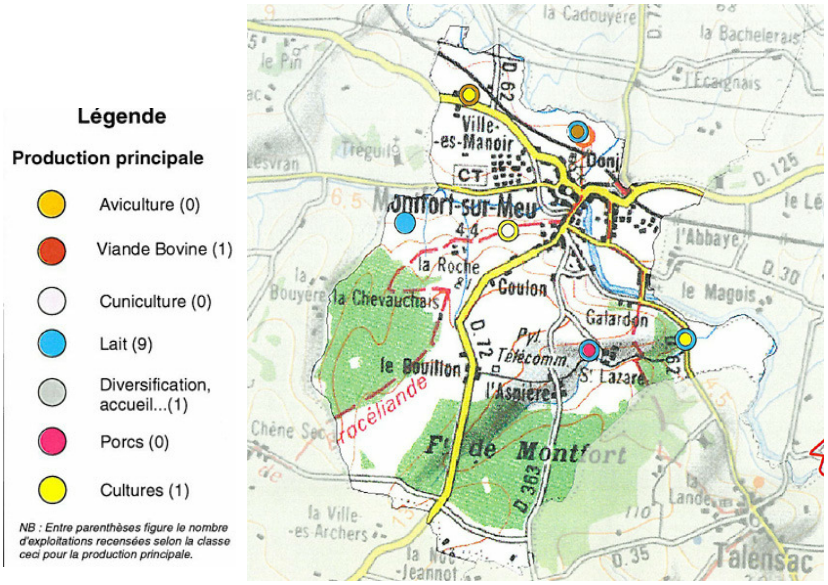
Le GAEC de Saint-Lazare est le plus gros exploitant en surface agricole utile avec plus de 100 ha. 50 à 75 % de ces terres se situent sur le territoire communal.

Du fait de la séparation physique forte qu'est la voie SNCF, l'exploitation de l'Ourme avec 75 à 100 ha de SAU, a plus de la moitié de ses terres en dehors de la commune.

Source : ADASEA



Activités

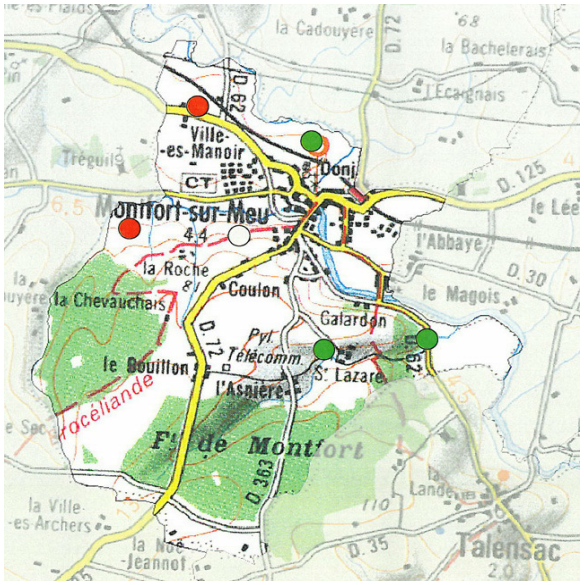


L'élevage laitier est prédominant sur la commune (2/3 des exploitations ont le lait comme production principale). **Cette activité occupe les ¾ de la surface communale et les prairies se situent majoritairement autour de l'exploitation (qualification du paysage)**. L'élevage est donc très présent sur la commune. L'extension de l'urbanisation risque donc d'impacter directement sur cette activité. (règles de réciprocité, prise en compte des prairies qui doivent être maintenue au plus près des bâtiments d'exploitations).

Notons aussi la présence d'un élevage de viande bovine et une exploitation spécialisée dans les céréales.

Source : ADASEA

La mise aux normes des bâtis d'élevage



Elle a été faite sur trois exploitations, deux ne l'ont pas encore réalisé (dont l'une avec un chef d'exploitation de plus de 55 ans sans repreneur) et la dernière n'est pas concernée.

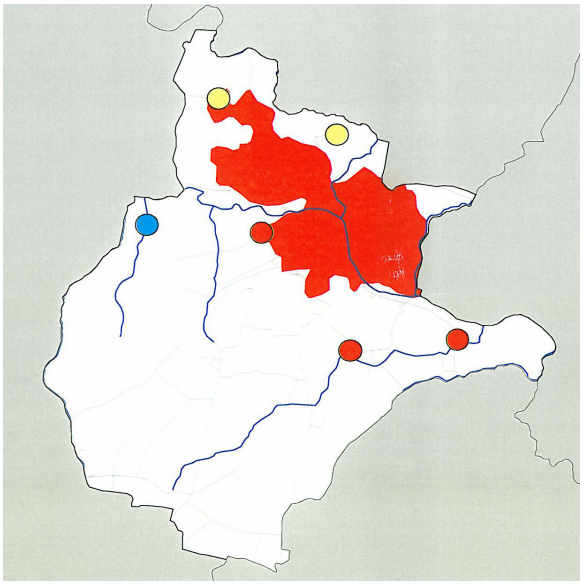


Source : ADASEA

Les contraintes rencontrées

Réponses à la question "Rencontrez-vous des contraintes particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine?"

Source : ADASEA





Les contraintes liées à l'urbanisation (perte de foncier agricole dans le cadre d'une opération d'aménagement), au voisinage, aux voies de circulation et les gênes d'accès aux bâtiments constituent les principales contraintes et/ou risques qui pèsent sur la structure agricole de la communne de Montfort. Ces aspects impactent donc très directement la réflexion sur le PLU et le plan de déplacement communal.

Les contraintes possibles liées au morcellement peuvent diminuer si les exploitations agricoles se restructurent par le biais par exemple d'échanges (de jouissance ou de propriété).

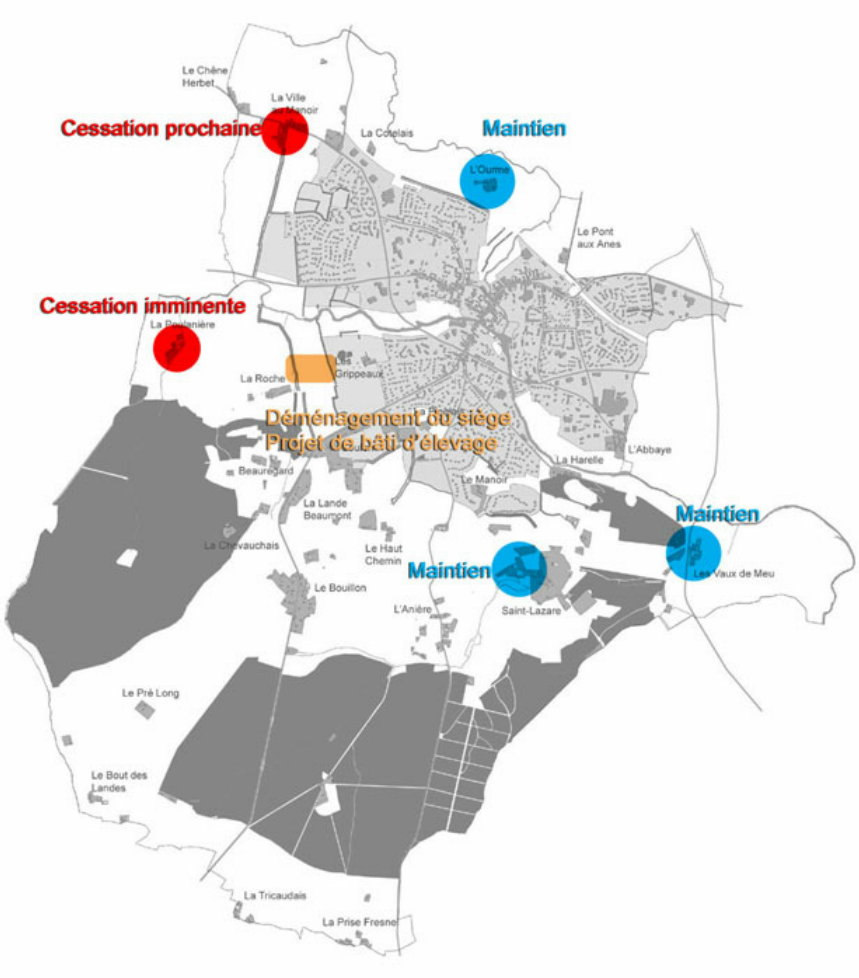
Les exploitations éloignées mais ayant des parcelles à proximité de la ville peuvent être aussi gênées du fait des voies de circulation et/ou des règles d'épandage.

En ce qui concerne le voisinage, il s'agit essentiellement des risques de conflits pour troubles anormaux.

Devenir des exploitations (complément de diagnostic du PLU, synthèse des questionnaires agricoles)

- Les moitié des exploitations pensent se maintenir
- Cessation imminente de l'exploitation agricole de la Poulanière
- Cessation prévue à court terme de l'exploitation agricole de la Ville-au-Manoir
- Le siège d'exploitation agricole des Grippeaux a déménagé sur la commune de Bréteil. Un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment d'élevage bovin a été accordé à une centaine de mètres de la limite ouest du lotissement des Grippeaux.
- Maintien de l'exploitation de l'Ourme
- Les exploitations agricoles de Saint-Lazare et des Vaux de Meu sont les structures les plus importantes et celles qui semblent les plus pérennes.

La cartographie d'évolution des exploitations agricoles serait donc la suivante :

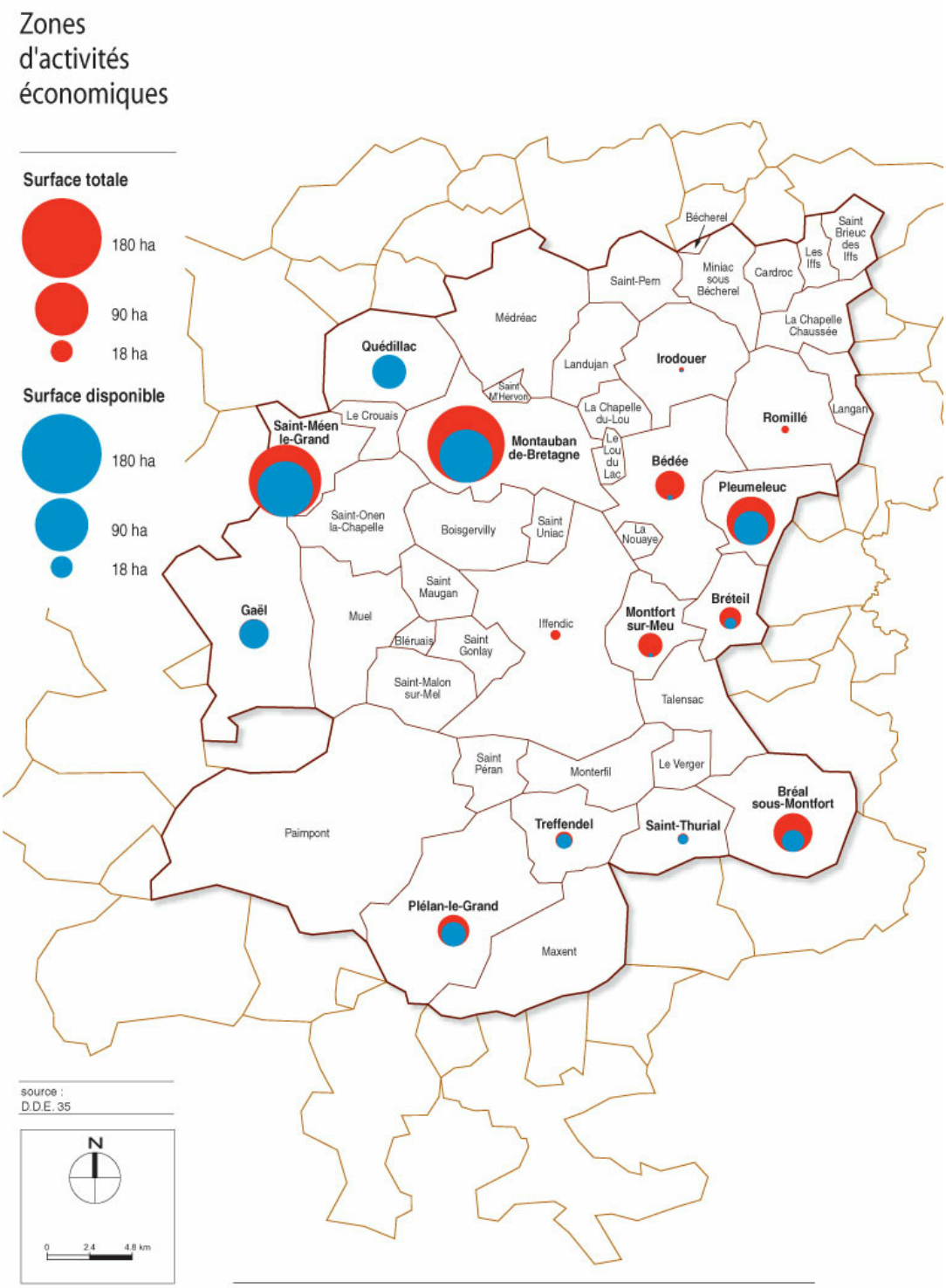


Le maintien et la confortation de l'agriculture à Montfort soulèvent donc plusieurs défis :

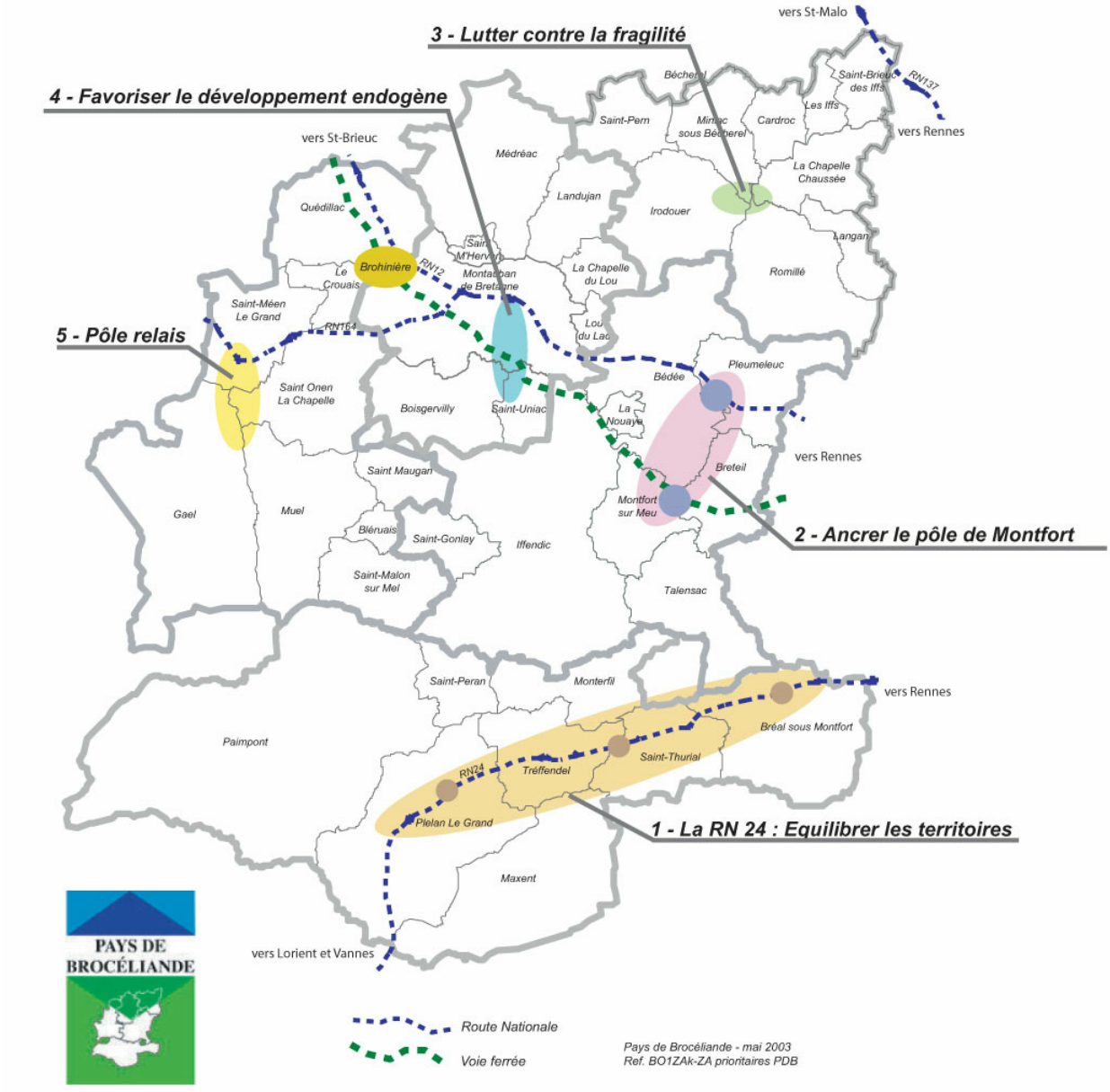
- *Celui de la non-aggravation, voire de la diminution des contraintes pesant sur les sièges d'exploitation et sur morcellement du parcellaire agricole. Ces phénomènes peuvent pour certains se réduire d'eux-mêmes (ex : diminution du morcellement par le regroupement des exploitations et donc du parcellaire) ou par une aide des collectivités.*
- *Le PLU aura également sa part d'impacts positifs (ex : ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole du territoire) ou négatifs (urbanisation, plus ou moins marquée).*
- *Celui de l'affichage de la vocation agricole des terres. Une indication, par la collectivité territoriale, de leur enjeu agricole pourrait être marquée d'une part par le document d'urbanisme projeté (zonage agricole).*

c) Les zones d'activités : un enjeu communautaire

En matière de parcs d'activités économiques, les surfaces proposées (dont certaines sont encore disponibles) se concentrent en particulier le long des routes nationales (RN 12 et RN 164) sur les communes de Saint-Méen-le-Grand, Montauban-de-Bretagne, Bédée et Pleumeleuc. **Bréteil et Montfort, plus en retrait de ces axes, disposent de surfaces beaucoup moins importantes avec une disponibilité limitée.**



Source : SCOT du Pays de Brocéliande


3 - Lutter contre la fragilité
4 - Favoriser le développement endogène
5 - Pôle relais
2 - Ancrer le pôle de Montfort
1 - La RN 24 : Equilibrer les territoires
vers St-Malo
RN137
vers Rennes
vers St-Brieuc
Bécherel
Saint-Brieuc des Iffs
Les Iffs
Saint-Pern
Miniac sous Bécherel
Cardroc
Médréac
La Chapelle Chaussée
Landujan
Irodouer
Quédillac
Langan
Brohinière
RN12
Le Crouais
Montauban de Bretagne
La Chapelle du Lou
Romillé
Saint-Méen Le Grand
RN164
Lou du Lac
Pleumeleuc
Bédée
Saint Onen La Chapelle
Boisgervilly
Saint-Uniac
La Nouaye
Breteil
Saint Maugan
Montfort sur Meu
Gael
Muel
Bléruais
Saint-Gonlay
Iffendic
Saint-Malon sur Mel
Talensac
Saint-Peran
Monterfil
Bréal sous Montfort
Paimpont
Saint-Thurial
RN24
Tréffendel
Plelan Le Grand
Maxent
vers Lorient et Vannes
PAYS DE BROCÉLIANDE
Route Nationale
Voie ferrée
Pays de Brocéliande - mai 2003
Ref. BO1ZAk-ZA prioritaires PDB

Depuis 1997, l'ensemble des zones d'activités du territoire communautaire est soumis au même régime fiscal puisque la Communauté de Communes du Pays de Montfort-sur-Meu (compétente en matière de Développement Economique) a adopté le régime de la Taxe Professionnelle Unique fixée à 13,18%. Il existe aujourd'hui **sept zones d'activités communautaires et huit communales,** présentes sur les huit communes de la Communauté de Communes.

La surface globale de terrains liés aux zones d'activités économiques de la CCPM (communales ou intercommunales) était estimée en 2005 à 150 hectares et dont il serait restée 57 hectares de disponibles (source: SCOT du Pays de Brocéliande). Cette disponibilité foncière concerne essentiellement le territoire de Pleumeleuc qui offrait 47,5 hectares à elle seule.

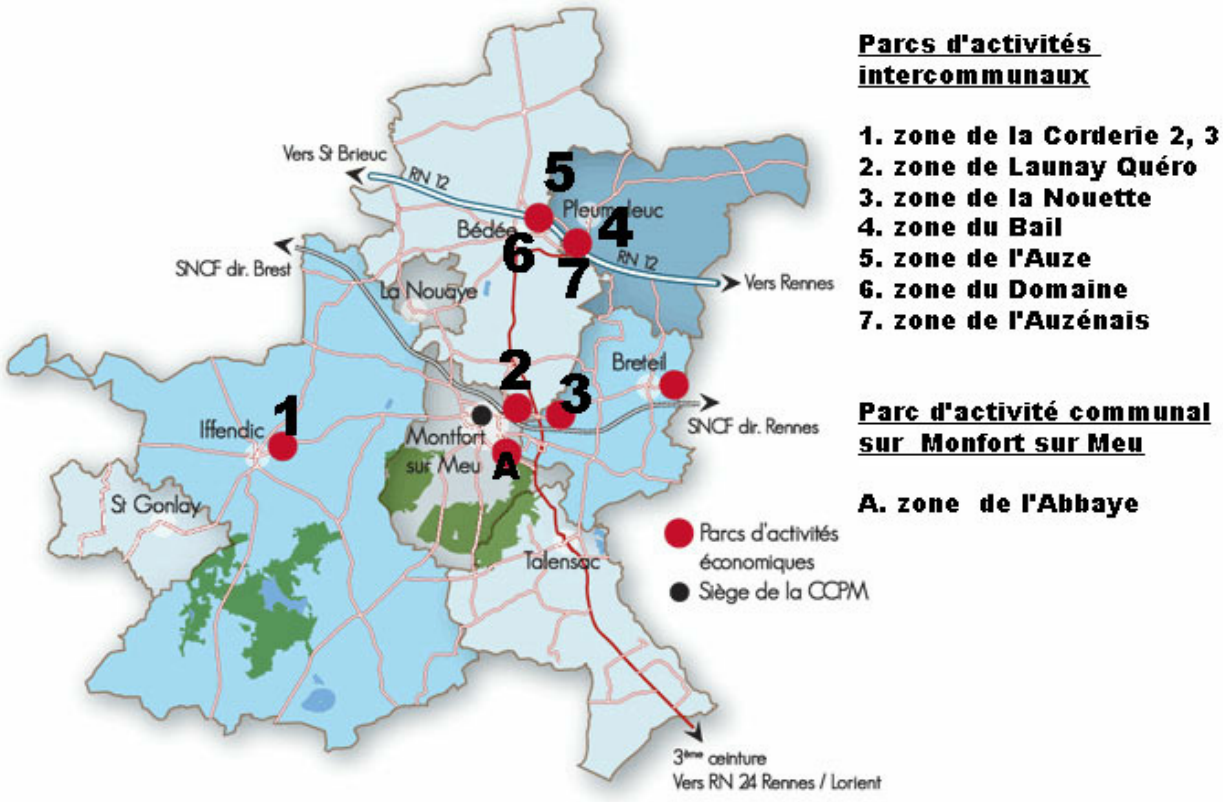
Le diagnostic économique du SCOT, plus récent (2006) indique une disponibilité qui n'est plus que de 7,8 hectares à l'échelle de la CCPM.

Il reste donc peu de surfaces disponibles, notamment en s'éloignant de la RN 12.

Cinq projets de créations ou d'extensions des zones sont en cours de réflexion, mais toujours situés aux abords de la RN12. Sur les communes de Bédée et de Pleumeuleuc

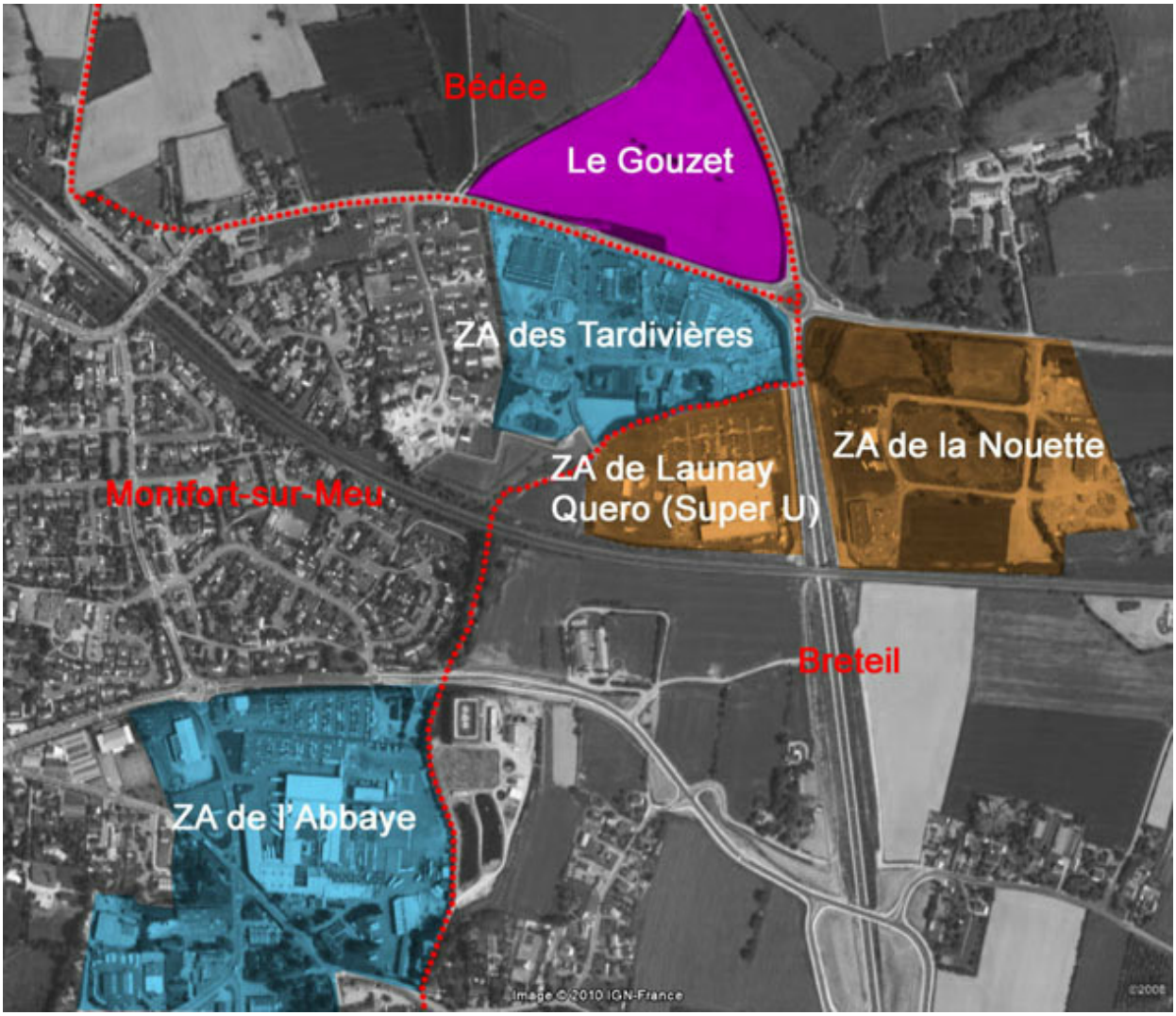
L'offre de foncier pour le développement économique dans le coeur de territoire, près de Montfort, est et sera sur le court terme très limité. Aujourd'hui, aucun nouveau parc n'est prévu sur le territoire de Montfort ou à proximité.

Localisation des ZA sur le territoire de Montfort Communauté (source : Montfort Communauté)



Montfort est concernée par la proximité de quatre zones d'activités qui offrent un potentiel d'emplois important à proximité de ses zones d'habitat : deux se situent sur son territoire (dont l'une est communale), les deux autres sont située à Bréteil et à Bédée mais à une distance très proche de sa limite communale Nord-Est aux lieux-dits de la Nouette et du Gouzet.

Les deux zones situées sur le territoire communale sont décrite dans l'analyse urbaine.



Localisation des zones d'activités sur le territoire de Montfort ou à proximité immédiate

Parcs d'activités de la Nouette, Launay Quéro et des Tardivières (Monfort-sur-Meu)

Situé à proximité de la RD 125 et de la déviation nouvelle de la RD 62 à l'extrême Ouest de la commune, les deux zones d'activités profitent d'une situation géographique idéale : nettement visibles et facilement accessibles. Le parc d'activités de Launay Quéro existe depuis 2003 et celui de la Nouette est beaucoup plus récent. Elles sont continues sur 15 hectares environ. Le parc d'activités de la Nouette s'étale sur environ 6 hectares dont 2 accueille déjà le Super U.

Pratiquement la totalité des lots sont vendus et les travaux de constructions des entreprises sont en cours. Elles concernent des entreprises de transports, de construction, de réparation, de

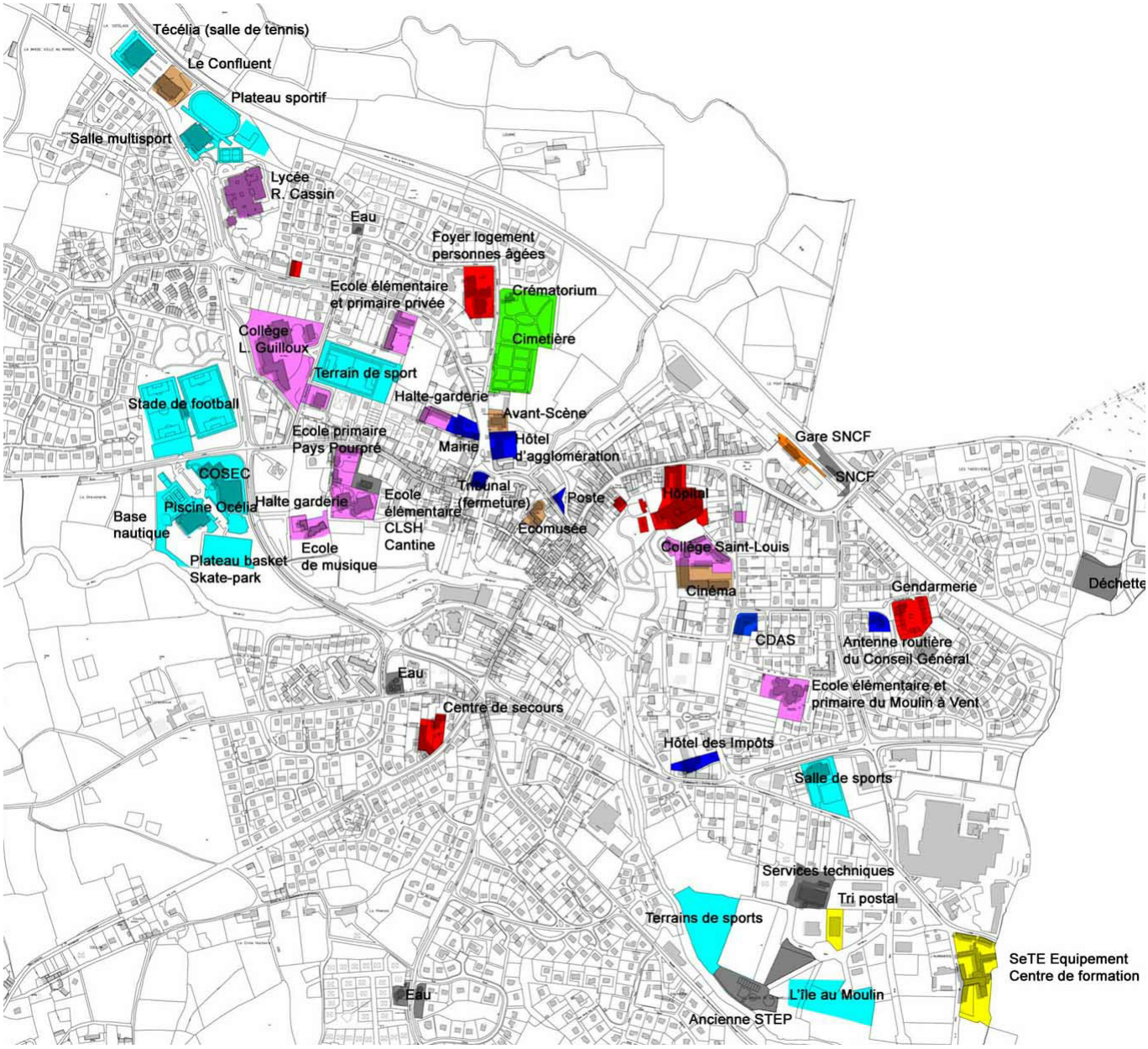
matériel médical et l'installation des bureaux relais Atelia (ateliers relais destinés à recevoir des entreprises artisanales et l'association Eurêka Emplois Services et son chantier d'insertion).

La zone de La Nouette est inscrite dans une démarche Qualiparc. Ce programme intègre la dimension environnementale dans le projet de l'entreprise et dans celui de la collectivité. ATELIA répond à ces prescriptions ainsi qu'à un certain nombre de critères de Haute Qualité Environnementale (HQE).

4°) Les équipements

a) Composition et répartition des équipements publics dans la ville

- Une armature d'équipements développée et d'importance extra-communale



Equipements culturels

Equipements scolaires, de formation ou d'accueil de la petite enfance

Equipement de sports et de loisirs

Equipements administratifs

Equipements sociaux, de santé, d'urgences + gendarmerie

Equipements techniques

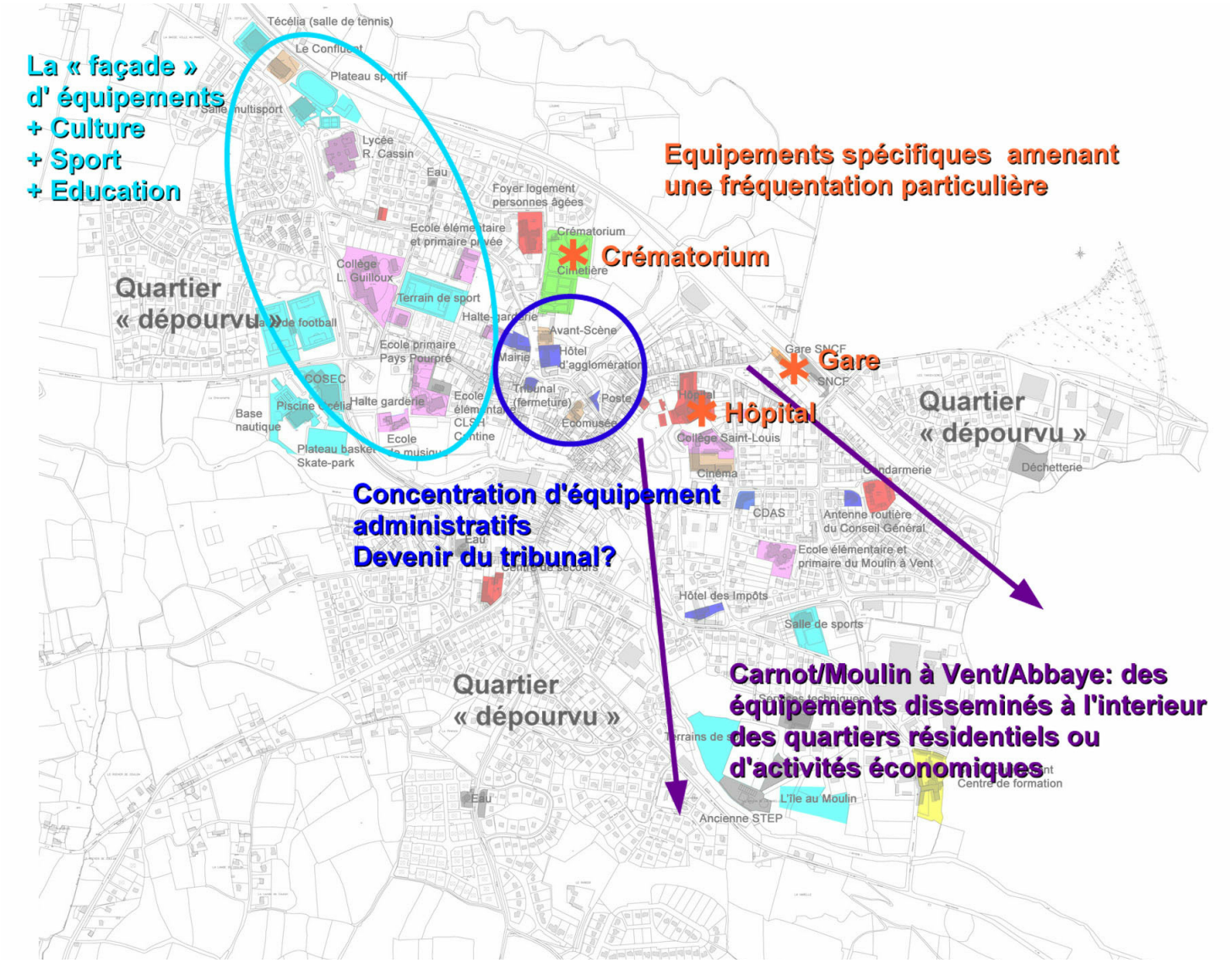
Abbaye de Saint-Jacques: équipement mixte

Gare SNCF

Cimetière + crématorium

Localisation et typologie des équipements publics

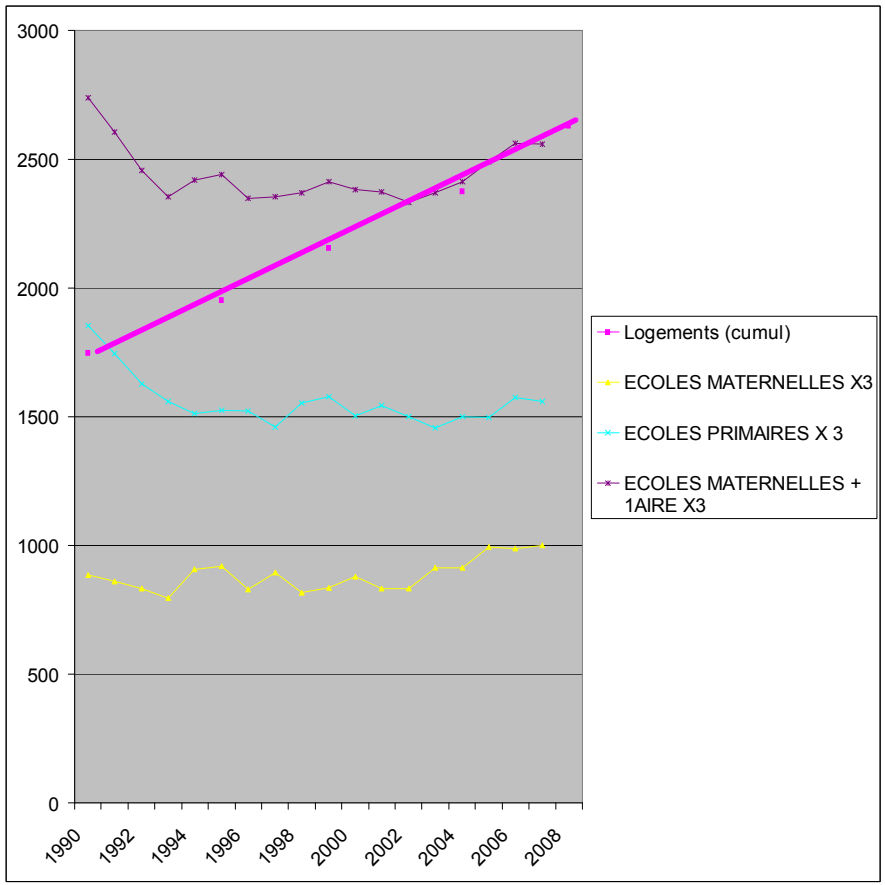
- Une répartition inégale dans l'aire agglomérée: des zones de concentrations, des zones faisant valoir des spécificités issues d'une réelle volonté de planification et des zones résidentielles dépourvues d'équipements

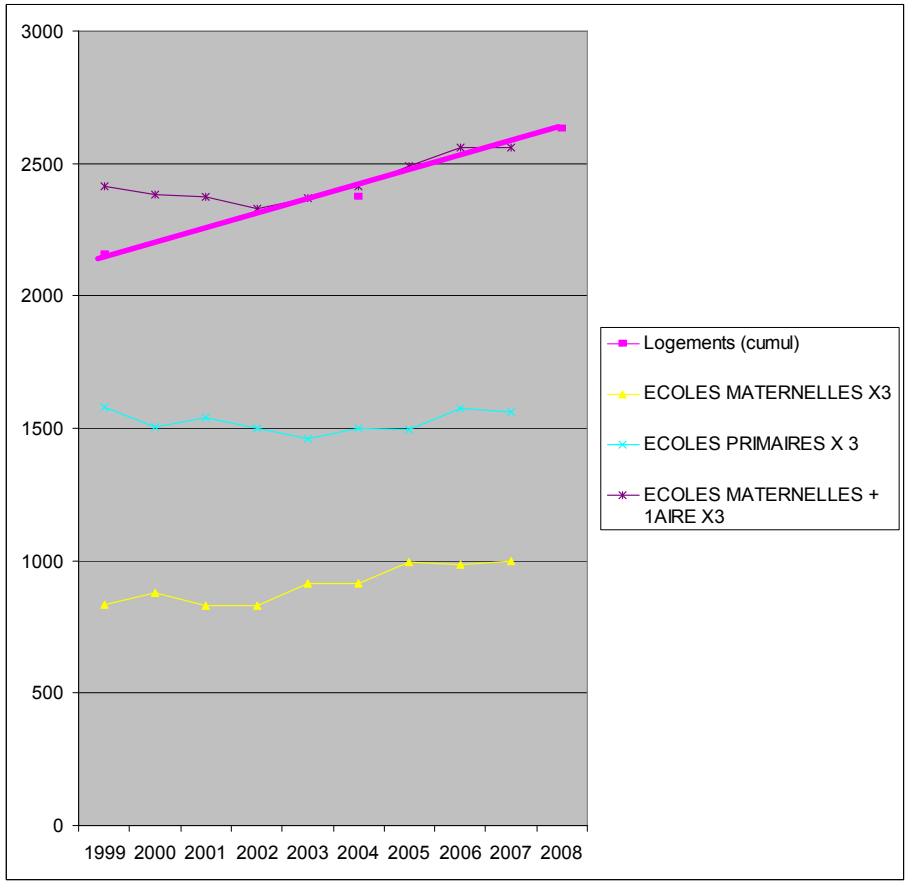


b) Les équipements scolaires

Constats :

- Relations plus ou moins vérifiées entre les évolutions de la population, du parc de logements et des effectifs scolaires
- Néanmoins, la croissance importante de la population depuis 2000 a eu des effets sur les écoles, notamment sur les effectifs des écoles maternelles. Ceux des écoles primaires sont restés stables
- Le ralentissement de la croissance démographique (+ 8 % entre 1982 et 1990) pendant les années 80 a, à l'inverse, infléchit la courbe des effectifs scolaires





Nombre de classes ouvertes par école

		2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
GROUPE SCOLAIRE DU PAYS POURPRE	élémentaire	8 + 1 CLIS	8 + 1 CLIS	8 + 1 CLIS	8 + 1 CLIS
	maternelle	4	4	4	4
GROUPE SCOLAIRE DU MOULIN A VENT	élémentaire	6	6	6	5
	maternelle	3	3	3	3
ECOLE PRIVEE NOTRE DAME	élémentaire	7			
	maternelle	5			

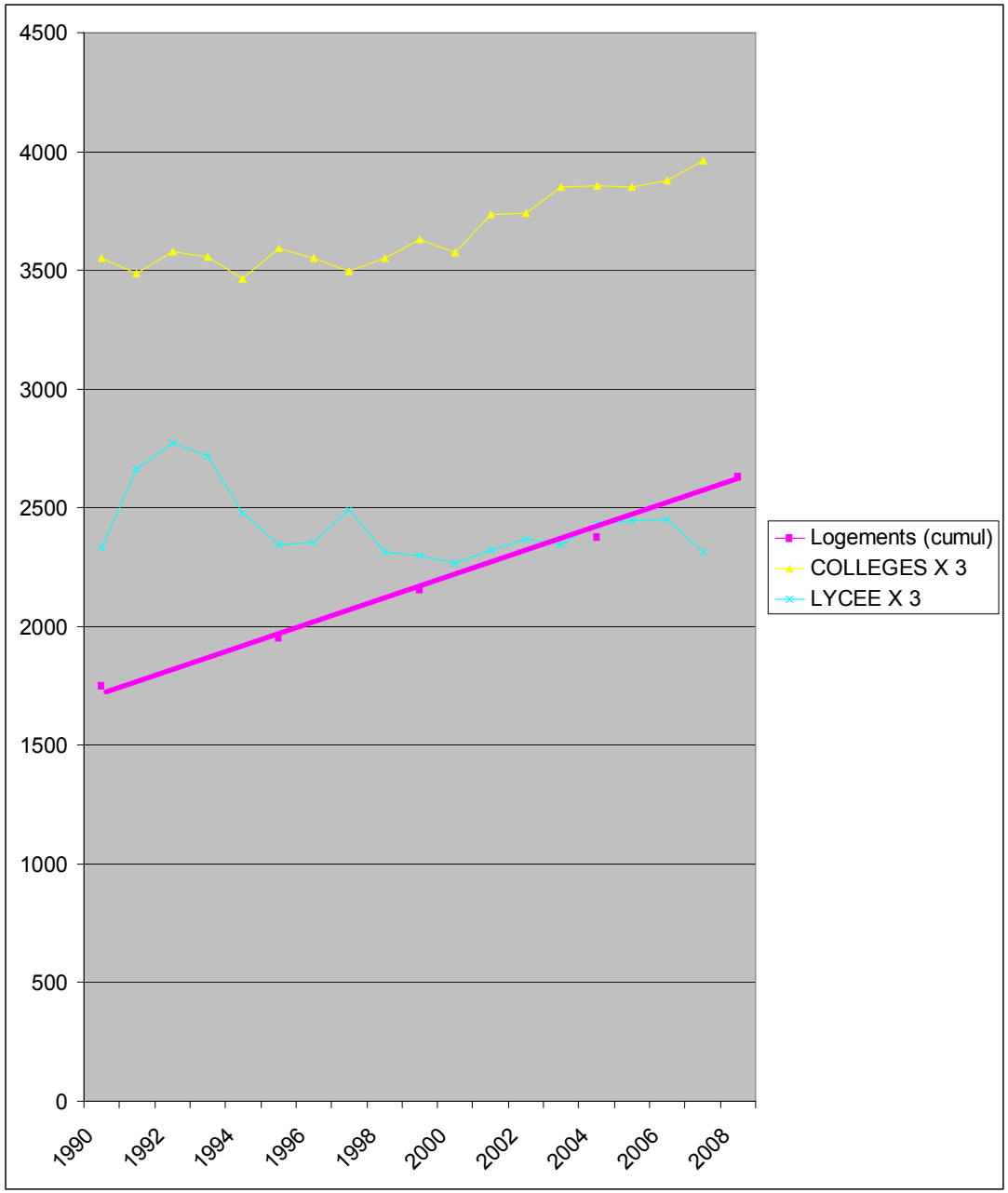
On imagine donc que les effectifs scolaires augmenteront si la commune maintient sa croissance démographique

- Les effectifs du collège ont augmenté régulièrement depuis les années 90. Les 4-5 dernières années ont vu une évolution plus tassée.

- Les effectifs du lycée sont moins accrochés aux tendances démographiques de la commune et ont baissé depuis les années 90.

- Pas de relation directe avec la croissance démographique de Montfort-sur-Meu

- Une relation plus générale : la population du canton a évolué positivement depuis plus de 20 ans (+9 % entre 1982 et 1990, +10 % entre 1990 et 1999, et +18 % entre 1999 et 2007-2008). Montfort a néanmoins fortement participé à cette évolution



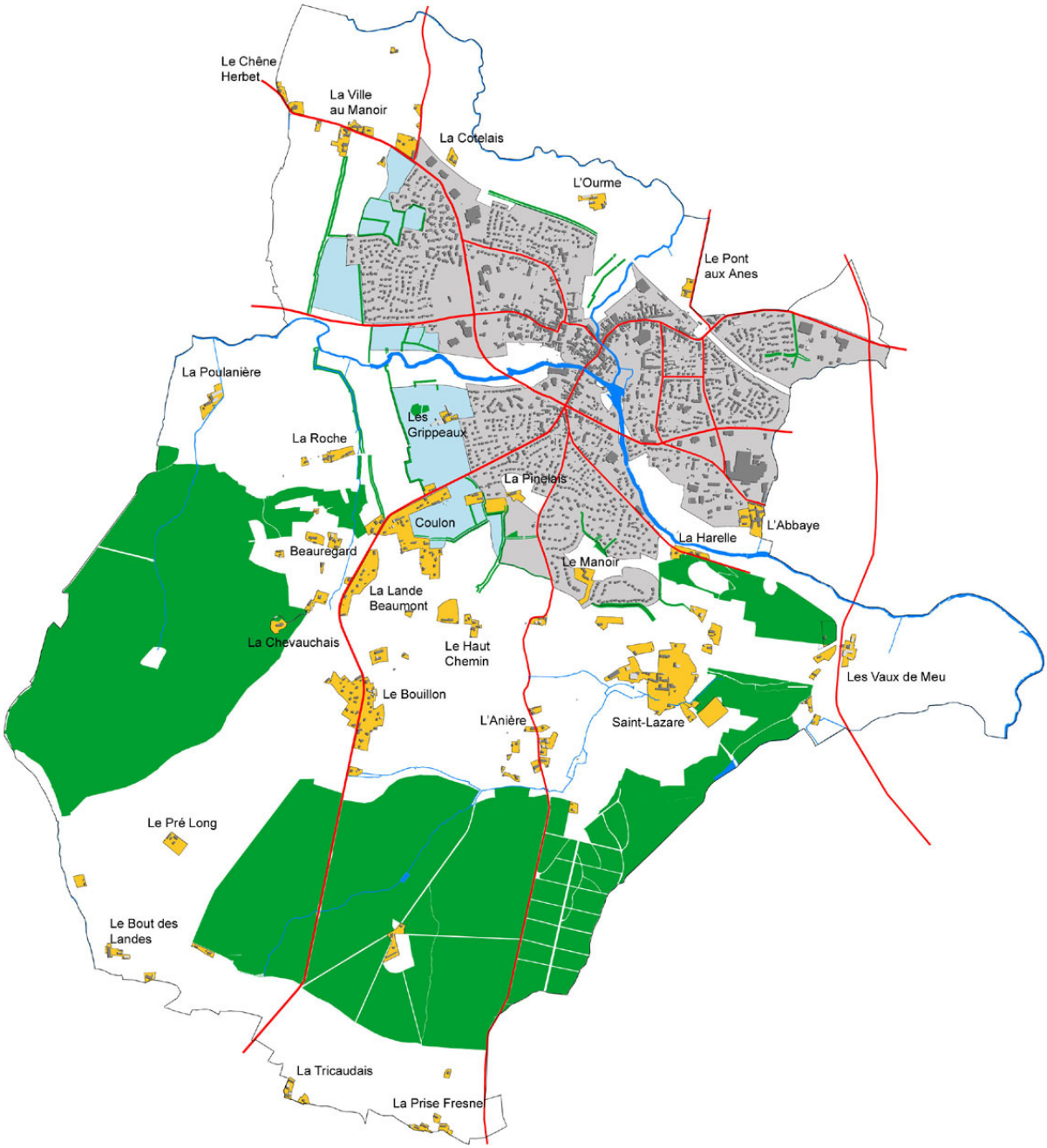
B) L'organisation spatiale du territoire

1°) Analyse architecturale et urbaine du territoire

a) Organisation générale

Il existe assez peu de constructions en milieu rural sur le territoire de Montfort et ce pour 2 raisons:

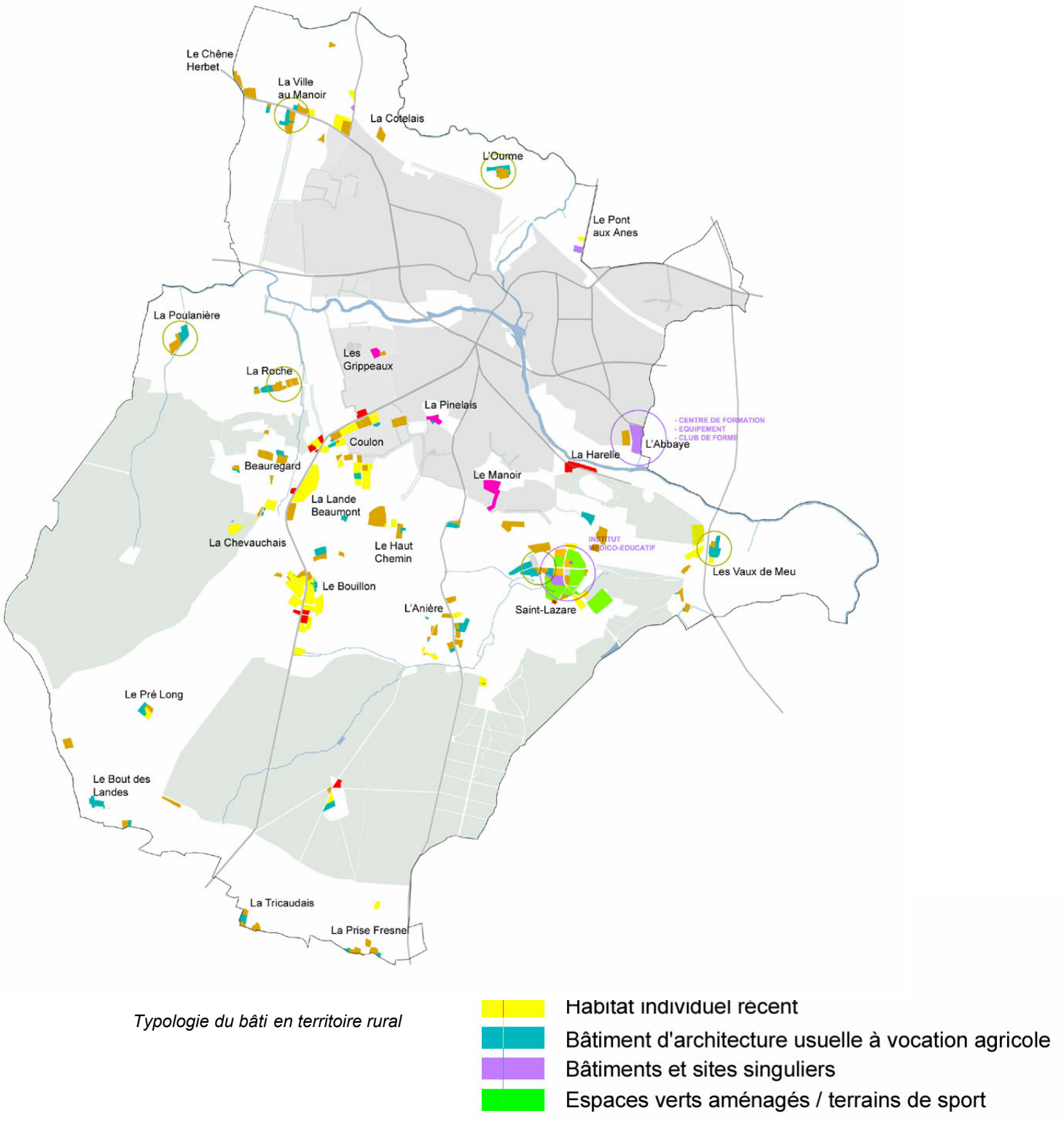
- La majorité des constructions de Montfort-sur-Meu est implantée en milieu urbain. En effet, l'accroissement de la partie urbaine de la commune a impliqué une intégration progressive de constructions péri-urbaines dans la ville.



Les espaces urbanisés sur le territoire de Montfort
(en bleu : zones NA du POS dont certaines sont urbanisées ou en cours d'urbanisation)

- La partie rurale de la commune est couverte par deux forêts importantes : le bois du Buisson et la Forêt de Montfort. Ces deux espaces boisés n'ont pas favorisé l'agriculture et les constructions qui accompagnent cette activité. Elles ne comportent donc que très peu de bâtiments.

En dehors de la ville, les agglomérations les plus importantes sont Saint-Lazare, Coulon, la Lande de Beaumont et le Bouillon.



Typologie du bâti en territoire rural

b) Typologie des espaces bâtis

- Le bâti ancien d'identité rurale

La longère

Il s'agit d'une architecture fortement liée au monde rural car, aujourd'hui ou il y a plus ou moins longtemps, elle remplit (ou remplissait) des fonctions agricoles (bâti de l'exploitant professionnel ou non, abri, grange,...).

Il s'agit d'un architecture simple, **parfois très ancienne**, dont les caractéristiques sont les suivantes:

➔ **Gabarit allongé et bas R + combles ou R+1+combles**

➔ Façade principale le plus souvent orientée au sud avec de nombreuses ouvertures tandis que la façade nord ne dispose que de rares percements. Les pignons sont très souvent aveugles.

➔ Des annexes dont la taille varie selon leur fonction, et s'orientant soit dans la continuité du volume principal, soit perpendiculairement permettant ainsi de créer une cour (même si celle-ci qui était jadis ouverte, se trouve aujourd'hui parfois compartimentée par la résidentialisation des anciens corps de ferme en plusieurs logements).

➔ **Construction en pierre ou en terre (plus rarement).** L'une des caractéristiques de l'architecture montfortaise est la polychromie due à l'usage de différents matériaux de construction : poudingue, schiste pourpre, schiste ardoisier... Les murs peuvent être recouverts d'un enduit.

Lorsque, que les murs sont construits en terre, ceux-ci sont constitués sur un soubassement en pierre reprenant les caractéristiques décrites ci-avant.

➔ **Toiture à deux pans en ardoise**

➔ **Percements:** Utilisation du bois pour les linteaux, parfois la pierre de taille. Utilisation de la pierre de taille pour les appuis de fenêtre. Utilisation de la pierre en plus gros appareil pour l'encadrement des ouvertures. Parfois utilisation de la brique pour des longères plus récentes.

Selon la fonction des étages, et les moyens financiers du propriétaire, présence de lucarnes rampantes ou de gerbières.







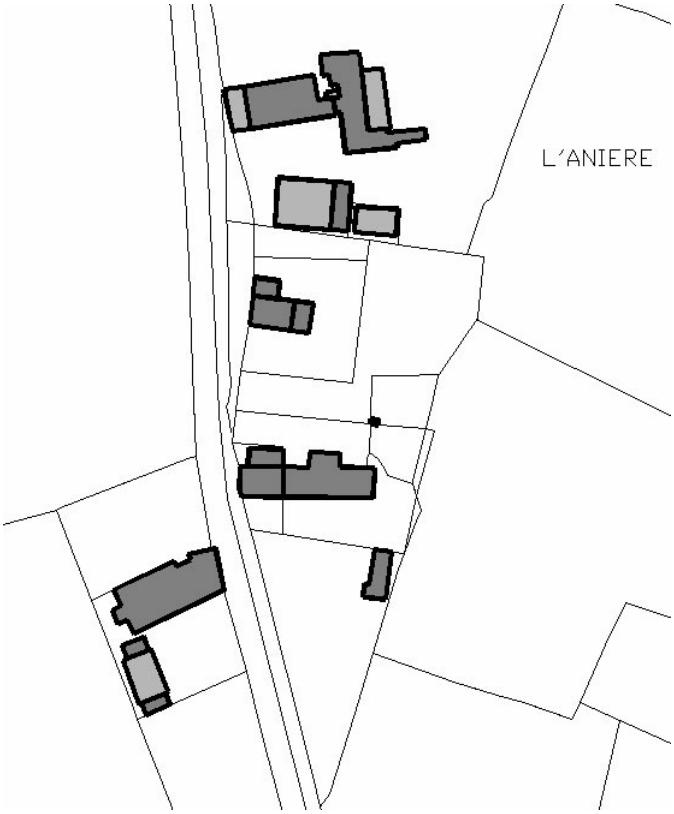

Les longères resserrent fortement le paysage urbain par **un alignement au plus près de la voie créant une identité de hameau ancien** avec **un effet "rue"** (dans le cas d'une voie orientée Est/Ouest, le bâti d'orientation Nord-Sud est parallèle à la voie avec ou non des jeux de décrochés créant des cours) ou **un effet "grappe"** (dans le cas d'une voie orientée Nord/Sud, ce sont les pignons qui s'accrochent à la voie et le bâti conserve une orientation Nord/Sud).

Exemple effet rue: le Rocher de Coulon





Exemple effet grappe :l'Anière





Effets de la résidentialisation du territoire rural.

Cependant, ce modèle traditionnel ne se répète pas de manière rigoureuse et de nombreuses longères ont été remaniées (extension, ouvertures, dépendances, aménagements des combles, de terrasses…) et aussi parées de nouveaux matériaux (enduits cimentés gris ou beiges sur les façades). Aujourd'hui la fonction des longères et de leurs dépendances est de moins en moins agricole et de plus en plus résidentielle.

Il n'a pas été constaté, lors de la séparation d'une longère en plusieurs habitations, la compartimentation de la cour par des clôtures.









Les manoirs ou les maisons de "maîtres"

Les manoirs ou les maisons de "maîtres" se distinguent de la forme classique de la longère. Ils possèdent un caractère noblier dans leur forme architecturale:

- Volumes et nombre de construction plus importantes afin de loger le « maître », sa famille, quelques domestiques, les serviteurs, et afin d'accueillir l'importante exploitation agricole du domaine qui y est liée (plusieurs bâtiments ayant leur fonction propre: les écuries, les granges...)

- Certains manoirs disposent de tours d'escalier, d'un oratoire, ainsi que d'ornementations qui rappellent la fonction de représentation d'un lieu noble



- Parfois des anciennes douves ou des murs de clôture rappelle l'aspect défensif de ces manoirs.





La maison de "faubourg"

Il s'agit d'un bâti ancien qui ressemble plus la **maison de bourg** qu'à la longère. Il est plus récent, construit entre la deuxième moitié du 19ème siècle et la première moitié du 20ème siècle et implanté le long des grands axes de communications. Il n'a pas forcément eu qu'une vocation agricole.

- ➔ Gabarit plus haut que le modèle de la longère avec **R + combles aménagés** ou **R + 1 + combles**
- ➔ **Construction en pierre** (schiste pourpre, schiste ardoisier) souvent apparente, mais qui peut être (rarement) recouverte d'un enduit.
- ➔ On retrouve souvent une toiture souvent construite à 4 pans parfois avec deux croupes ou demi-croupes
- ➔ Rythme des ouvertures plus nombreuses que la longère (le pignon en dispose) avec recherche d'une certaine **symétrie**.

  La **brique** est plus fréquemment utilisée au niveau des ouvertures. Les linteaux en bois sont moins présents par rapport à la longère
- ➔ Présence de **gerbières** soulignant d'autant plus l'organisation des ouvertures







Répartition sur le territoire rural

Ce bâti compose des entités plus ou moins excentrées de l'agglomération et ce de manière très disséminée avec peu de regroupements d'importance. Elles composent ou composaient les **parties anciennes des exploitations agricoles**.

Les maisons de faubourgs s'implantent de manière privilégiée le long de la RD 72 (route de Saint-Péran).

A noter, que ce type de bâtiments se retrouvent dans l'aire agglomérée, témoignant du passé agricole de la commune.

- La résidentialisation du territoire rural: les développements linéaires diffus de l'habitat individuel

L'habitat pavillonnaire s'est beaucoup développé depuis les années 60-70, de deux manières :

- de **manière diffuse** le long des axes principaux tendant à rejoindre les écarts à la ville. Dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), la constructibilité de ces secteurs est permise pour le développement de l'habitat à l'intérieur de **zones NB**.

- de **manière organisée** au travers d'opérations juxtaposées de lotissements de diverses époques (années 70-80-90-2000) à l'intérieur de l'aire agglomérée

Son architecture et son organisation s'opposent au modèle de la longère :

➔ D'un vocabulaire architectural différent:
- Le pavillon est de type R + C
- Un sous-sol pour les habitations les plus anciennes
- Un jeu de volumes et d'ouvertures plus complexe qui révèle les différentes fonctions du bâti (garage, cuisine, entrée, chambre,...)
- La façade possède une entrée principale, deux fenêtres ou plus de chaque côté et un garage mitoyen (en sous-sol pour les plus anciennes constructions)
- Une toiture avec un présence visuelle forte (inclinée à 45°)
- L'utilisation de matériaux plus modernes (huisserie métalliques, parpaing/brique, enduits crème/ocre, bois, verre)

Cependant l'on retrouve quelques éléments communs entre l'ancien et le récent: toiture en ardoises, parfois des ouvertures de type gerbière.

➔ Des implantations et une densité qui s'opposent au modèle de la longère
- Les parcelles sont plus grandes et moins laniérées
- L'implantation n'est plus fédérée à l'exposition nord-sud comme la longère, elle est parallèle à la voie, avec un retrait systématique du bâti
- Le bâti ne s'accroche pas sur les limites latérales, il se pose au milieu de la parcelle
- Cela produit un urbanisme beaucoup plus lâche

➔ Le pavillon développe une logique de la clôture qui le singularise. Souvent enclos derrière une haie, il s'isole de l'espace public. Le traitement de ces clôtures est assez hétérogène (muret en béton plus ou moins haut, avec ou sans enduit, haie taillée, haies vives, parfois pas de haies ou de muret à l'avant,...) et ne s'intègre pas au contexte rural.

➔ La morphologie pavillonnaire s'isole du contexte rural et lui tourne le dos, n'offrant le plus souvent que des arrières de lots peu intéressants pour frange urbaine.



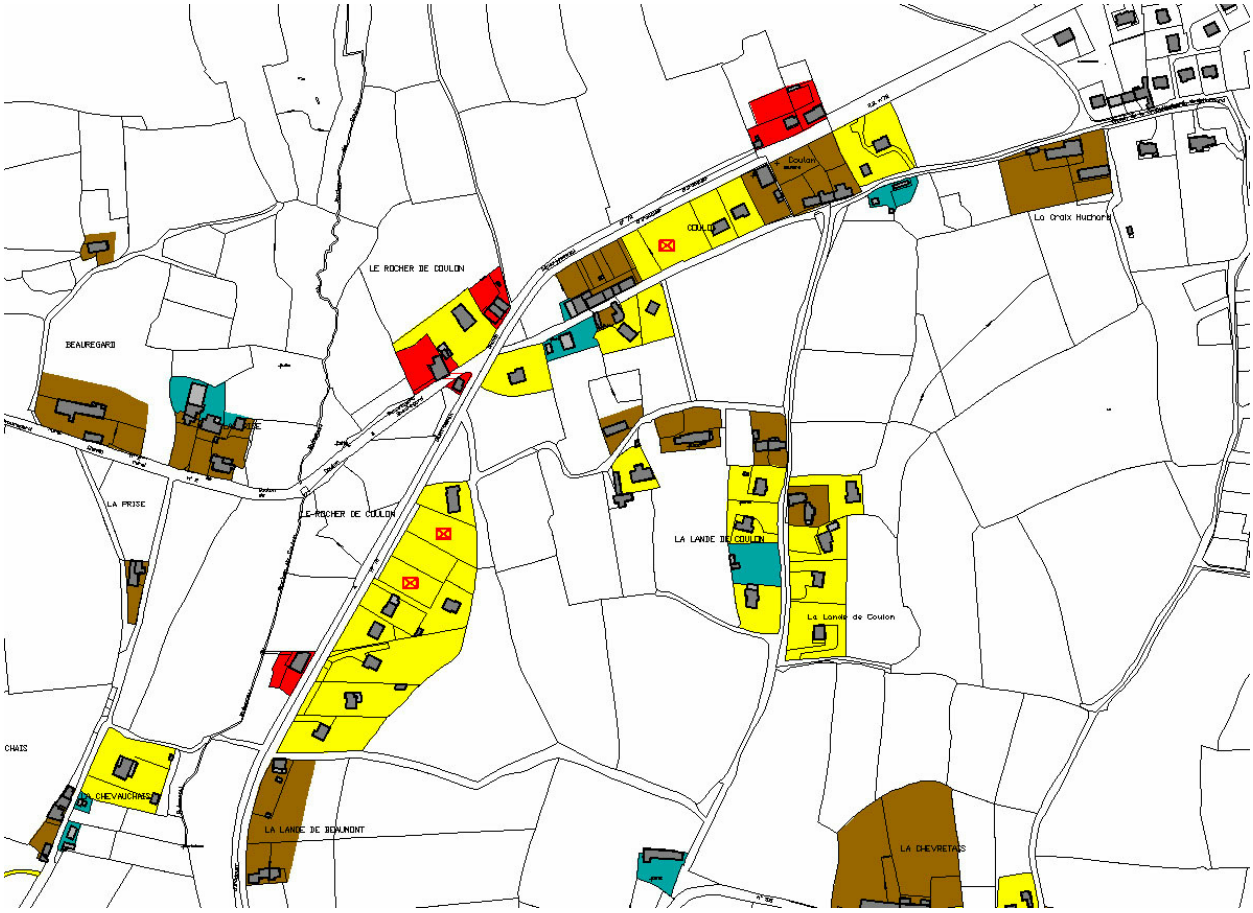
La diversité des formes architecturales du modèle pavillonnaire sur le terr itoire rural de Montfort

Répartition sur le territoire rural

Les secteurs de développements diffus de l'habitat se sont développés essentiellement à proximité de la route de Saint-Péran (RD 72) à l'intérieur de zones NB, soit sur la voie elle-même (problème de sécurité) soit sur les voies rurales qui s'y greffent. Ils forment autour des écarts anciens d'origine les hameaux du Bouillon, de la Lande de Beaumont, de Coulon, de la Lande de Coulon.

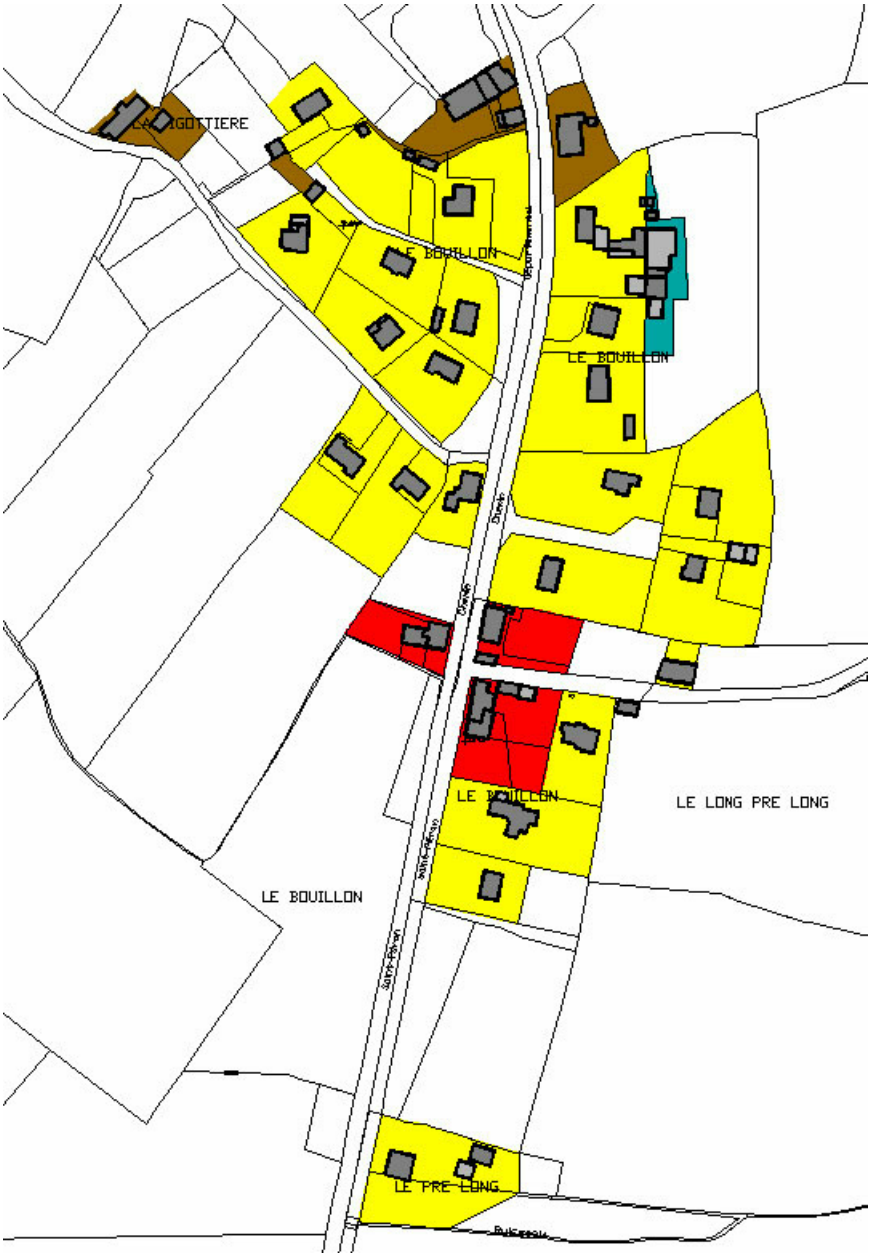
Le tissu urbanisé produit a les caractéristiques générales suivantes:

- développement en extension des noyaux anciens tendant parfois à les rejoindre
- peu de profondeur
- parfois parcelles en drapeau
- Une succession de pleins et de vides: mitage de l'espace rural et très forte consommation de l'espace
- l'urbanisation au Bouillon s'est effectuée plus en profondeur depuis l'axe principal avec des petites voies en impasse.



Détail de l'urbanisation du secteur de Coulon





Détail de l'urbanisation du secteur de Bouillon



- Bâtiment d'architecture usuelle à vocation agricole

Il existe sur le territoire des constructions d'architecture usuelle (constructions légères ou entièrement maçonnées) de type **hangar** (matériels, grains, fourrage, engrais,...) ou des **bâtiments d'élevage** (élevage hors sol, stabulations,...)

Ces bâtiments, pouvant parfois être encore rempli de matériels ou de fourrage, témoignent de la réalité agricole du territoire rural, ou tout de moins de son passé récent. Or, il n'existe que six exploitations agricoles à Montfort.

Ces bâtiments, le plus souvent accrochées à la structure bâtie ancienne, n'ont pas fait l'objet de réflexions architecturales et leur intégration dans le paysage est le plus souvent difficile.

Cette catégorie concerne aussi les abris ou les garages de populations non agricoles.



Exemples de hangar agricole

- Les bâtiments et les sites singuliers

Le prieuré Saint-Lazare devenu Institut Médico-Educatif

Cet écart est aujourd'hui composé de divers bâtiments plus ou moins récents qui après avoir appartenus à une communauté religieuse, sont la propriété d'un Institut Médico Educatif qui occupe les lieux depuis 1969.

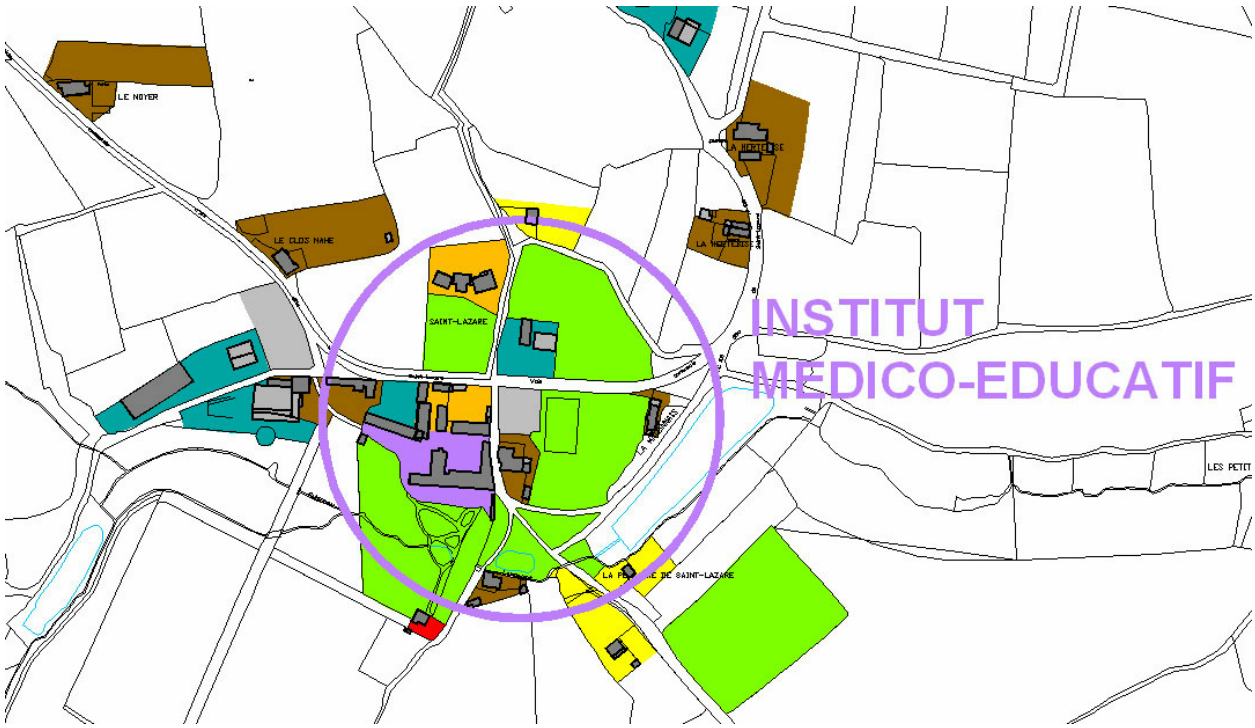
Cet endroit a été une ancienne léproserie fondée par les seigneurs de Montfort vers le 12e siècle. Suite à la disparition de la lèpre, l'endroit devint un prieuré puis un hôpital jusqu'en 1757.

Le site est d'abord composé de **bâtiments anciens: maisons, corps de ferme, bâtiment du pensionnat, maison de prêtre**, construits du 17 ème siècle jusqu'au milieu du 19e siècle. Il s'agit de bâtiments de caractère construits en pierre de pays (moellons de schiste et de poudingue) et couvert par de l'ardoise, composant un ensemble bâti homogène remarquable. Leur édification est haute: R+2+C. Le plus grand des bâtiments fait partie du patrimoine bâti remarquable de Montfort et abrite aujourd'hui les salles de classe de l'Institut Médico Educatif.

Avec l'arrivée de l'Institut Médico Educatif, de **nouveaux bâtiments, beaucoup plus récents**, ont été construits, d'abord à l'intérieur de l'enceinte murée d'origine, puis en dehors. Leur architecturure, plus simple, plus basse et sans pierre apparente se distingue des autres bâtiments.

Le site est accompagné d'espaces libres enherbés, d'un grand parc boisé et de terrains de jeux.

Une importante exploitation agricole (comprenant des corps de ferme anciens refaits de grand intérêt) est voisine de L'IME.



Détail de l'urbanisation du secteur de Saint-Lazare







Images de l'Institut Médico-Educatif de Saint-Lazare

L'Abbaye Saint-Jacques

Avant le développement de la zone d'activité du même nom, l'abbaye Saint-Jacques appartenait au territoire rural. Elle fait partie du patrimoine bâti remarquable Monfortais.

Cet écart comprend, principalement, des bâtiments remontant au 17e siècle (bâtiments de l'Abbaye, dont un cloître et une église) et des bâtiments plus récents, de la seconde moitié du 19e siècle, comme la ferme et l'Aumônerie.

Il s'agit de bâtiments de caractère construits en pierre de pays (moellons de schiste et de poudingue) et couvert par de l'ardoise, composant un ensemble bâti homogène remarquable.

Aujourd'hui, ces bâtiments abritent un centre de formation technique agricole, les services de la SETE Brocéliande (DDTM) ainsi qu'un club de forme.






Ferme au Ponts aux Anes



Cette ferme date probablement des années 1950 remplace une ferme plus ancienne détruite pendant la 2nde guerre mondiale.

Cette ferme est intéressante car elle associe deux aspects contradictoires : tradition et modernité. Ainsi, certaines dispositions sont relativement archaïques pour l'époque, notamment l'organisation de l'étable/écurie. Ces dispositions sont vraisemblablement des réminiscences de l'ancienne ferme élevée à cet endroit. Par ailleurs, cette ferme est très moderne par exemple en ce qui concerne l'usage du béton et également en ce qui concerne l'organisation des différents bâtiments les uns par rapport aux autres (bâtiment à galerie par exemple).

Maison de garde barrière à la Cotelais



Schéma de synthèse : le territoire de Montfort-sur-Meu présente les regroupements suivants :

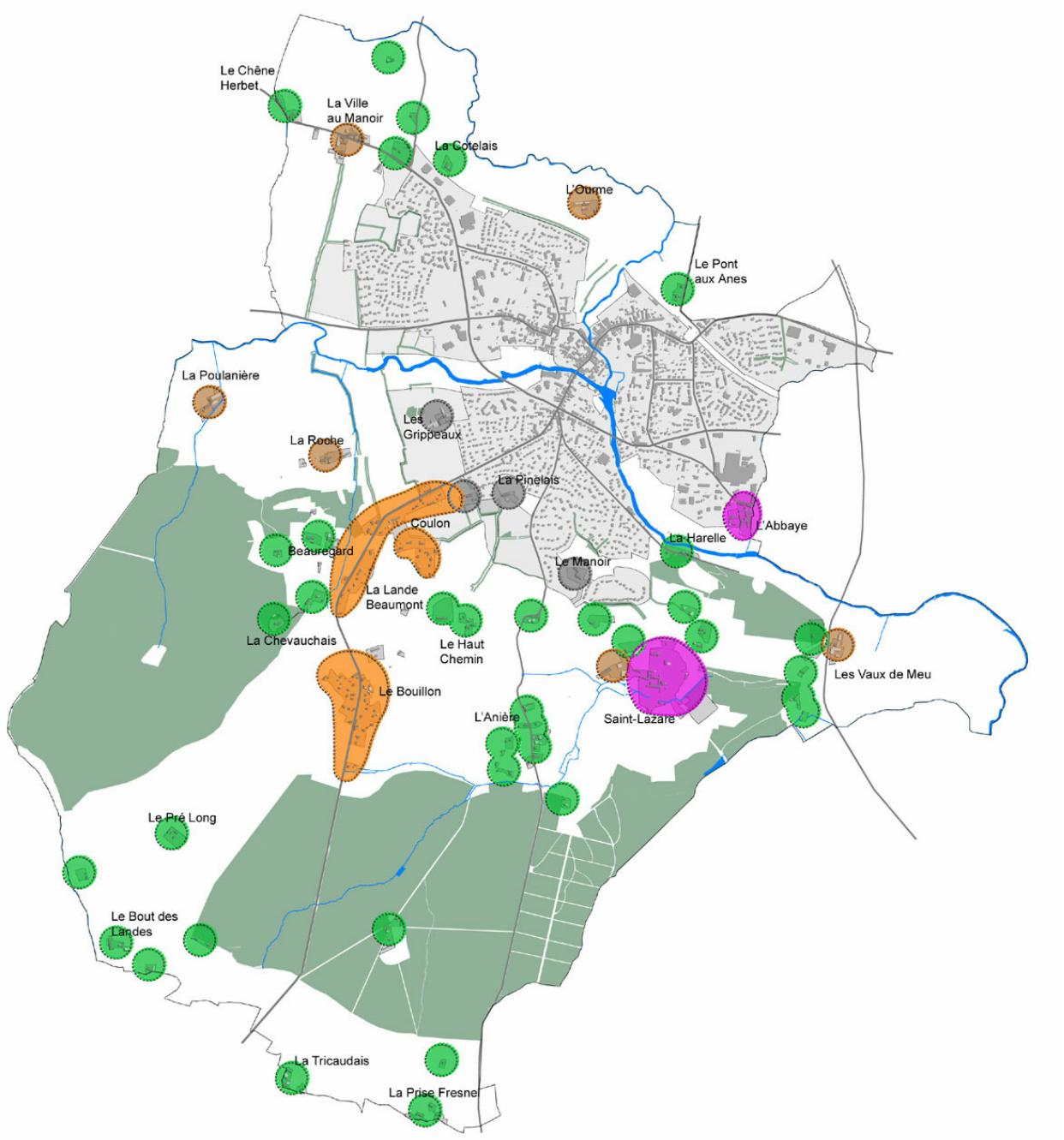
- Les petits agglomérats d'héritage agricole – exploitation agricole présente

- Les hameaux développés – Zones NB – forte résidentialisation de type pavillonnaire - Enjeu de la RD 72

- Structure rurale ancienne intégrée à l'agglomération

- Les petits agglomérats d'héritage agricole – structure ancienne – peu de constructions récentes

- Les tissus urbanisés spécifiques dans leurs formes et dans leurs fonctions

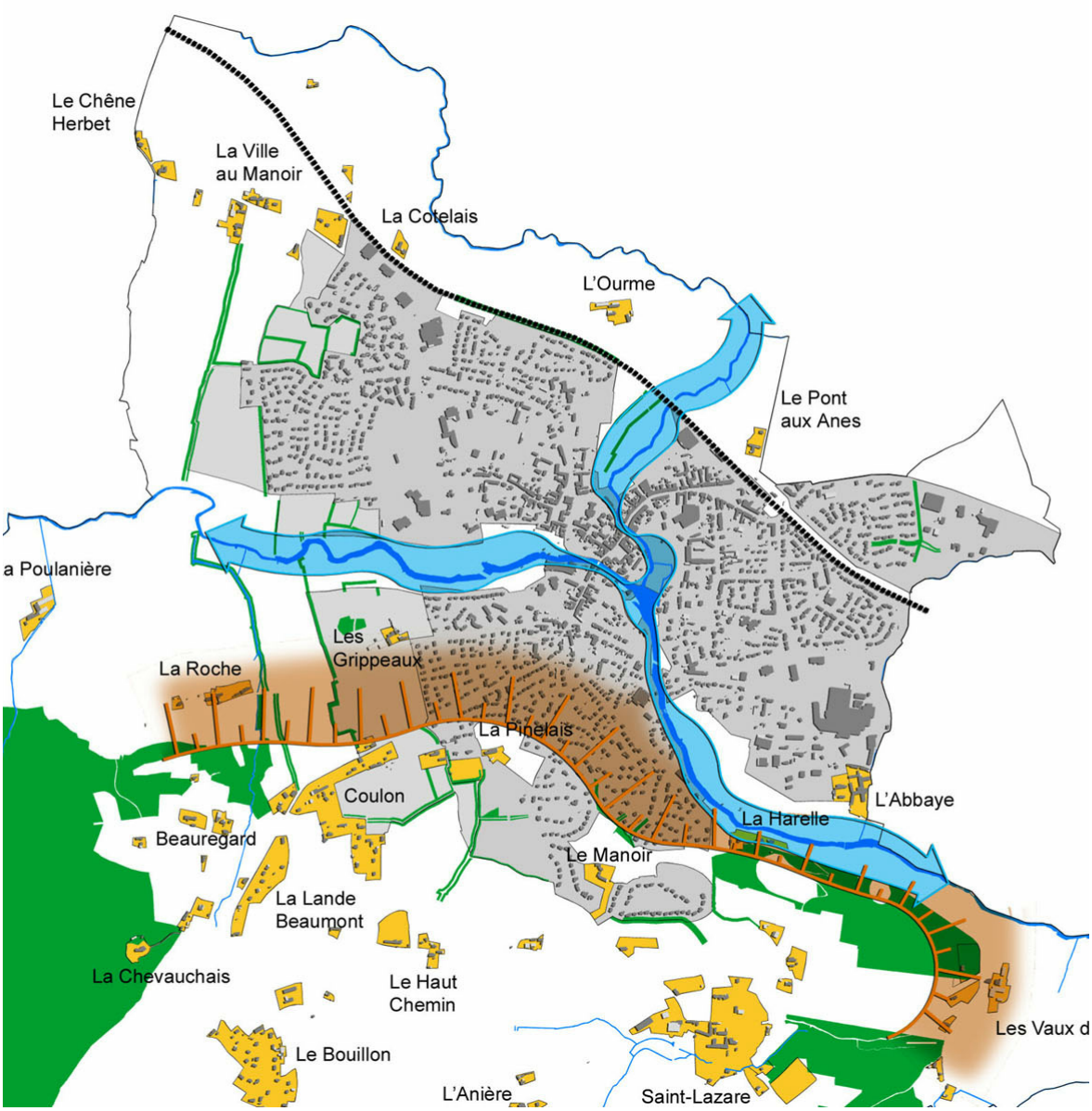


2°) Analyse architecturale et urbaine de la ville

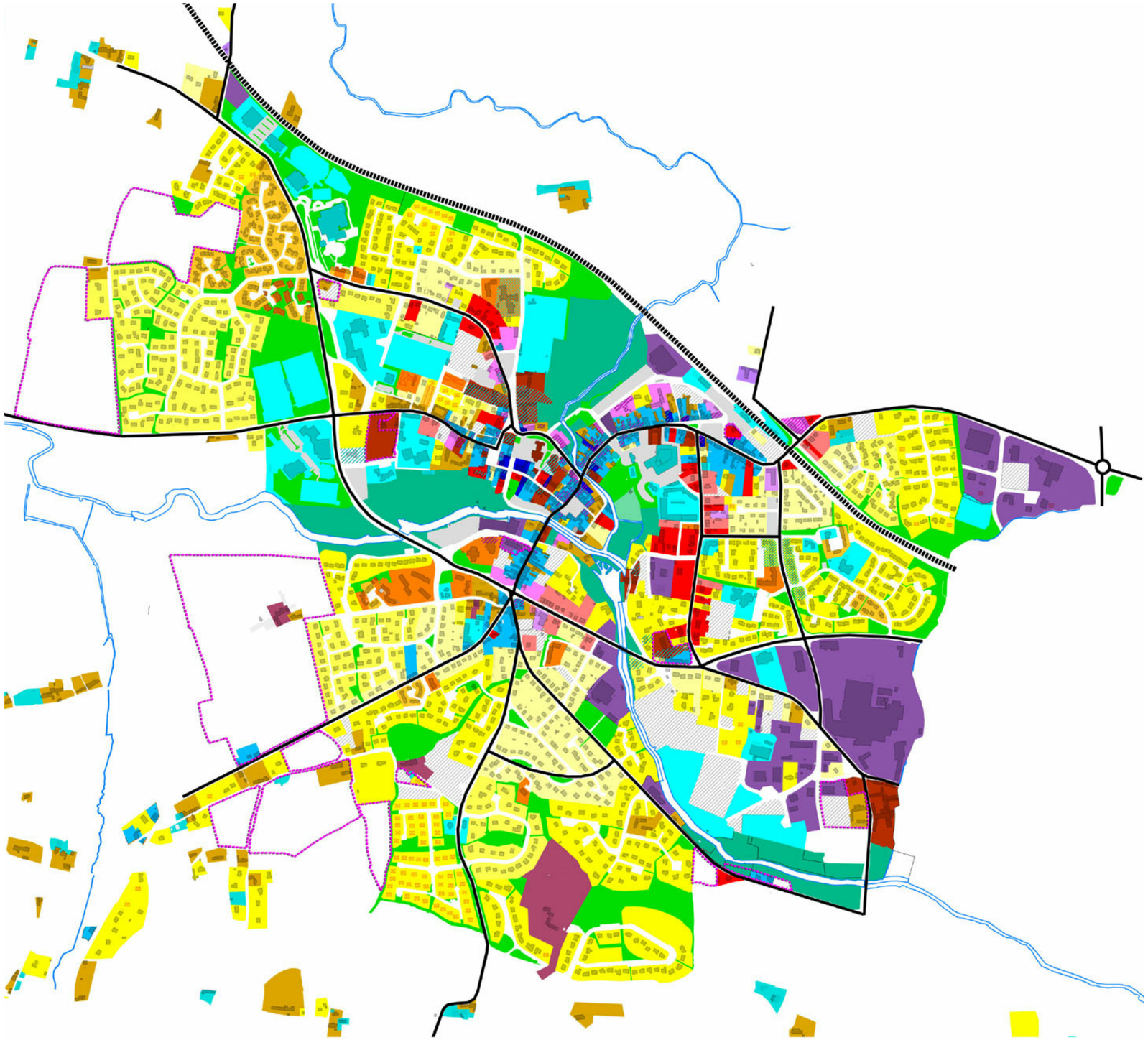
a) Les contraintes qui ont pesées sur le développement de la ville

Les contraintes qui ont pesées sur le développement de la ville :

- L'eau: le Meu, le Garun et leur zone inondable
- La voie ferrée: une limite forte du nord de l'agglomération
- Les limites communales
- Le relief - une contrainte parfois dépassée avec l'urbanisation des coteaux sud



b) Typologie des espaces bâtis de la ville



1. Le patrimoine bâti remarquable, monumental ou singulier

2. Les petits immeubles anciens du centre-ville

3. Opérations collectives récentes en centre-ville

4. La maison de ville

5. Les diverses formes de la maison bourgeoise ancienne (villa, hôtel particulier, pavillons singuliers de l'entre-deux guerres,…)

6. La maison bourgeoise contemporaine

7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes

12. Les maisons individuelles groupées

13. Les petits collectifs en dehors du centre-ville

14. Les bâtiments d'activités économiques récents

15. Le camping

16. Espace libre en ville

17. Espace naturel

18. Espace vert aménagé

19. Espace minéralisé d'importance

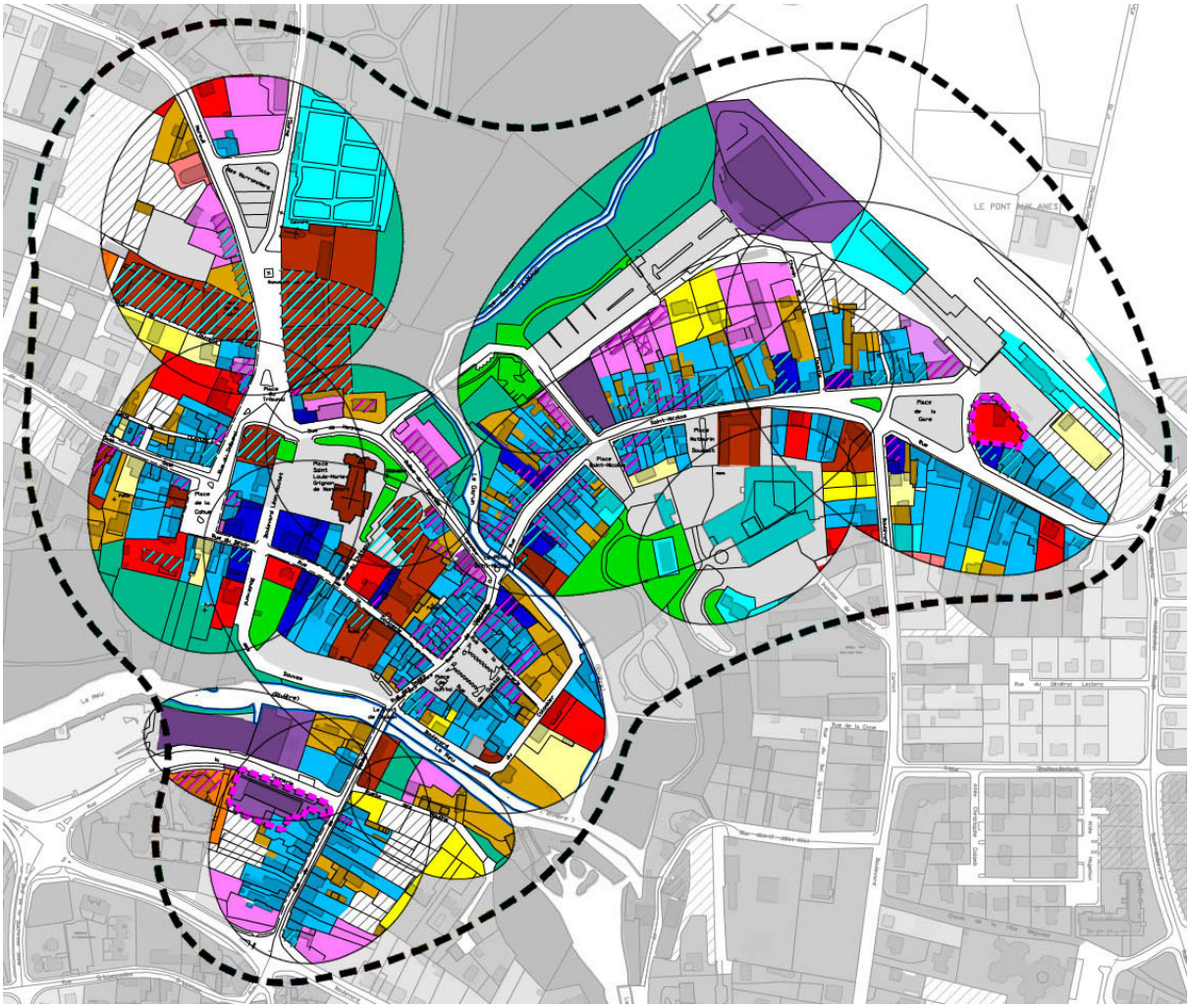
Fonction de service

Fonction de commerce

Fonction d'équipement public

Projet d'urbanisme/construction en cours ou en réflexion

c) Le centre-ville: un tissu ancien, dense, patrimonial et polarisant



1. Le patrimoine bâti remarquable, monumental ou singulier

2. Les petits immeubles anciens du centre-ville

3. Opérations collectives récentes en centre-ville

4. La maison de ville

5. Les diverses formes de la maison bourgeoise ancienne (villa, hôtel particulier, pavillons singuliers de l'entre-deux guerres,…)

6. La maison bourgeoise contemporaine

7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

Le château, un élément majeur : Le site de la ville de Montfort sur Meu est un site d'occupation très ancien datant de bien avant l'époque féodale. En effet, il s'agit d'un site stratégique, très favorable à l'implantation d'un ouvrage fortifié, protégé par le Garun au nord et par le Meu au sud.

Dès le 11e siècle, un château fut donc érigé sur ce site stratégique. Il s'agissait d'un château à motte, c'est-à-dire de constructions en bois, élevées sur une motte de terre.
Au fil des siècles cette motte féodale est devenue un château en pierre qui fut détruit, puis reconstruit, puis de plus en plus renforcé. Autour du site fortifié du 11e et du 13e siècle, se développe, par conséquent, une enceinte urbaine, ponctuée de tours de défense dont il reste quelques vestiges : la tour du Pas d'Ane et la tour du Capitaine notamment, rue des Douves. (Monument MH). **C'est la « ville close ».**



La ville sur le cadastre de 1809

De plus, c'est également de cette époque que datent certaines portes de la ville close telle que la porte Saint Nicolas, détruite en 1898. **La tour Papegaut** fut également élevée à cette période, c'est-à-dire à la fin du 14e siècle. (Monument MH). Cette tour avait une double vocation : défensive et résidentielle. Vers 1400, on construisit également un châtelet d'entrée, permettant de fermer la cour du château. Il subsiste quelques traces de cet ancien châtelet sur une maison de 1857 située rue du Château.

Pendant la Révolution française, le château revient à la commune, la tour Papegaut est ensuite cédée au département qui y installe une prison à partir de 1819. Cette prison fonctionnera jusque dans les années 1950.

Au moment de l'installation de la prison dans la tour Papegaut**, un tribunal et une sous préfecture sont également installés à Montfort sur Meu.**

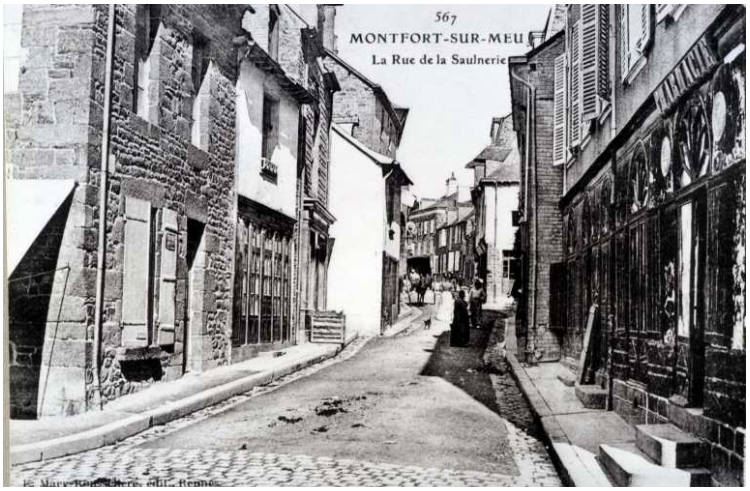
La tour Papegaut abrite aujourd'hui l'Ecomusée du Pays de Montfort.

Dès le 19e siècle, les portes, le mur et les tours de l'enceinte de la ville close avaient déjà partiellement disparu.

Le coeur de ce quartier est animé par une place qui à l'origine n'en était pas une car l'ancienne halle y occupait quasiment tout l'espace.: **la place de Guittai**.

La rue de la Saulnerie est l'une des plus anciennes de la ville de Montfort sur Meu. Ainsi, il s'agissait de la rue principale de la ville close au Moyen Age. Cependant, malgré l'ancienneté de cette rue, les constructions qui s'y trouvent sont relativement récentes.





La place de Guittai et la rue de la Saulnerie

L'évolution de la ville dans et autour du château : autour de ce site défensif constitué par le château et la ville close, une ville s'est progressivement développée. En effet, la ville close était entourée de trois faubourgs : **Saint Jean** au Nord-Ouest, **Coulon** au Sud et **Saint Nicolas** au Nord. Chaque faubourg abritait une paroisse du même nom ainsi qu'un bâtiment religieux. Les églises des trois paroisses ont été détruites au cours des 18e et 19e siècles.

Ces trois faubourgs se sont ensuite développés le long de leur rue principale (rue de Coulon, rue Saint-Nicolas, rue de Gaël, boulevard Villebois-Mareuil,...) et se sont au fil des siècles **renouvelés sur eux-mêmes avec une succession de constructions d'époques variées mais dont la dominance reste la fin du 19e siècle, le début du 20e siècle et les années 40-50 (période de reconstruction après la seconde guerre mondiale)**. Cela a aussi été le cas pour la ville close qui dispose d'une diversité de constructions datant de ces périodes.



1. Le faubourg Saint-Nicolas est le faubourg qui s'est le plus développé avec une vocation économique beaucoup plus affirmée que les deux autres faubourgs. Sa position stratégique à l'articulation de deux axes de transports privilégiés explique cela : la voie ferrée, la gare et la route de Rennes. Une succession de places ponctuent la rue affirmant des centralités secondaires liées au commerce ou aux équipements publics: place Saint-Nicolas, place Mathurin Doussot, place de la Gare. Ces places ont été réalisées à de très différentes époques. La rue se prolonge par la rue de Rennes

2. Le faubourg de Coulon, qui a l'origine ressemblait à celui de Saint-Nicolas, n'a pas bénéficié de cette position et ne s'est pas par conséquent autant développé. Pourtant de nombreux axes de communications aboutissent comme un entonnoir à la rue de Coulon.



3. Le faubourg de Saint-Jean affirme d'avantage une fonction administrative avec aujourd'hui le tribunal, la mairie, l'hôtel d'agglomération, l'Avant-Scène,... Il est bipolaire avec des morphologies distinctes selon que l'on se trouve sur la place carrée de la Cohue (tissu dense de

maisons de ville), ou sur l'ensemble joignant les places du Tribunal et des Marronniers marqué par des bâtiments remarquables occupé par de grands équipements publics.

Ces 3 entités urbaines bien distinctes ont aussi des origines tout simplement physiques: le Meu et le Garun ont fortement contraints l'organisation de la ville.

➔ **Le patrimoine bâti remarquable, monumental ou singulier: une concentration importante dans le centre-ville**



L'église Saint-Joseph



Le presbytère



L'ancienne préfecture
(Hôtel d'Agglomération)



L'ancien cinéma
(Centre culturel)





L'ancien couvent des Ursulines (Mairie)



Le tribunal



La tour Papegault



L'église Saint-Louis-Marie Grignion de Montfort



L'Hôpital, rue Saint-Nicolas



Le lavoir du boulevard du Colombier



Vieille maison à Tourelle rue de la Saulnerie



L'ancienne gendarmerie et maison natale de Saint Louis-Marie de Montfort



Maisons bourgeoises jumelles rue Saint-Nicolas





Maison/Moulin/Ancien bâti d'activités, rue St Nicolas

Le dossier de PLU présente en annexe 7d un inventaire du bâti patrimonial ou remarquable du centre-ville

La récurrence du modèle de la maison de ville dans le centre: la création d'un ENSEMBLE architectural homogène et identitaire.

Il s'agit d'un bâti qui reprend le profil architectural de ce que l'on appelle communément la **maison de ville**, construite le plus fréquemment entre la deuxième moitié du 19ème siècle et la première moitié du 20ème siècle.

- ➔ Gabarit moyen avec **R + 1 + combles**
- ➔ **Construction en pierre** (poudingue -pierre caractéristique de Montfort-sur-Meu- schiste pourpre, schiste ardoisier) souvent apparente, mais qui peut être recouverte d'un enduit. La prédominance de ces matériaux utilisés de manière mixte confère une identité particulière au centre-ville, une **identité "pourprée**". Lorsque, la maison est recouverte d'un enduit, les teintes dominantes sont plutôt grises.
- ➔ Toiture à deux pans en ardoise, parfois 4 pans dont deux croupes ou demi-croupes
- ➔ Le rythme des ouvertures en façade s'organise en deux ou trois travées avec **un axe de symétrie**
- ➔ L'encadrement des ouvertures peut-être composé de **granit**, de **briques** ou de **béton** pour les maisons les plus récentes ou remaniées.
- ➔ On a souvent la présence de **gerbières** sur l'axe de symétrie précité soulignant d'autant plus l'organisation des ouvertures
- ➔ Un **parcellaire laniéré** (étroit et long) avec une implantation à l'alignement et le plus souvent sur les deux limites séparatives. Cette forme urbaine **produit un urbanisme dense, un front urbain uniforme** malgré des ruptures fréquentes de la ligne d'égout et **une qualification forte des voies et de l'espace public.**



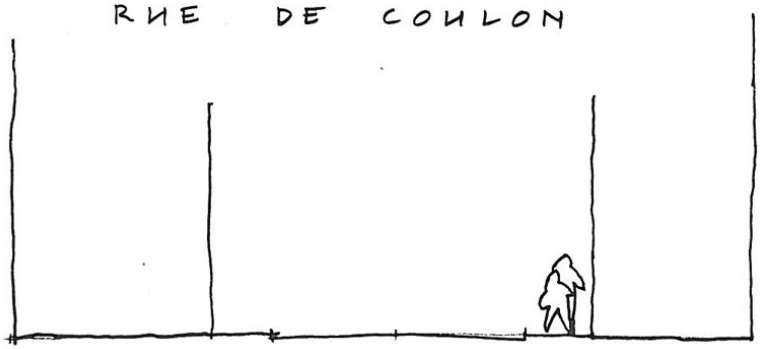


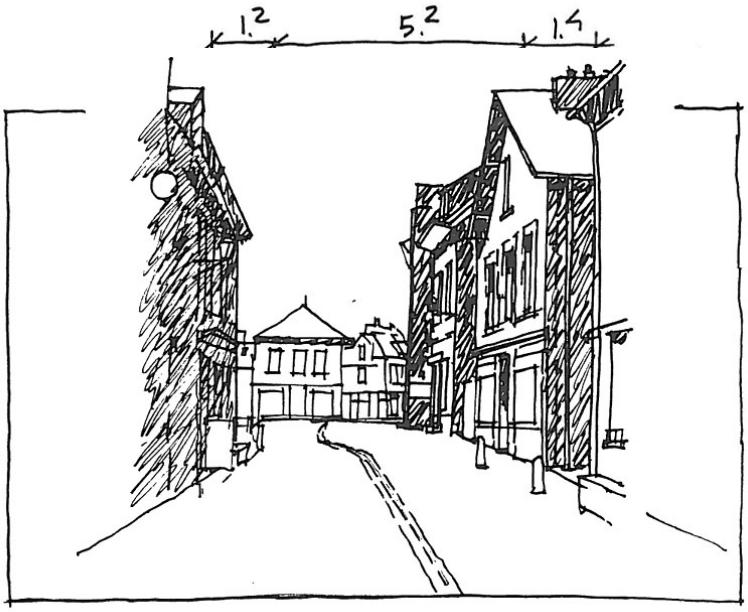






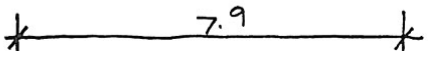
RUE DE COULON





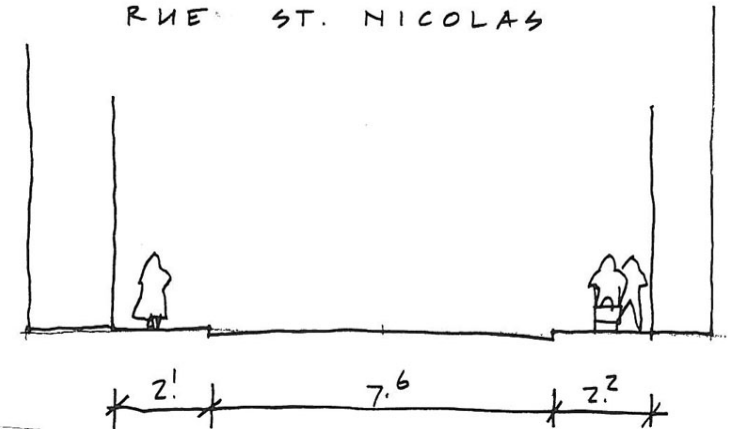
RUE DE HORLOGE





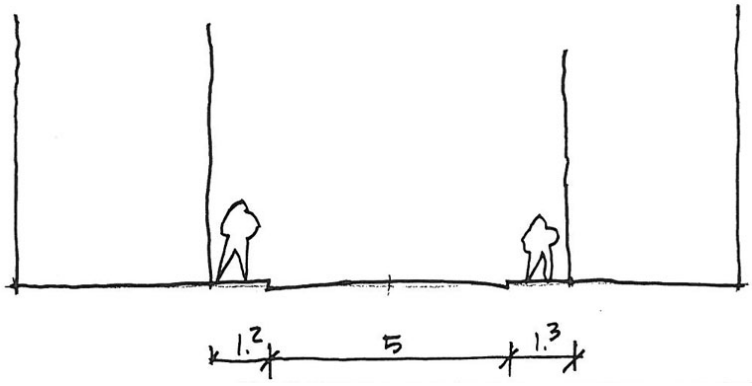


RUE ST. NICOLAS





RUE DE LA SAULNERIE



Cette description est la plus récurrente en ville, mais des **variations** peuvent-être observées sans remettre en cause la morphologie globale, le parcellaire, la densité et l'implantation à l'alignement de ce type de bâti.



Maison de ville plus cossue



Maison de ville dont la façade a été remaniée



Maison de ville à arcades



Maison de ville récente



Maison de Ville, reconstruction d'après-guerre



Maison de ville, toiture surélevée



Maison de ville avec fronton



Maison de ville avec fronton

Maisons de ville à colombages









Ce type de bâti peut-être **multifonctionnel** car il n'accueille pas uniquement un logement. Le rez-de-chaussée accueille services et commerces de proximité (boulangerie, boucherie, restaurant, bar, coiffeur, pharmacie,...). La DRAC parle de **« maison à boutique »**.





Un parcellaire laniéré (étroit et long) avec une implantation à l'alignement et le plus souvent sur les deux limites séparatives. Cette forme urbaine produit un urbanisme dense et une qualification forte des voies et de l'espace public

Cette forme parcellaire libère **des espaces arrières** où prennent place jardins et dépendances au caractère rural : espace de reconquête pour la densification urbaine ou espace de respiration en coeur d'îlot?



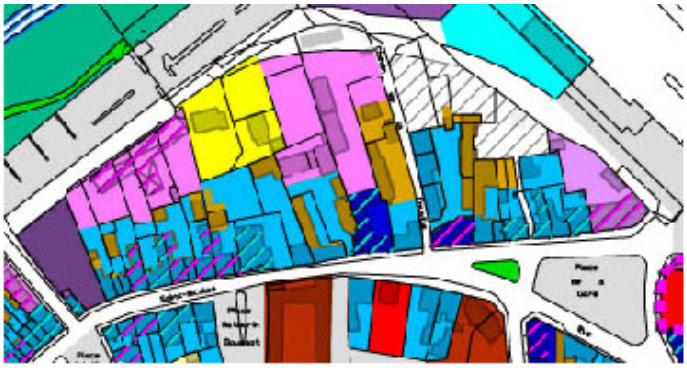
Ancien faubourg de Coulon





➔ Le bâti des « arrières »: une identité rurale qui reprend le modèle de la longère

Les arrières de la rue Saint-Nicolas



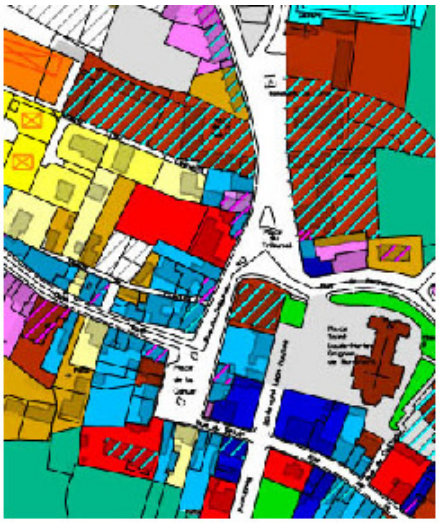




Ruelle de l'Enclos à l'arrière de la rue de Gaël







➔ Le petit immeuble de ville

Il reprend le modèle de la maison de ville en lui donnant un caractère collectif et un gabarit plus important (R+2+C)

Ces immeubles rythment le paysage du centre-ville tout en s'y intégrant parfaitement.



Rue Saint Nicolas



Rue Saint Nicolas



Rue Saint Nicolas



Rue de la Saulnerie



Rue Saint Nicolas



Boulevard des Douves



Rue du Bèloir

➔ Les opérations collectives récentes en centre-ville

Elles reprennent globalement la morphologie des maisons ou immeubles anciens jusqu'à quelques codes architecturaux (rythme des ouvertures, gerbière, sous-bassement schiste, volume allongé et toiture à deux pans,...)

Ils s'intègrent donc dans la morphologie du coeur de ville.

Les opérations rue de l'Etang de la Cane ont créé un nouveau front urbain au centre-ville.



Rue de Gaël



Bd de la Duchesse Anne



Place des Marronniers



Rue de l'Ourme

➔ Les autres architectures qui marquent le paysage du centre-ville

- Les équipements publics récents : architectures « signal »





- Les ateliers en cœur d'agglomération





- Les bâtiments d'activités économiques récents

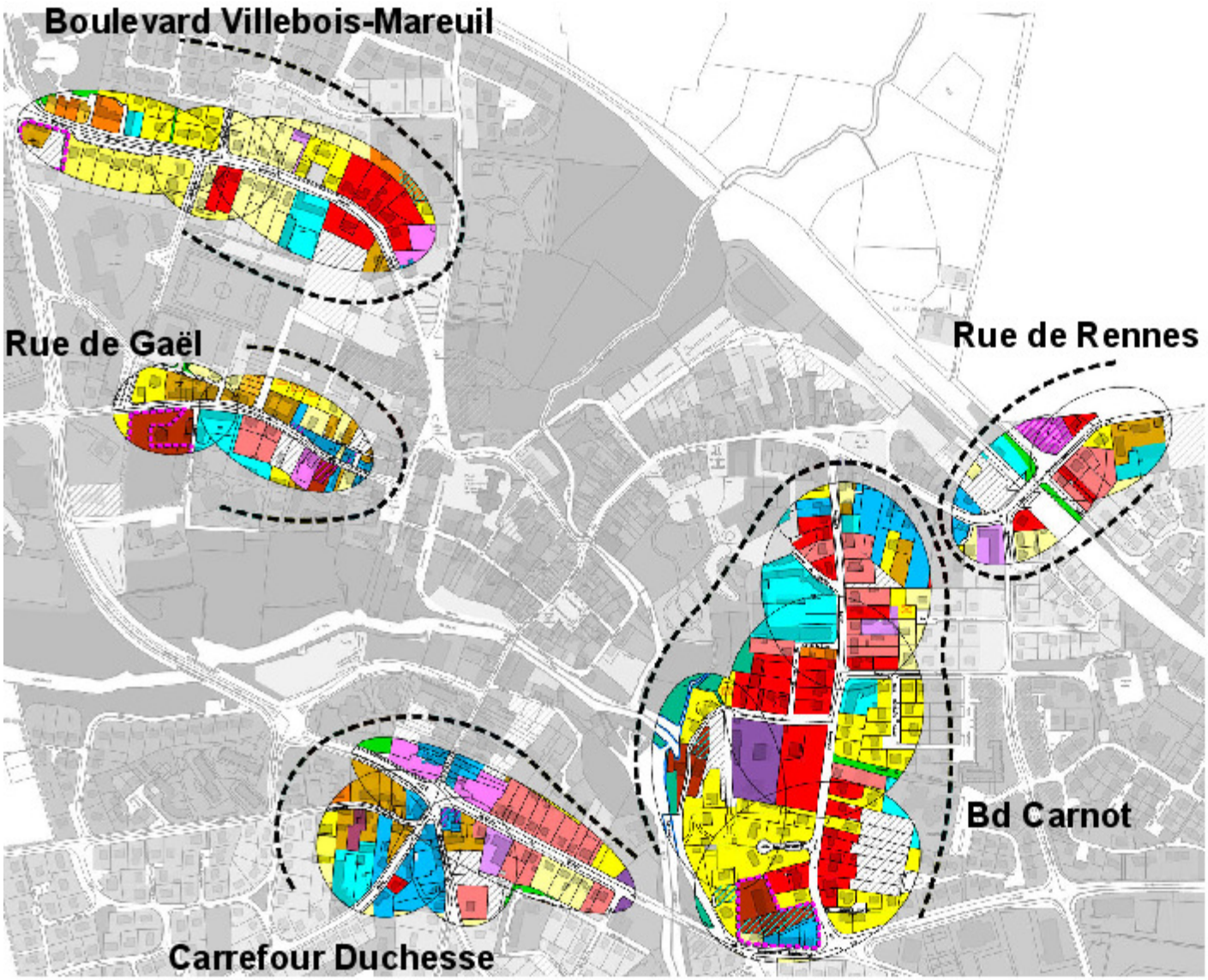








d) Les tissus d'extension du centre-ville/faubourgs: densités plus lâches et diversité architecturale



3. Opérations collectives récentes en centre-ville

4. La maison de ville

5. Les diverses formes de la maison bourgeoise ancienne (villa, hôtel particulier, pavillons singuliers de l'entre-deux guerres,…)

6. La maison bourgeoise contemporaine

7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes

Il s'agit des extensions du centre-ville s'étirant le long des voies qui y pénètrent ainsi formalisant ses **« entrées »**.

Cet urbanisme linéaire assez ancien est caractérisé par **une grande diversité d'architectures et de fonctions urbaines** comprenant notamment des maisons bourgeoises de grande qualité. On retrouve par ailleurs des maisons de ville qui prolongent la morphologie urbaine centrale au départ de ces grands axes en partant du centre-ville.

La présence quasi-systématique de jardins accompagnant les maisons ainsi que des arbres d'alignement au bord des voies donne d'une part un **caractère paysager** à ces entrées et crée d'autre part un urbanisme plus lâche que le centre-ville. De ces secteurs, le **boulevard Carnot** est le plus important en taille et en nombre de constructions de qualité. Il est devenu un quartier à part entière avec un dynamisme probant lié à la diversité de fonctions urbaines qu'il accueille.

➔ La maison bourgeoise: l'introduction d'un nouveau vocabulaire architectural aux portes du centre-ville

- La maison bourgeoise se distingue de la maison de ville par le caractère plus opulent de son architecture.

- Toujours en retrait par rapport à la voie, ces constructions sont séparées de l'espace public par un **jardin arboré** (plus rarement un parc) et des clôtures transparentes (grille fixée sur un muret) ou totalement opaques (**mur de pierres locales** de 1 à 2 mètres créant un sentiment de densité urbaine). Ces maisons présentent des caractères communs : **composition symétrique, modénatures, nombre de travées, chaînages d'angles.**

- Le gabarit ressemble à celui de la maison de ville avec des gabarits R+1+C ou R+C même si l'on trouve parfois des formes plus élancées et des formes en L ou en U ou encore des jeux de tourelle pour certaines.

- **Construction en pierre** (poudingue -pierre caractéristique de Montfort-sur-Meu-, schiste pourpre, schiste ardoisier) souvent apparente et toiture en ardoise

- Le **boulevard Carnot** concentre un nombre important de maisons bourgeoises.

- Celle située rue de Gaël peut être considérée comme patrimoine bâti remarquable



Bd Carnot



Rue de Gaël



Bd Carnot



Bd Carnot



Bd Carnot

➔ La maison bourgeoise contemporaine

Il s'agit de maisons datant de l'après-guerre, trop volumineuses et complexes pour être de simples pavillons, qui se réapproprient les codes de la maison bourgeoise ancienne.

Elles se situent essentiellement le long des boulevards Carnot et De Gaulle.







Bd Carnot Bd Carnot Bd Carnot







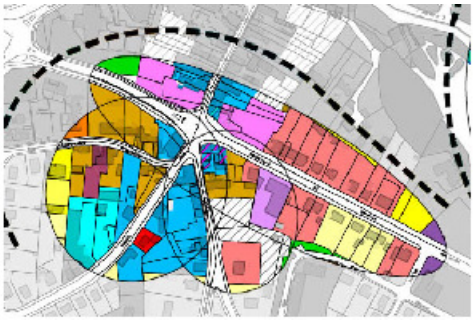
Bd du Général de Gaulle

➔ D'autres formes urbaines rythment le paysage urbain des voies d'entrées dans le centre-ville

- Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…) et les maisons de ville : une forte concentration autour du carrefour Duchesse Anne/Coulon/Général De Gaulle créant une ambiance de faubourg







- Les ateliers en cœur d'agglomération







- Opérations collectives récentes de centre-ville





- Les équipements publics récents : architectures « signal »



Cinéma (Bd Carnot)





Collège privé (Bd Carnot)



Centre de secours (rue de Plélan)



C.D.A.S. (Bd Carnot)

- Les formes pavillonnaires (description détaillée au point g))





3. Opérations collectives récentes en centre-ville

4. La maison de ville

5. Les diverses formes de la maison bourgeoise ancienne (villa, hôtel particulier, pavillons singuliers de l'entre-deux guerres,…)

6. La maison bourgeoise contemporaine

7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

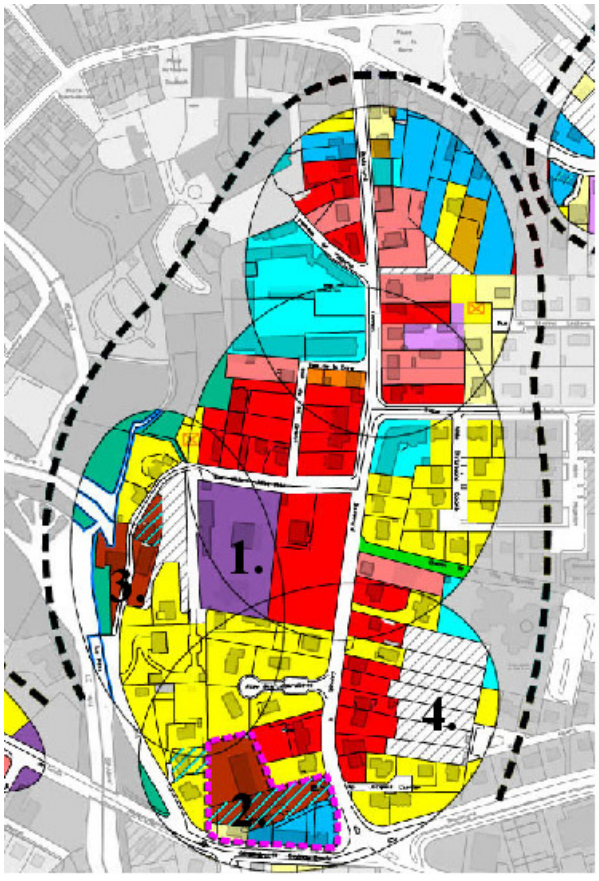
8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes



➔ Le boulevard Carnot

De ces secteurs, le boulevard est Carnot est le plus important en taille et en nombre de constructions de qualité. Il est devenu un quartier à part entière

Ce boulevard est bordé de constructions relativement récentes. En effet, aucune construction ou presque n'existait en 1846, lors de la réalisation du cadastre. Ce boulevard correspond à l'ancien chemin allant de Talensac à Montfort. Les maisons les plus anciennes de ce boulevard remontent à la limite du 19e et du 20e siècle. Il existent également quelques maisons des années 1930 ainsi que des maisons des années 1950.

Sous-secteurs particuliers autour du boulevard Carnot :

1. Une activité économique (BTP) sur le site de l'ancienne distillerie coincée dans le tissu urbain. Potentiel de renouvellement urbain?

2. L'ancienne usine Patrie devenue en partie l'Hotel des Impôts. La Partie Nord reste à rénover

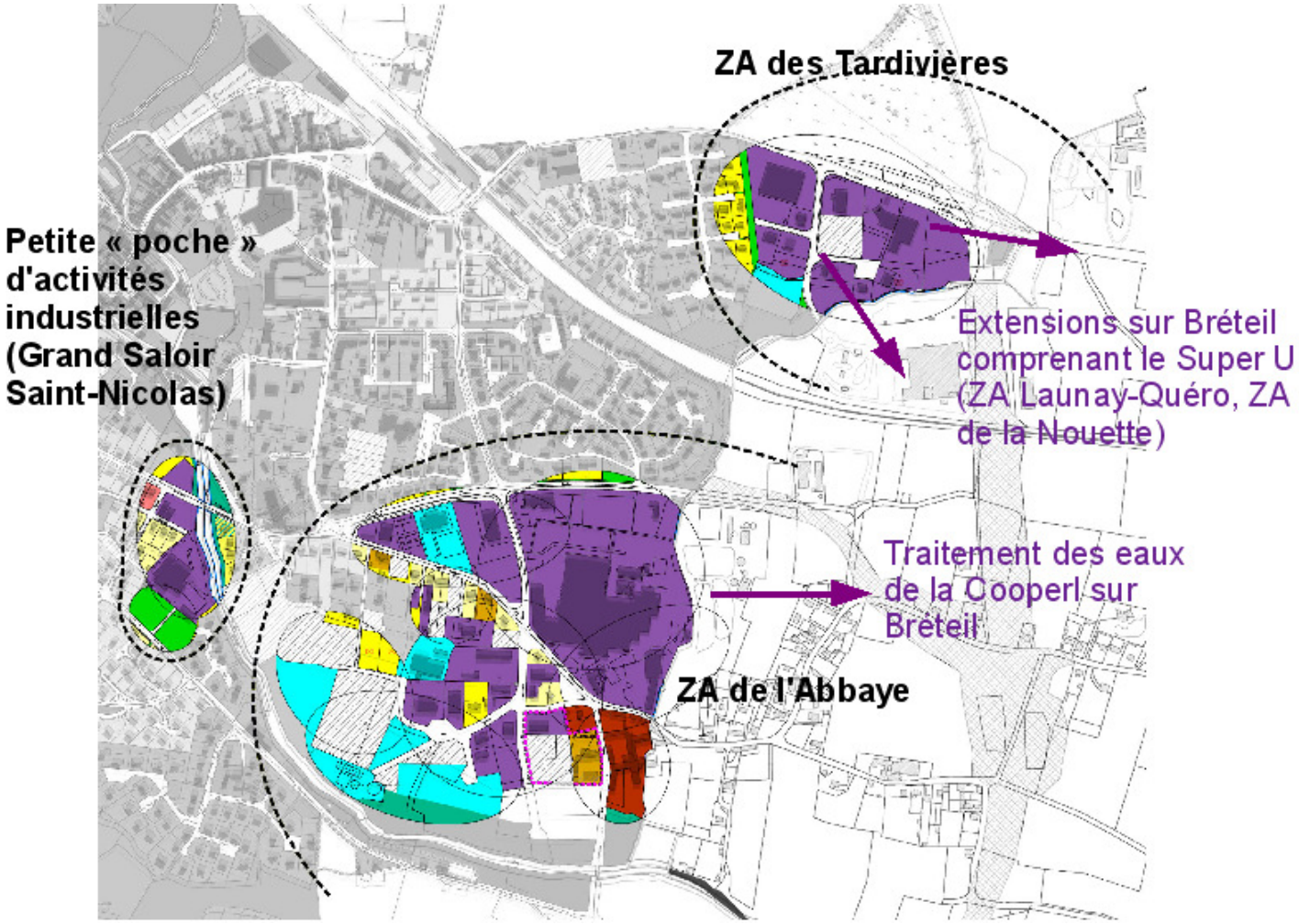




3. Le Moulin de Montfort réhablité en logements collectifs

4. Des fonds de jardins près de l'école

e) La « façade » économique



7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes

12. Les maisons individuelles groupées

13. Les petits collectifs en dehors du centre-ville

14. Les bâtiments d'activités économiques récents

15. Le camping

16. Espace libre en ville

17. Espace naturel

18. Espace vert aménagé

19. Espace minéralisé d'importance

➔ **La ZA des Tardivières : une petite zone à dominante commerciale et artisanale située sur une des entrées majeures de Montfort au croisement de deux routes départementales d'importances.**

- **Architectures usuelles métalliques** de diverses tailles et formes. On retouve néanmoins plus de toitures à deux pans que de toits plats et plus d'implantations en rectangle qu'en U ou en L.

- **Hauteurs relativement basses** correspondants aux besoins d'une zone commerciale

- Bardage métallique de **couleur neutre** (blanc, gris) mais **présence plus forte des enseignes tournées vers l'extérieure de la zone**, beaucoup plus colorées avec de grands lettrages

- Pas d'identité de zone liée aux traitement des espaces publics et des clôtures. Relative sécheresse de l'aménagement

- Lien avec le quartier résidentiel des Tardivières par un réseau d'espaces verts (chemin au bord des bassins au sud-ouest, coulée verte à l'ouest)

- Lien avec le Super U par la voirie interne à la zone





➔ **La ZA de l'Abbaye: une zone diversifiée à l'aménagement progressif et éclaté. Une activité industrielle très importante marque son paysage (Cooperl)**

- Une urbanisation progressive le long du boulevard de l'Abbaye puis autour de voies qui ont été réalisées selon les besoins : **pas d'opération d'aménagement d'ensemble**

- **L'emprise importante de l'activité agro-alimentaire Cooperl-Hunaudaye**

- Une non-organisation qui donne un caractère délité et peu organisé à la partie sud de la zone avec une série de voies en impasse et de nombreux vides.
La partie nord est plus structurée architecturalement notamment grâce à la longue façade que donnent les bâtiments de la Cooperl et l'aménagement du boulevard Jacques Cartier.

- Le boulevard Jacques Cartier est un axe privilégié d'entrée en se connectant sur la RD 62. Cela évite la traversée de poids lourds dans l'agglomération

- Les **développements résidentiels diffus** le long du boulevard de l'Abbaye s'immiscent dans le tissu d'activités

- Présence de l'Abbaye (Monument Historique)

- Le bâtiment des services techniques de la commune est présent dans la zone

- **Des équipements de sports et de loisirs au bord du Meu** (l'Ile au Moulin, plateau sportif)

- Architectures usuelles métalliques de diverses tailles et formes. On retouve néanmoins plus de toitures à deux pans que de toits plats et plus d'implantations en rectangle qu'en u ou en L.

- Bardage métallique de **couleurs diverses** (blanc, blanc cassé, gris, bleu, rouge,...)

- Des **espaces minéralisés importants** que ce soit pour les espaces publics que pour les espaces privatifs

- Une entrée paysagée boulevard Jacques Cartier mais ensuite pas d'unité: diversités et sécheresse des clôtures, traitement minéral des espaces publics,...

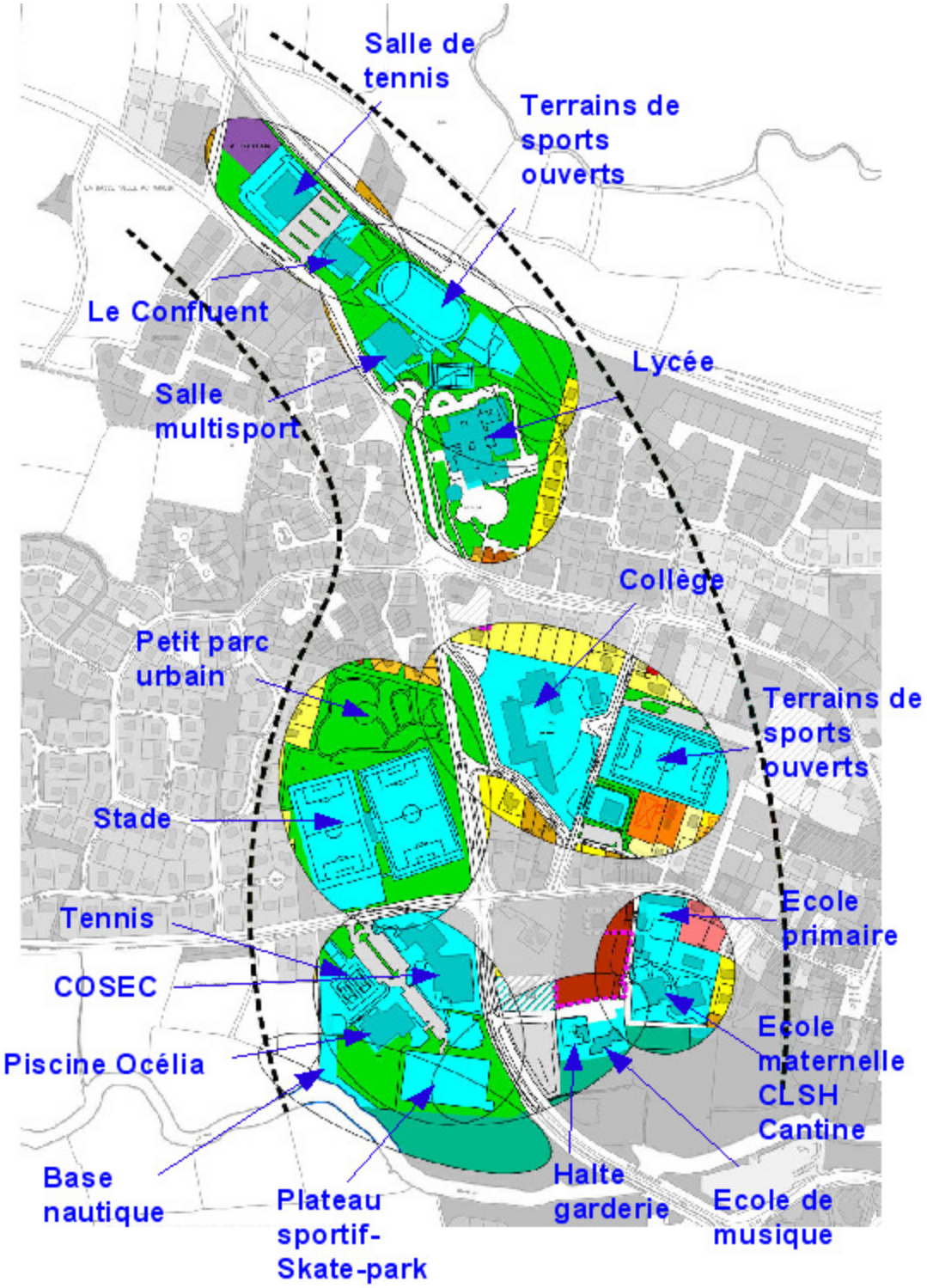
- De nombreux espaces encore libres dans le coeur de la zone, mais soumis au risque d'inondation







f) La « façade » d'équipements publics



Le **boulevard de la Duchesse Anne** sert d'accroche à un chapelet de grands équipements publics qui ont besoin d'espace. Ce boulevard (assemblé aux sections Général de Gaulle et Jacques Cartier) est très important à l'échelle de la ville car il permet un contournement du centre-ville et une distribution presque directe de la quasi totalité de l'agglomération (il n'y a que le secteur des Tardivières qui s'en trouve éloigné). La position de ces équipements est stratégique car très accessible. Le boulevard d'emprise importante est doté de pistes cyclables sécurisées

- Une **vocation liée au développement individuel et collectif des personnes** : le sport, la culture et l'éducation

- Un **écrin paysager lie cet ensemble d'importance.** Des **circulations piétonnes** libres et transversales parcourent les espaces verts qui ne sont pas clos.

- Une **accroche à la rivière et à ses espaces naturels** par Océlia et la base nautique. Prolongement jusqu'au centre-ville?

- Une entrée de ville valorisante

➔ Les équipements liés au sport, à la culture et à l'éducation: des architectures « signal »



Lycée , terrains de sports et salle multisport sur un site ouvert



La salle de tennis et le « Confluent » qualifient l'entrée de ville avec deux architectures marquantes en opposition avec les quartiers d'habitat pavillonnaire



Piscine Océlia, son parc et la base nautique



Le COSEC marque une façade à l'angle du boulevard et de la route d'Iffendic



Le stade



Le collège





L'ensemble école primaire, école maternelle, CLSH, cantine plus proche du centre-ville

➔ **Un écrin paysager lie cet ensemble d'importance. Des circulations piétonnes libres et transversales parcourent les espaces verts qui ne sont pas clos. Des connexions périphériques sont permises vers les quartiers d'habitat**

Aussi de grands espaces minéralisés liés au besoin en places de stationnement ou aux pratiques sportives en extérieur

Le Confluent et la salle de tennis: large espace paysager en façade comprenant une bande de circulations douces





Parking mutualisé entre les deux équipements

Terrain de basket et skate-park au COSEC





Petit parc urbain au nord du stade faisant le lien avec le quartier du Petit Bromedou

Les espaces-verts longeant la voie ferrée lient le quartier de l'Ourme, le lycée, la salle multisport, le plateau sportif, le confluent et la salle de tennis

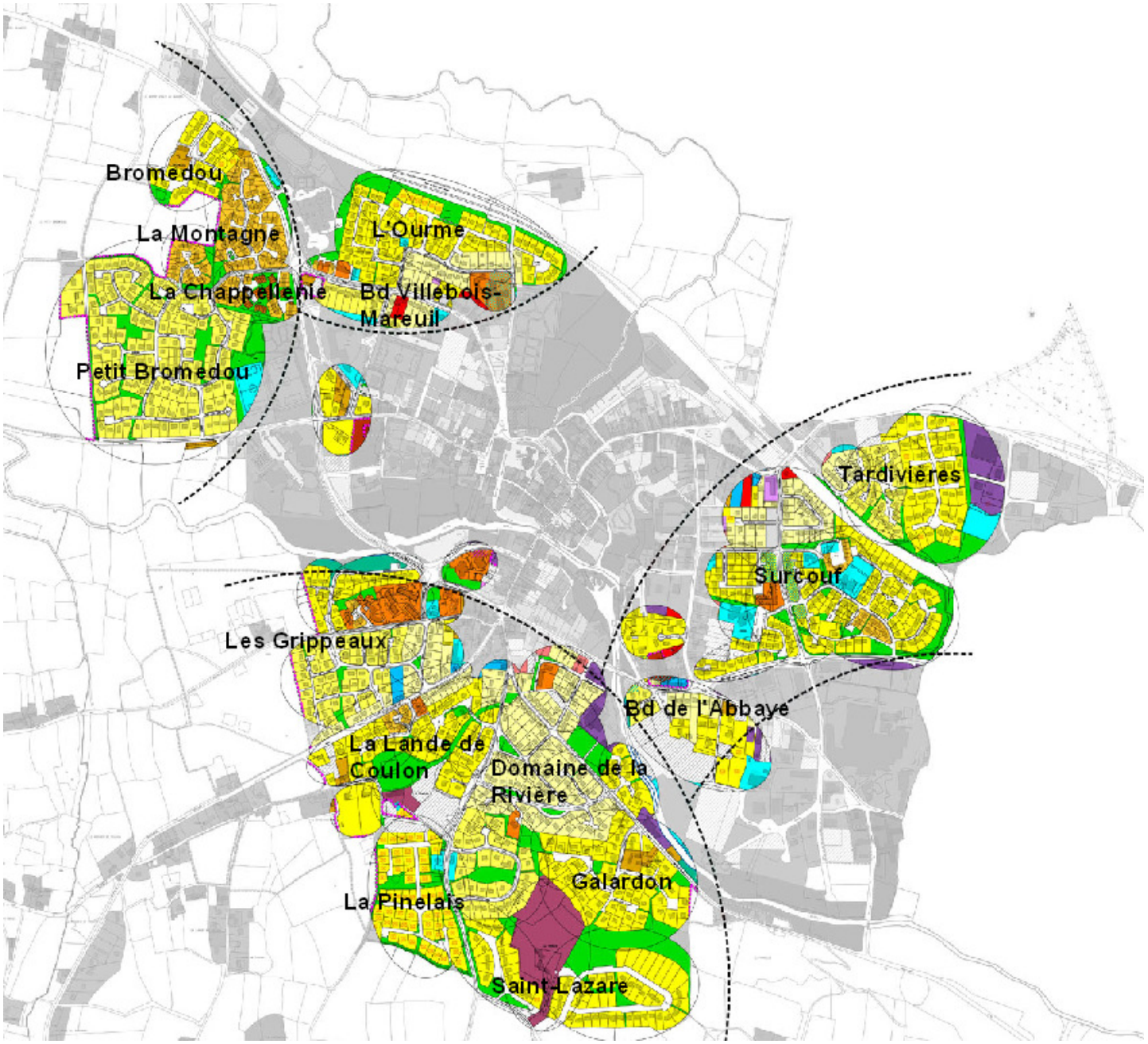






Les abords au sud de l'école maternelle: un potentiel de lien avec le centre-ville

g) Les développements résidentiels contemporains organisés en tranches



11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes

12. Les maisons individuelles groupées

13. Les petits collectifs en dehors du centre-ville

Une succession d'opérations d'habitat de diverses tailles et formes **avec la dominance de la forme pavillonnaire.** A l'échelle de l'agglomération, les lotissements pavillonnaires qui se sont développés depuis les années 50 ont consommé beaucoup d'espace.

Néanmoins, on retrouve des opérations plus denses très localisées : **petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat groupé.**

Seul le quartier Surcouf présente une réelle diversité fonctionnelle en son coeur et autour de son boulevard avec des équipements publics et un ensemble de professions libérales (cabinets médicaux, géomètre, radiologue,...)

Les autres quartiers sont plutôt caractérisés par leur **monospécificité**.

➔ **Les premières formes pavillonnaires**

- Une forme simple: le pavé droit
- Présence d'un sous-sol ou d'un demi-niveau inférieur
- Répétition plus fréquente de la toiture à 4 pans
- Constructions en béton + enduit grisonnant. Toiture en ardoise
- Parfois rappel du schiste pourpre avec une utilisation en sous-bassement ou pour les murets
- Un paysage urbain très minéral lié à la simplicité de l'aménagement des espaces publics (voirie + trottoirs de chaque coté), à la forte présence des murets et clôtures béton en bord de voie, un alignement inférieur à 5 m, et un développement du végétal très limité en façade
- Quelques formes plus singulières



Rue du Moulin à Vent



Rue Duguay-Trouin



Rue de Talensac

➔ Les premières évolutions de la forme pavillonnaire

- Des formes plus complexes avec introductions de seconds volumes, de décrochés de toiture, de frontons...

- Les combles sont aménagés avec parfois introduction de lucarnes

- Présence d'un sous-sol ou d'un demi-niveau inférieur

- Répétition plus fréquente de la toiture à 2 pans mais avec une présence visuelle forte (inclinée à 45°)

- Constructions en béton + enduit gris-beige ou blanc cassé. Toiture en ardoise

- **Un paysage urbain plus végétal, le pavillon s'isole plus sur sa parcelle derrière haies et clôtures**. Le muret béton avec enduit est très présent et les haies qui l'accompagnent sont architecturées (haie de lauriers, de charme ou de thuyas,..., taillées « au cordeau »).

- Les espaces publics coté voie sont très minéraux et ceux coté arrières sont paysagers (larges espaces verts, coulées vertes, protégeant les haies bocagères originielles et accueillant aires de jeux et chemins piétons)

- Le grand lotissement du Petit Bromedou est caractéristique de ce type de construction.





Quartier du Bromedou


Quartier des Tardivières



Quartier du Bromedou

➔ Les formes pavillonnaires récentes

- des formes plus complexes avec introductions de seconds volumes, de décrochés de toiture, de frontons... Parfois des architectures très contemporaines

- RDC + combles aménagés avec introduction fréquente de lucarnes. Pas de sous-sol sauf lorsque le terrain est pentu.

- Répétition plus fréquente de la toiture à 2 pans mais avec une présence visuelle forte (inclinée à 45°)

- **Un paysage urbain beaucoup plus végétal avec la quasi disparition du muret en limite privé/public remplacé par une clôture métallique accompagnée d'une haie vive. On parle de lotissement paysager**

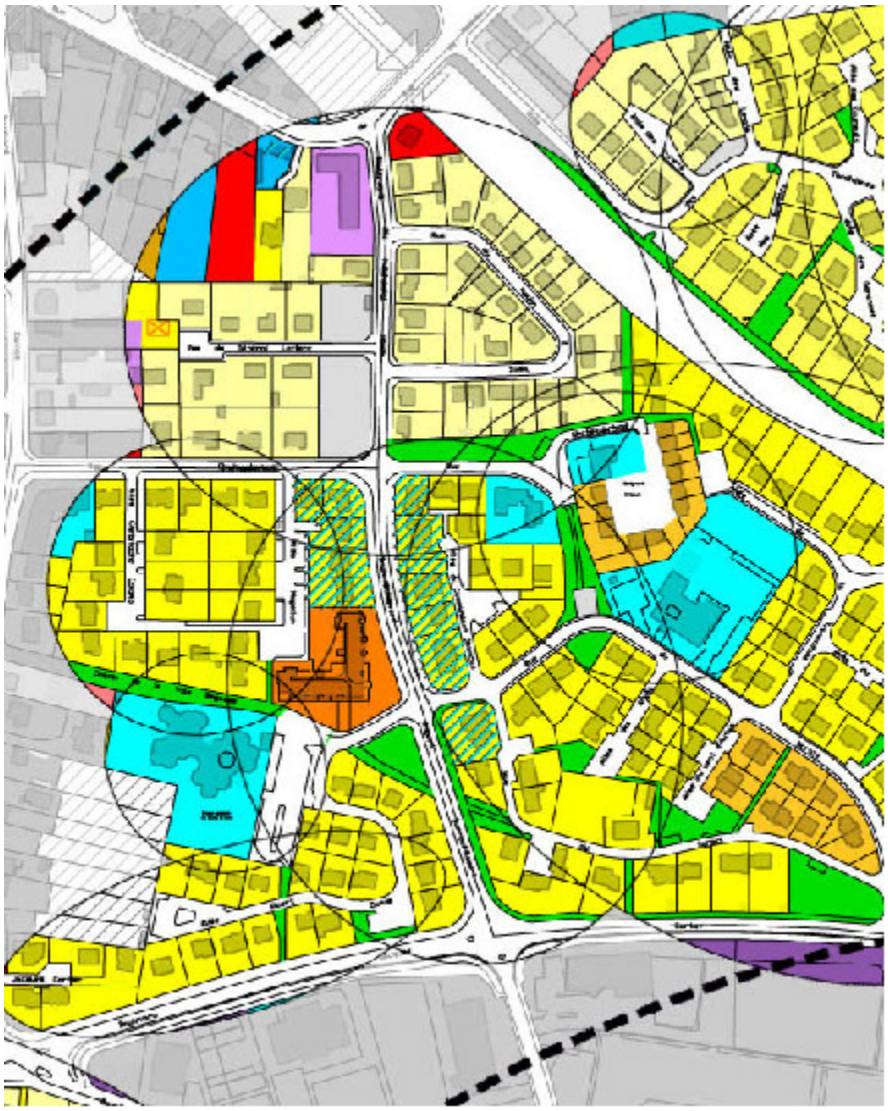
- Les espaces publics coté voie sont moins minéraux notamment grâce à des voies moins large et l'absence de trottoirs. Les arrières sont paysagers (larges espaces verts, coulées vertes, protégeant les haies bocagères originielles et accueillant aires de jeux, chemins piétons et bassins de retenue des eaux pluviales ouverts au public)








Diversité des fonctions aux abords du boulevard Surcouf











➔ Les maisons individuelles groupées

- L'habitat individuel groupé s'est développé dans le même temps que les lotissements de type pavillonnaire. Les dates de construction de ce type de bâti s'étalent des années 80 à nos jours.

- Schématiquement, il y a une forte ressemblance avec le modèle du pavillon à la différence que les **maisons sont jointives et plus proches de la voie**.

- Les opérations groupées fonctionnent sur le principe de la répétition d'un modèle architectural avec introduction de quelques variations et composent ainsi un front bâti jointif le long d'une voie ou à un angle de deux rues.

- Les parcelles sont plus petites que le modèle pavillonnaire. Leur profondeur permet de libérer un espace de jardin à l'arrière

- Une plus forte densité urbaine



La Montagne



Allée du Petit Houx



La Chappellenie

➔ Les petits collectifs en dehors du centre-ville

- Cette typologie correspond à des ensembles d'habitat collectifs différents de ceux qualifiés d'immeubles récents en centre-ville.

- Les **opérations d'habitat collectif sont de taille importante** et souvent dissociées du tissu urbain environnant par des **espaces libres d'importance comprenant des espaces-verts et des espaces de stationnement confortables**.

- ces opérations sont surtout destinées à la **location sociale**

- Le **Foyer Logement « Résidence de l'Ourme »** dispose de studios pour accueillir des personnes âgées qui y ont un statut de locataire. Le foyer offre des services tels que restauration, buanderie, lingerie, coiffure, animation…



Rés. de l'Ourme



Rue de la Tannerie, commerces au premier plan



Rue du Grand Clos



Bd Surcouf







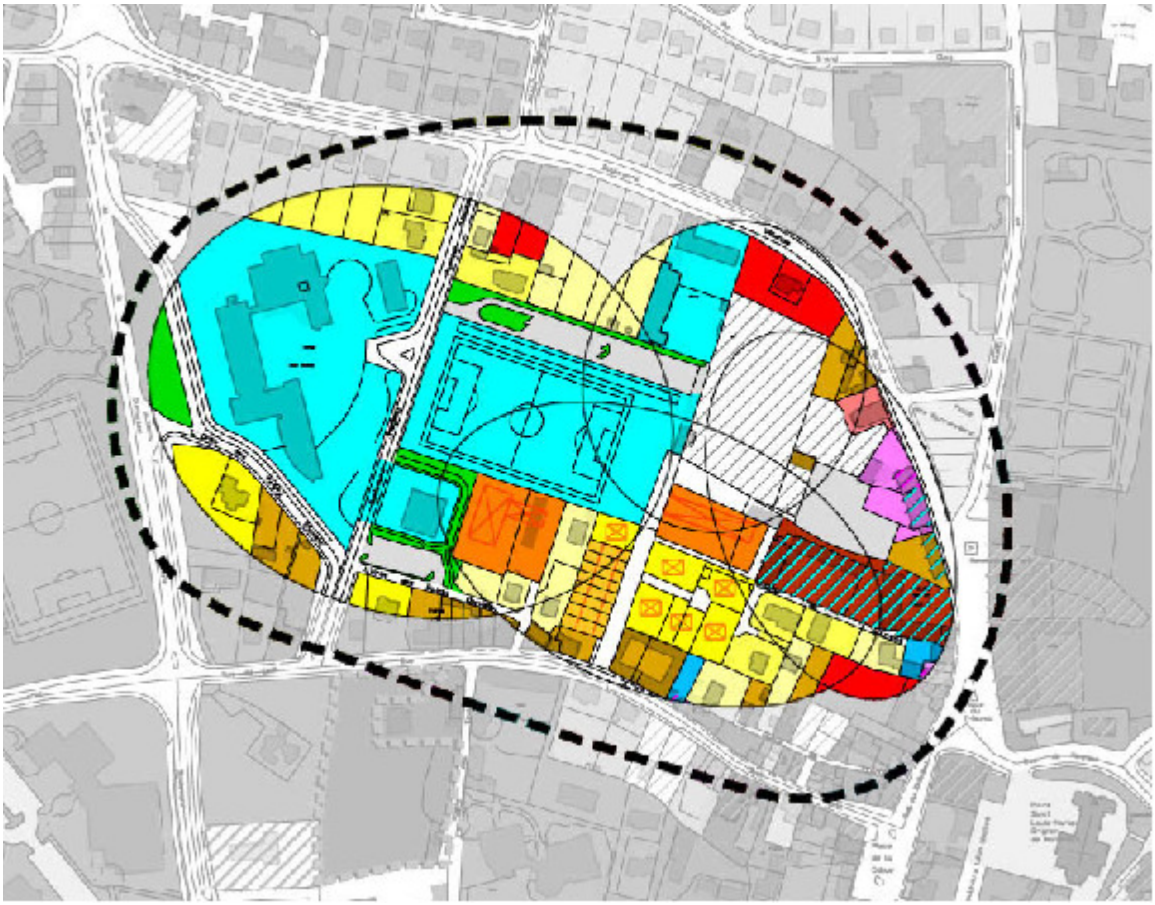
Rue des Grippeaux

- Le **village de la Chappellenie** est une opération plus particulière: il s'agit d'une **forme d'habitat dit intermédiaire ou superposé**. Les habitations se superposent ou s'emboîtent et bénéficient chacune d'une entrée individuelle et d'un espace privatif extérieur (balcon/terrasse ou jardinet)






h) Le « plateau » mixte Pasteur/Ursulines



7. Les architectures d'identité rurale (longère, petits bâtis, dépendances,…)

8. Les vieux manoirs

9. Les ateliers en cœur d'agglomération

10. Les équipements publics récents : architectures « signal »

11. Les formes pavillonnaires

- Les premières formes pavillonnaires
- Les premières évolutions de la forme pavillonnaire
- Les formes pavillonnnaires récentes

12. Les maisons individuelles groupées

13. Les petits collectifs en dehors du centre-ville

14. Les bâtiments d'activités économiques récents

15. Le camping

16. Espace libre en ville

17. Espace naturel

18. Espace vert aménagé

19. Espace minéralisé d'importance

Espace occupant les arrières de la mairie où se juxtaposent une diversité d'architectures et où cohabitent diverses formes d'habitat et d'équipements publics.

Les déplacements au travers des voies, des espaces piétonniers ou des circulations douces y sont aisés et transversaux.

Une propriété y occupe une place importante.













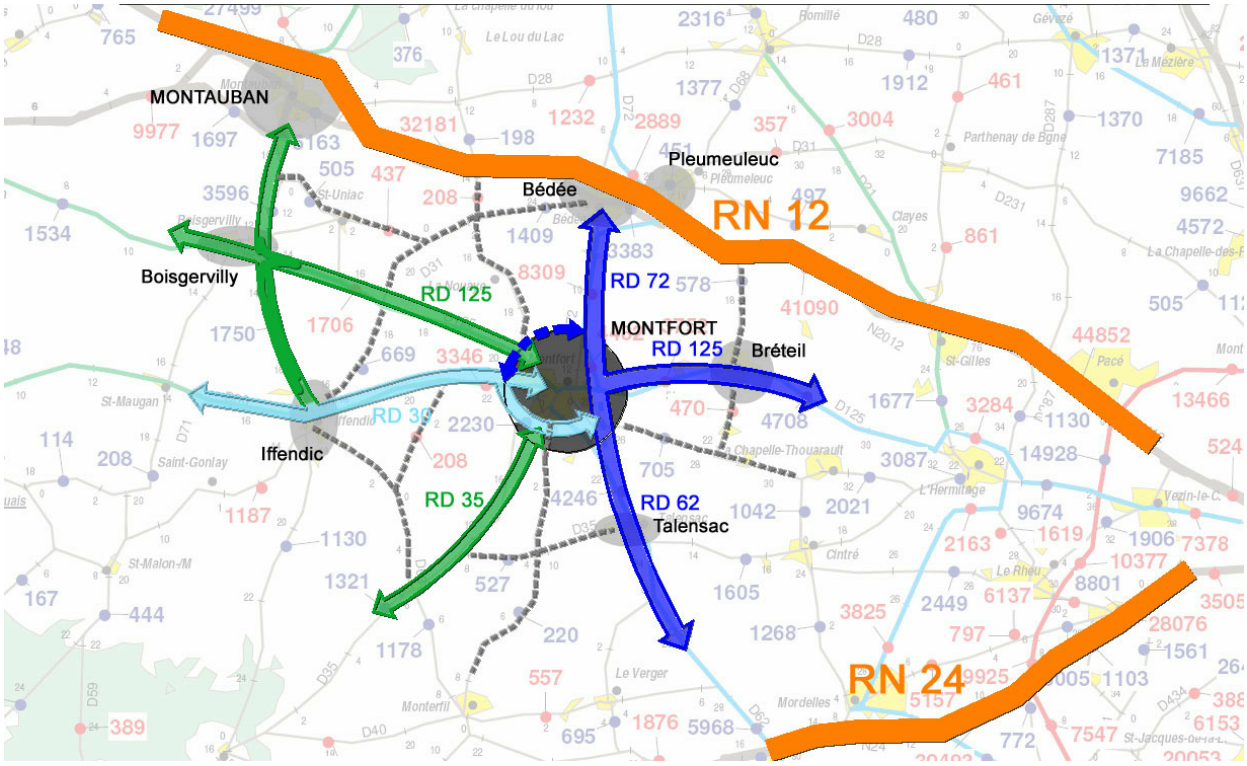






3°) Déplacement/transports

a) Position par rapport aux grands axes de circulation



Vue élargie des grands axes routiers

- Position en instertice de **deux voies express majeures** (RN 12, Rennes/Saint-Brieuc et la RN 24, Rennes/Lorient) qui facilite l'accès à la métropole régionale. Trafics supérieurs à 20 000 véh./jour dont environ 10 % de poids lourds

- Un **axe structurant (Bécherel/Bréal-sous-Montfort) de niveau départemental** fait le lien Nord-Sud et relie les deux routes nationales. Il s'agit de l'accès privilégié à Montfort. En 2006, après la mise en service de la voie de contournement Est, cet axe accueillait 5200 véh./jour, contre 4482 en 2005 . En dehors des routes nationales, la RD 72 (portion Bédée/Montfort) est l'axe le plus fréquenté du Pays de Brocéliande.

- **Volonté du SCOT de « s'appuyer sur le réseau départemental structurant pour donner un axe majeur nord/sud »**

- L'**axe Montfort/l'Hermitage** qui traverse Bréteil appartient aussi aux axes structurants départementaux défini dans la hiérachie du SCOT. Il s'agit d'un itinéraire alternatif pour rejoindre Rennes ou Pacé. Cet axe supportait un trafic de près de 4000 véh./jour en 2006.

- RD 72, RD 62, RD 125 se rejoignent aux portes de Montfort sur le grand giratoire de la Nouette qui constitue alors un noeud important. Un échangeur installé sur la RD 62, permet de desservir le sud de l'agglomération Montfortaise sans passer par ce giratoire

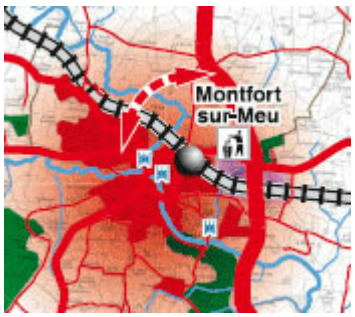
- C'est donc l'Est du territoire de Montfort, en direction de Rennes, qui est concerné par le réseau viaire le plus important.

- L'Ouest du territoire est concerné par des voies départementales d'importance moindre, mais malgré tout structurantes à l'échelle du Pays. 3 d'entre-elles convergent vers Monfort, s'accrochent à son boulevard urbain de contournement et pénètrent ensuite dans le centre-ville:

  - L'axe Montfort/Gaël (RD 30) est le plus important et le plus stratégique pour le développement du Pays **SCOT : « Renforcer l'axe Montfort/Gaël pour accompagner le développement économique du Pays »**. Il dessert Iffendic. Trafic de ~ 3500 véh./jour en 2006. Le département a entrepris l'amélioration de cet axe.

  - **L'axe Montfort/Saint-Méen le Grand**: Trafic de ~ 1700-1800 véh./jour en 2006. Importance moindre lorsque la liaison RN12-RN 64 sera mise à 2x2 voies

  - **L'axe Montfort/Plélan le Grand** Trafic de ~ 1400 véh./jour en 2006.



- Un maillage de petites voies départementales complètent le réseau. Parmi celles-ci, seules l'ancienne RD 72 et la RD 363 (vers Monterfil) aboutissent à l'agglomération de Montfort

- **Une voie de contournement nord-ouest** (flêche en pointillés bleus sur la carte ci-avant) **est inscrite au SCOT du Pays de Brocéliande** mais selon les élus de Montfort sa réalisation sera très lointaine dans le temps car ne figure pas au plan d'action , même à long terme, du conseil général, seule collectivité à avoir la compétence et les moyens financiers pour construire ce type d'infrastructure.

Extrait du SCOT du Pays de Brocéliande (décembre 2009)

b) Les migrations domicile/travail : Le pôle d'emploi de Montfort subit l'influence de l'agglomération rennaise tout en excerçant la sienne sur son bassin d'emploi

Montfort offrait, en 1999, plus d'emplois sur place que d'actifs résidents soit **2592 emplois au lieu de travail contre une population active résidente de 2212 personnes,** ce qui témoigne de son dynamisme économique. Mais sur ces 2212 actifs, seuls 923 restaient travailler sur le territoire communal soit 41,7 %, ce qui témoigne des tendances d'évasion vers le bassin rennais auxquelles le pôle de Montfort n'échappe pas.

Les migrations pendulaires sont donc doubles: **en 1999, chaque jour ~ 1700 salariés venaient travailler sur le territoire communal tandis que ~1300 actifs en sortaient pour aller travailler en dehors de la commune**. Au total, **3000 travailleurs** se croisaient sur le territoire communal ce qui souligne **la problématique des transports** dans le cadre des réflexions pour le projet de PLU, car aujourd'hui, au regard des évolutions estimées sur une période plus proche (18000-18800 emplois sur le pays de Brocéliande en 2005), la tendance s'est forcément accentuée.

	Nombre	%
Actifs ayant un emploi	2 212	100 %
Dans la commune	923	41,7 %
A l'extérieur de la commune	1 289	58,2 %

Lieu de résidence/lieu de travail en 1999 (source INSEE)

Les flux domiciles travail en 2002 (source: SCOT du Pays de Brocéliande):

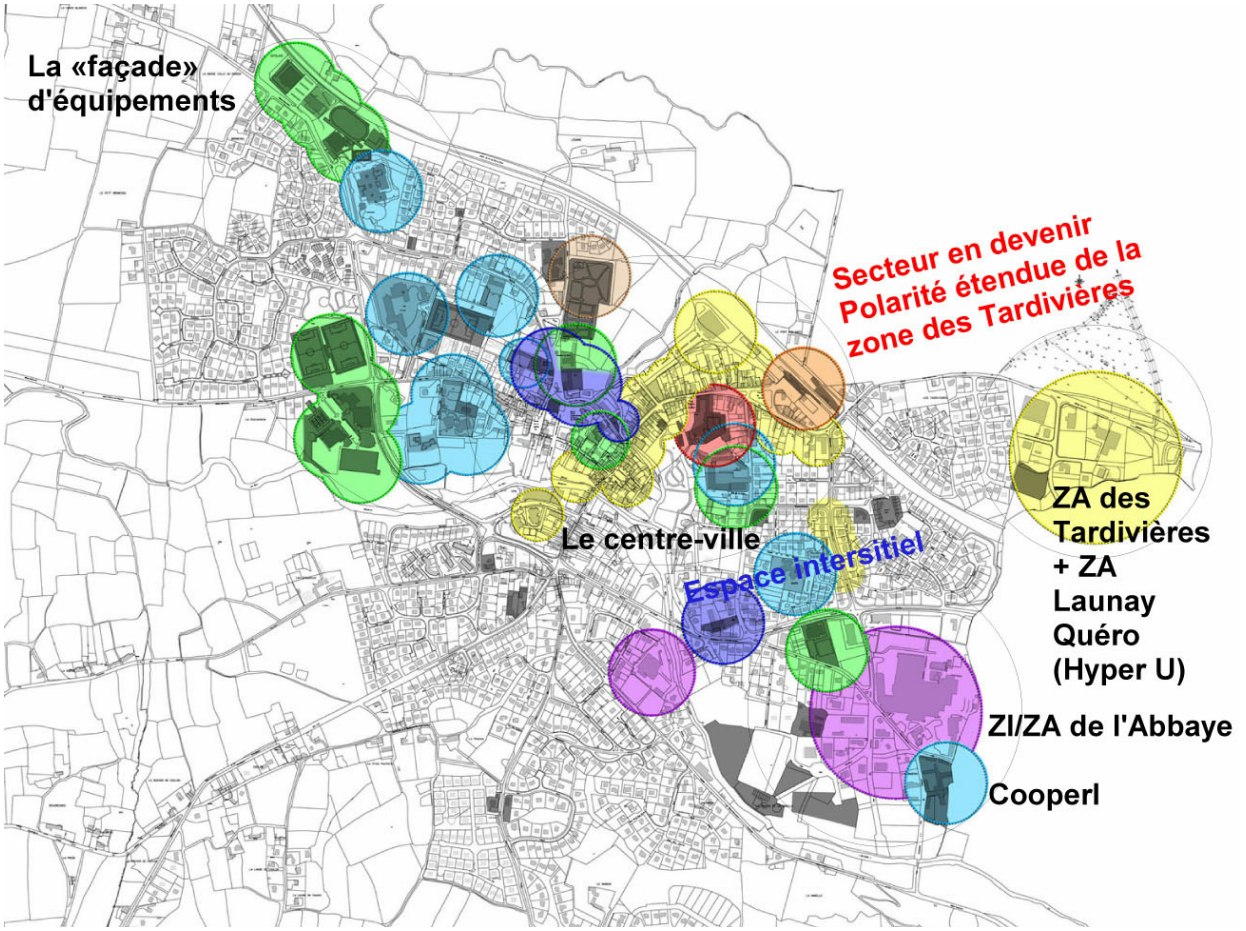
- Montfort/Rennes: 543 déplacements

- Iffendic-Montfort ; 194 déplacements
- Breteil-Montfort :151 déplacements
- Talensac-Montfort : 106 déplacements
- Bédée-Montfort : 104 déplacements

c) Les polarités urbaines

Des générateurs de flux différents selon leur nature: fréquentations commerciales, équipements scolaires, déplacements domicile/travail... Voir carte page suivante.

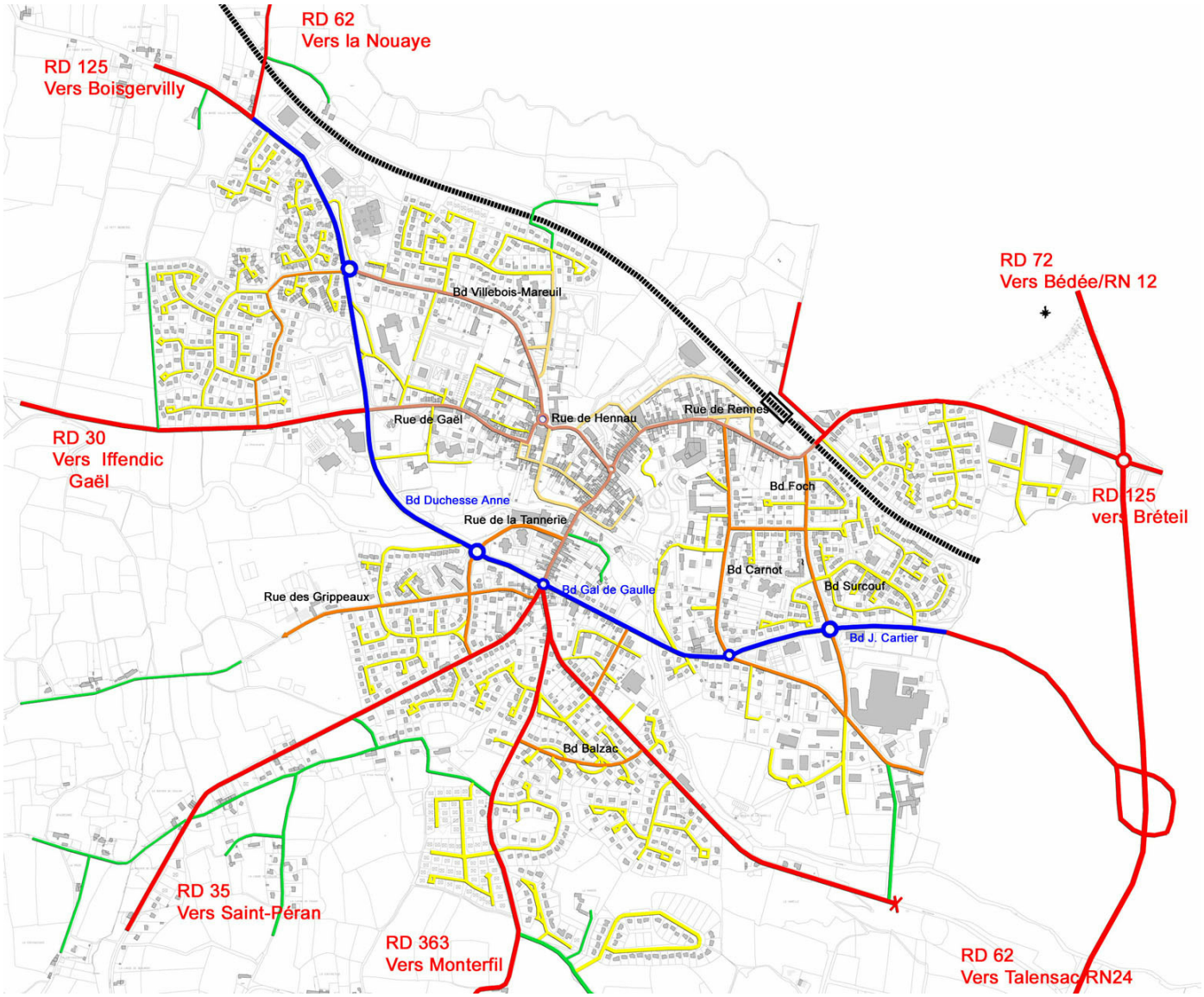
Le tissu résidentiel n'est pas un tissu polarisant. Il est néanmoins soumis à des pics de déplacements temporaires liés aux déplacements domicile/travail



- **Polarité des équipements éducatifs ou liés à l'enfance**
- **Polarité des équipements culturels, sportifs ou de loisirs**
- **Polarité des équipements administratifs**
- **Polarité des commerces ou services: emplois + clientèle + livraisons**
- **Polarité des zones artisanales et industrielles: emplois + livraisons/expéditions**
- **Polarité spécifique de la Gare**
- **Polarité spécifique du crématorium**
- **Polarité spécifique de l'hôpital**

Les polarités urbaines à Montfort

d) Les voies de circulation



1. Voies primaires :

- les routes départementales ou voies de gabarit équivalent

- les rues principales du centre-ville

- le grand boulevard urbain qui contourne le centre-ville (voie également départementale)

2. Voies secondaires permettant des liens interquartiers

3. Voies tertiaires de desserte locale

- voies de centre-ville

- voies d'agglomération

- voies rurales

4. Voie SNCF

- **Le réseau primaire** : **la majorité des voies départementales** converge à l'intérieur de l'agglomération en conservant un profil routier plus ou moins large. Les RD 72 et 62 contournent l'agglomération et deux voies permettent de rejoindre Montfort depuis le rond point de la Nouette et depuis un échangeur plus au sud

  L'ancienne RD 62 est aujourd'hui coupée au sud de l'Abbaye



RD 30 à l'approche de Montfort au sud des Grippeaux

Le profil des RD se transforme en pénétrant dans le centre-ville avec des **voies urbaines beaucoup plus étroite** dont une a même été mise à sens unique (rue de Gaël). Voies d'importance historique marquées par des fronts bâtis proches de la voie resserrant l'espace et bloquant toutes possibilités d'élargissement

Seul le Bd Villebois Mareuil a un profil un peu plus large avec une qualification paysagère par des arbres d'alignement sur ses deux rives.

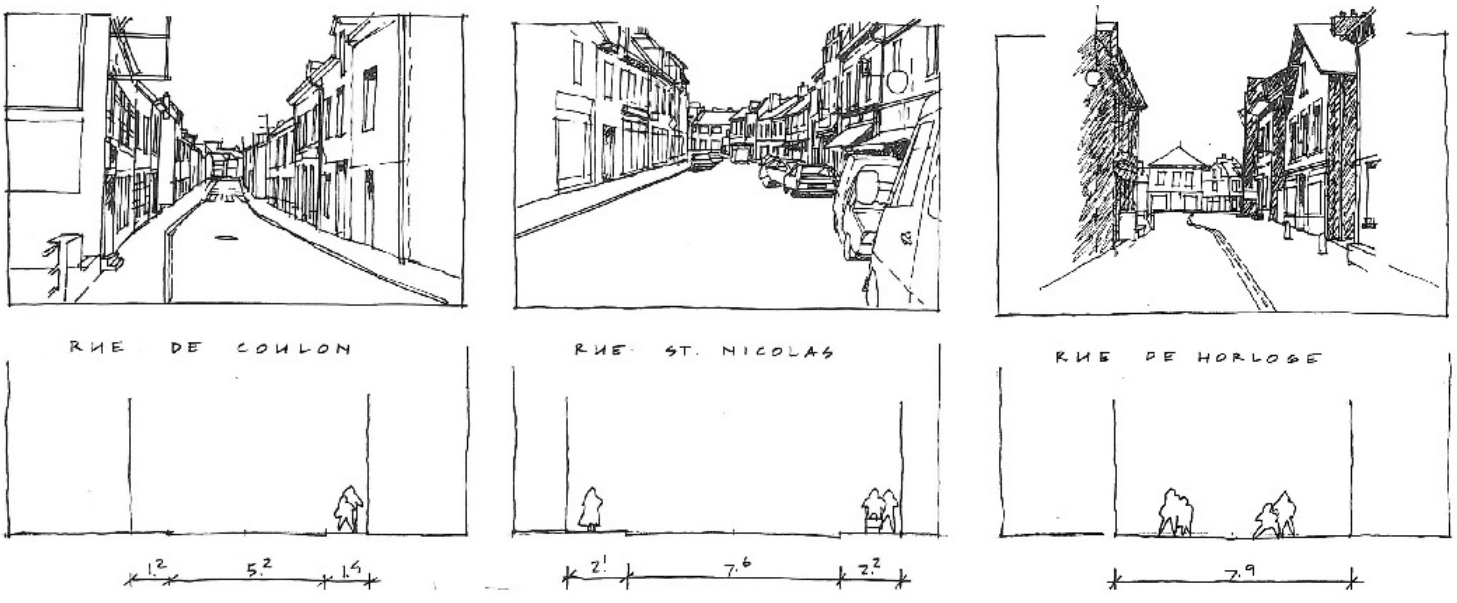
Ces voies combinent fonctions de desserte du centre-ville et un transit encore important



BD Villebois Mareuil



Rue de Gaël



Un grand boulevard urbain qui contourne le centre-ville

Un profil très large sur la majorité de son parcours (rétrécissement bd du Général de Gaulle) qui permet d'accueillir des bandes piétonnes et cyclables en site propre (sécurisation par une haie basse ou un bande enherbée) de part et d'autres de la voie et ce sur la quasi totalité de son linéaire.

De grands carrefours au croisement des autres voies primaires: giratoires ou large carrefour à feux (RD 30)



Le boulevard urbain de contournement

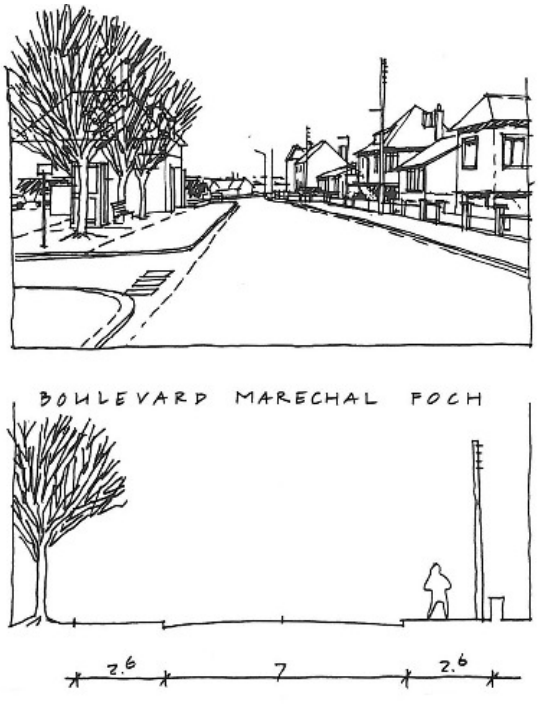
- **Le réseau primaire est ensuite complété par des voies secondaires qui permettent des liens interquartiers**

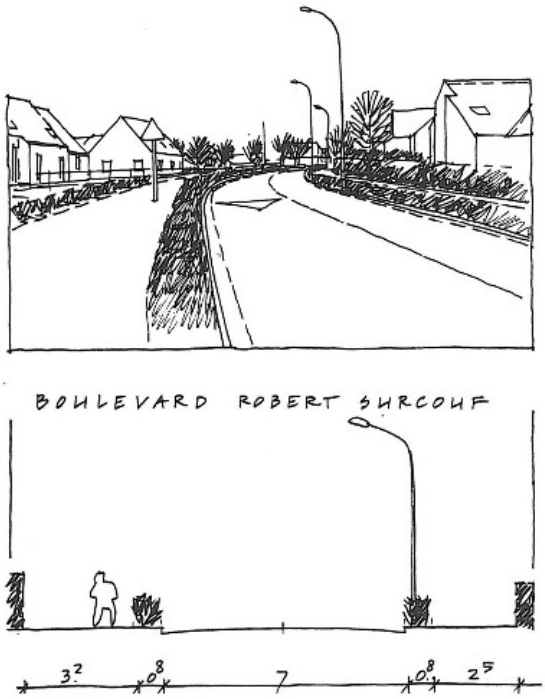
Elles sont peu nombreuses sur la commune qui s'est organisée sur un réseau primaire hérité dense complété par un « chevelu » de voies de desserte directement connecté à ce dernier (ex: Tardivières, Bromedou,...)

Les **boulevards Carnot** et **Surcouf+Foch** remplissent un rôle essentiel pour l'irrigation du tissu et la fluidité des circulations :

- La **continuité des boulevards Foch et Surcouf : une voie secondaire qui joue le rôle d'une voie primaire** : Lien entre la rue de Rennes et le boulevard de contournement
Deux boulevards en continu mais deux profils très différents. A noter la rupture de la bande cyclable entre la rue de Rennes et le Boulevard Surcouf.

- Le **boulevard Carnot** permet aussi de rejoindre le boulevard urbain de contournement et donc d'éviter le centre. Son profil est par contre moins adapté pour supporter une circulation soutenue.











- La desserte finale des quartiers ou écarts est assurée par **un réseau dense de voies tertiaires**. On peut distinguer :

  - les **voies de centre-ville** qui se bouclent entre-elles et complètent les rues principales: circulation beaucoup moins intense, voie étroite imposant souvent le sens unique
  - les **voies d'agglomération** créées spécifiquement pour la desserte des opérations d'urbanisme: bouclage partiel, de nombreuses dessertes se terminent en impasse

  - des **voies rurales** qui desservent les écarts proches de l'agglomération (Rocher de Coulon, Lande de Coulon, l'Ourme,...)

- **Le réseau viaire et les polarités urbaines**

La concentration de polarités au centre-ville fait que celui-ci est toujours très fréquenté amenant ponctuellement des problèmes de conflits d'usage, d'accidents et de manque de places de stationnement. Quelle place donner à la voiture dans le centre-ville? L'hôpital est situé dans cet espace resserré et très fréquenté.
Les autres espaces générants des flux sont bien desservis notamment grâce à un contact direct aux réseaux primaires et secondaires.

La voie de contournement du centre-ville joue un rôle essentiel à cela (« façade » d'équipements, ZI de l'Abbaye) .

La gare est en décalage des voies principales ce qui concoure à son manque de lisibilité dans le paysage urbain

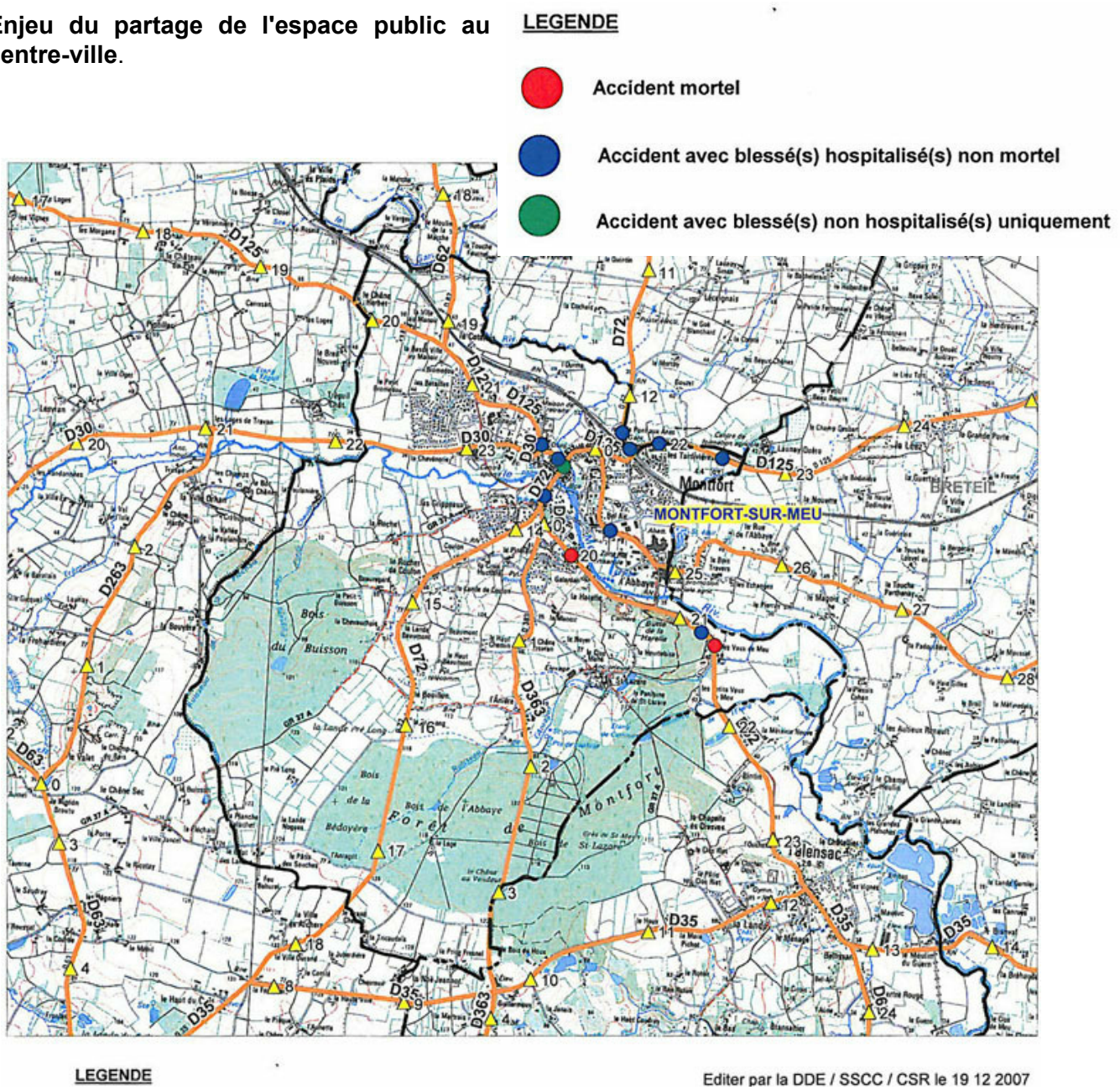
Le crématorium est desservi par une voie tertiaire.

Accidentologie

Le réseau primaire, supportant le trafic le plus important sur la commune, concentre les secteurs accidentogènes. L'ancienne RD 62, favorisant les vitesses excessives, étaient le lieu de deux accidents mortels durant la période étudiée

Le centre-ville concentre la majorité des accidents de la période étudiée. Ceux-ci ont largement impliqué des usagers très différents notamment les piétons.

Enjeu du partage de l'espace public au centre-ville.

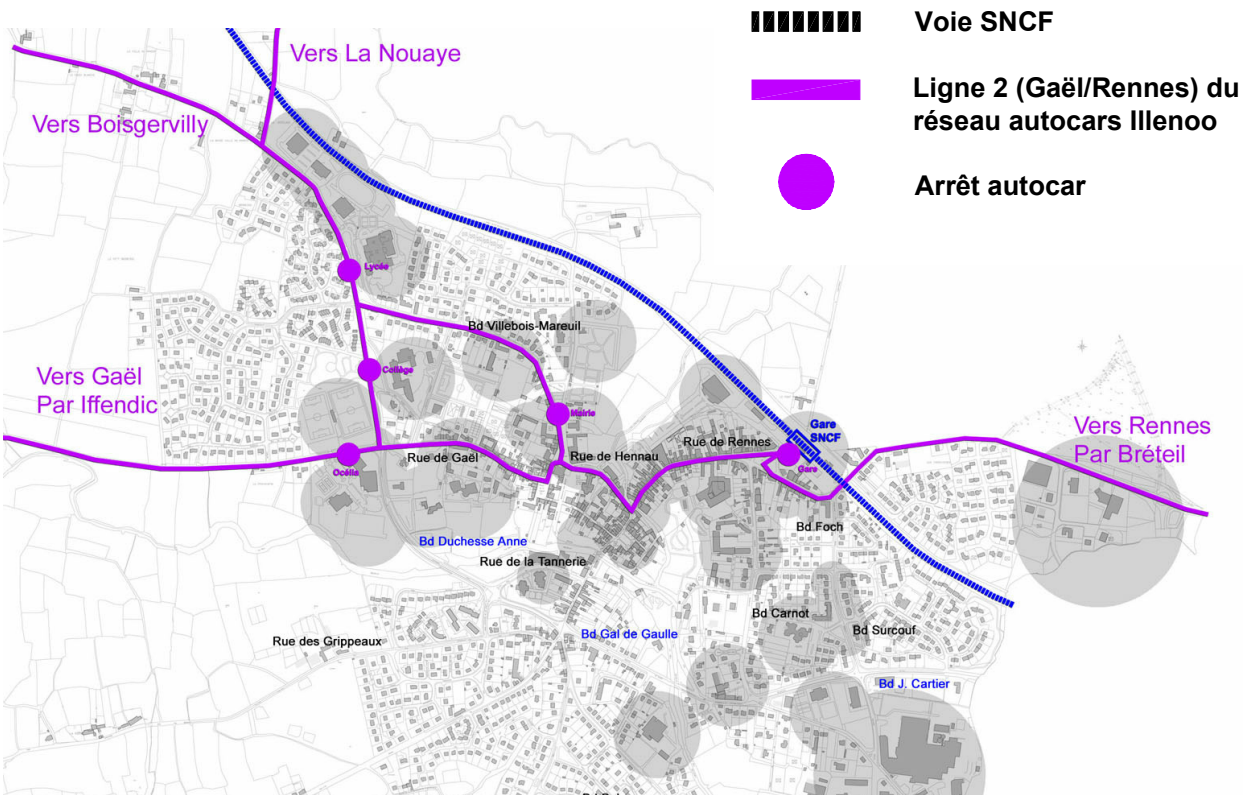


	Tués	Blessés hospitalisés	Blessés non hospitalisés
Usagers piétons	1	4	1
Usagers bicyclettes	0	1	0
Usagers cyclomoteurs	0	3	3
Usagers motos	0	1	0
Usagers VL	1	1	0
Usagers PL	0	0	0
Usagers Autres	0	0	0

e) La desserte par les transports en commun



Source : SCOT du Pays de Brocéliande



Les transports en commun à Montfort-sur-Meu

- **La gare SNCF et le réseau TER**

Synthèse de l'enquête mobilité (source: A.H. Le Pavec, mairie de Montfort-sur-Meu)

- 370 questionnaires distribués (retour 180)

- 340 abonnés

- 63 % habitent à Monfort dont 15 % dans le centre-ville. 37 % proviennent des communes périphériques (dont la moitié de Iffendic)

- 75% des usagers utilisent le train pour les déplacements domicile/travail; 22 % pour les déplacements domicile/études

- une **utilisation de la voiture importante pour accéder à la gare: saturation du quartier de la gare et au delà (circulation aux heures de pointe, occupation des espaces de stationnement à la journée**

Constats (source: A.H. Le Pavec, mairie de Montfort-sur-Meu)

- 10 allers/retours par jour en semaine

- Mise en mouvement du trafic automobile en fonction des trains arrivants ou partants pour Rennes

- 350 voyageurs/jour en semaine. Fréquentation en constante augmentation: + 12 % en 2005 et 2006 pour les trajets du lundi au vendredi.

- Une régularité de remplissage de 96,4 % (mars 2008)

- Demande de la municipalité pour la mise en circulation d'un train supplémentaire pour Rennes à 8h00 et arrivant de Rennes vers 20h00

- Une **saturation des espaces de stationnement dans un rayon élargi autour de la gare**

- **Le réseau de transport départemental Illenoo (autocar)**

- Des arrêts pour les équipements les plus fréquentés en semaine (mairie, collège, lycée COSEC/Océlia, gare)

- Une intermodalité avec la gare qui n'est pas vérifiée (cf. étude de mobilité SNCF)

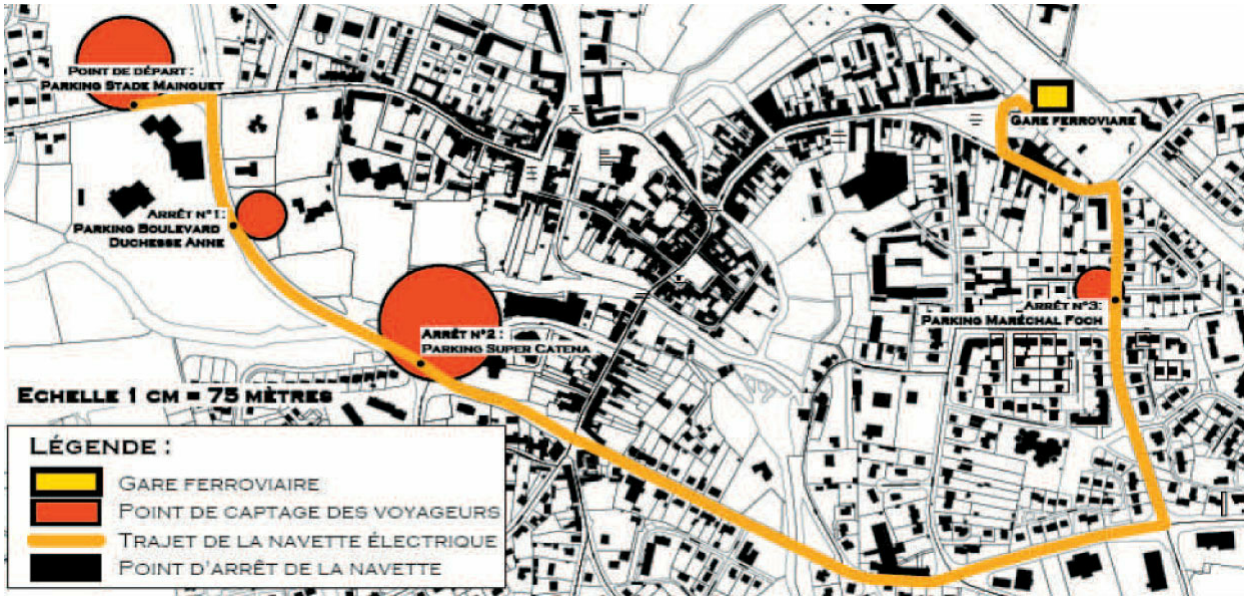
- Les zones d'activités ne sont pas desservies

- Une fréquence peu importante (concentration au début de matinée en direction de Rennes, espacement tout au long de l'après midi en direction de Gaël)

- Transports en commun propres aux établissements scolaires?

- Une concurrence forte par le train

- **Un projet de navette électrique: une réponse à la saturation automobile autour de la gare**



Tracé de la navette éléctrique issue de l'étude de faisabilité réalisée par A.H. Le Pavec (source: A.H. Le Pavec, mairie de Montfort-sur-Meu)

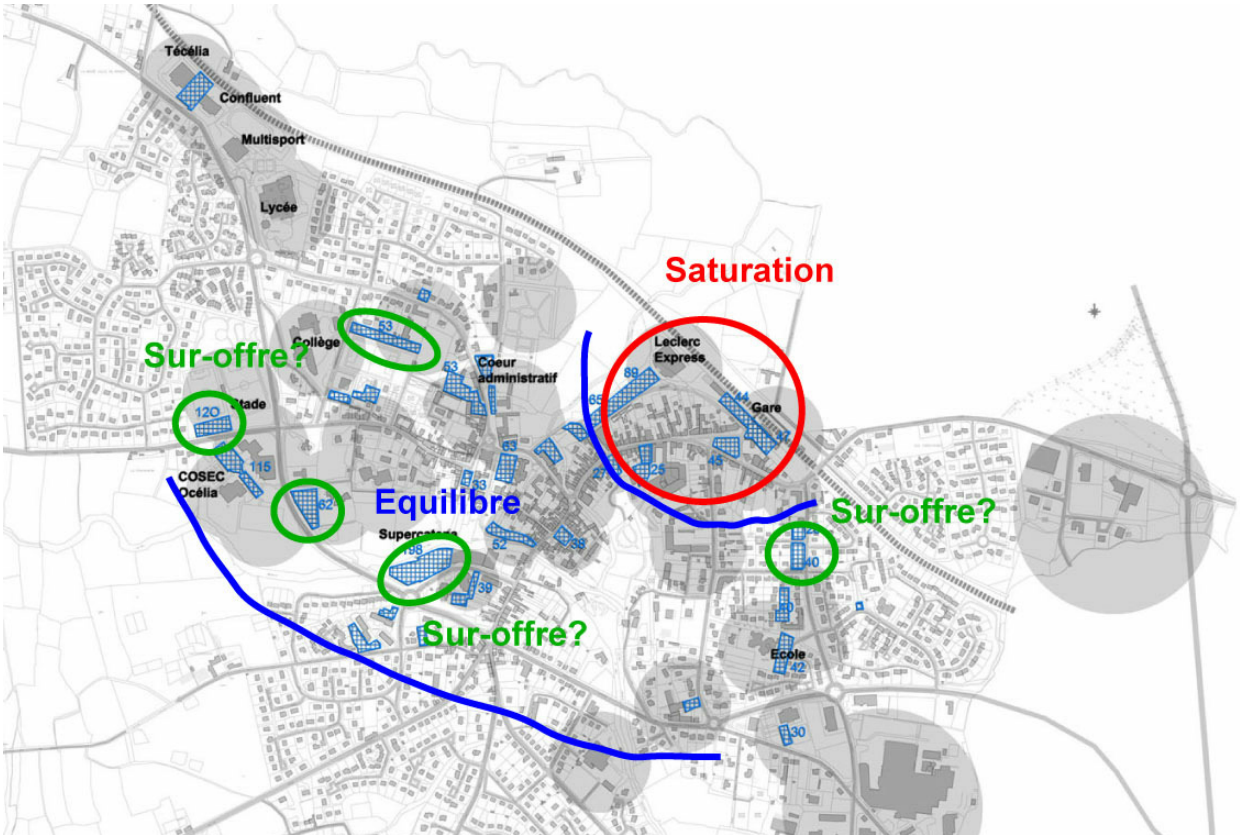
- Objectif : désengorger les espaces de circulation et de stationnement autour de la gare en proposant une offre alternative de transport pour rejoindre ce lieu

- Utilisation des boulevards qui contournent le centre-ville

- Utilisation des espaces de stationnements existants importants comme parkings-relais

- Une fréquence de passage liée à celle des trains en gare de Montfort

f) Les espaces de stationnement



Localisation et constat des espaces des stationnement les plus importants à Montfort-sur-Meu

- La saturation des espaces stationnement autour de la gare:

- Espace d'intermodalité lié à l'usage du transport ferroviaire. Les usagers vont majoritairement à la gare en voiture.

- Les zones de stationnement sont de plus en plus convoitées malgré la création récente d'un nouveau parking. Après les premiers trains, les trois parkings situés à proximité de la gare sont complets.

- Une saturation qui se reporte donc sur les parkings périphériques dont ceux de la rue de la Cane avec le grand parking privé de Leclerc Express.

- Une bonne adéquation entre les besoins et l'offre proposée sur le reste de l'aire agglomérée

- Les zones d'activités disposent de leur propres espaces de stationnement

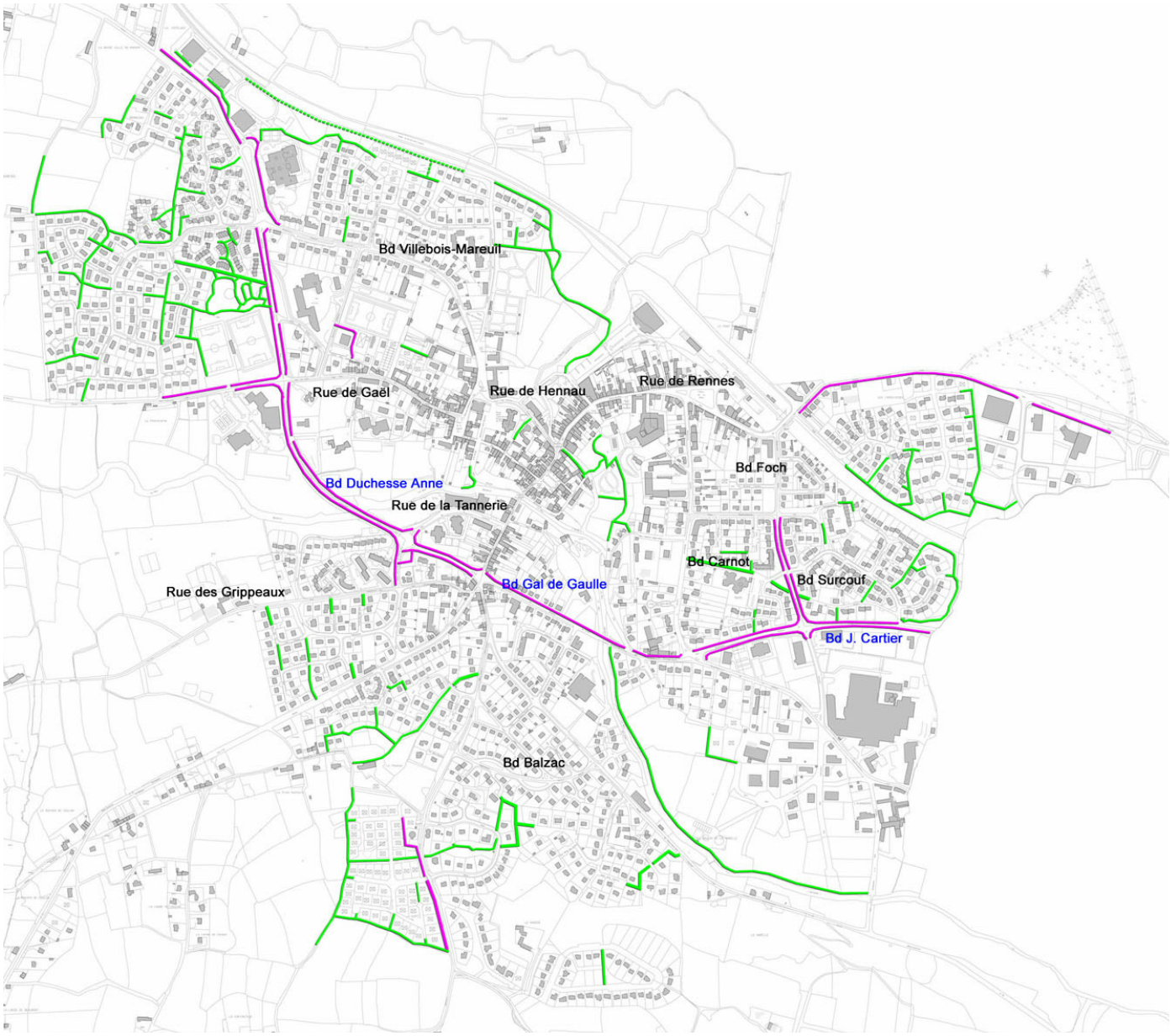
- Une absence d'espace de parkings autour du crématorium

- Les espaces de stationnements autour des équipements scolaires sont-ils suffisants? (enquête équipements)

- Les espaces de stationnements autour des équipements culturels sont-ils suffisants? (enquête équipements)

- Des **parkings sous-utilisés** (notamment en semaine) en dehors d'évènements particuliers : stade Mainguet (120 places), SuperCatena (Mr Bricolage) (198 places), bd Duchesse Anne (62 places), Océlia/COSEC (115 places).

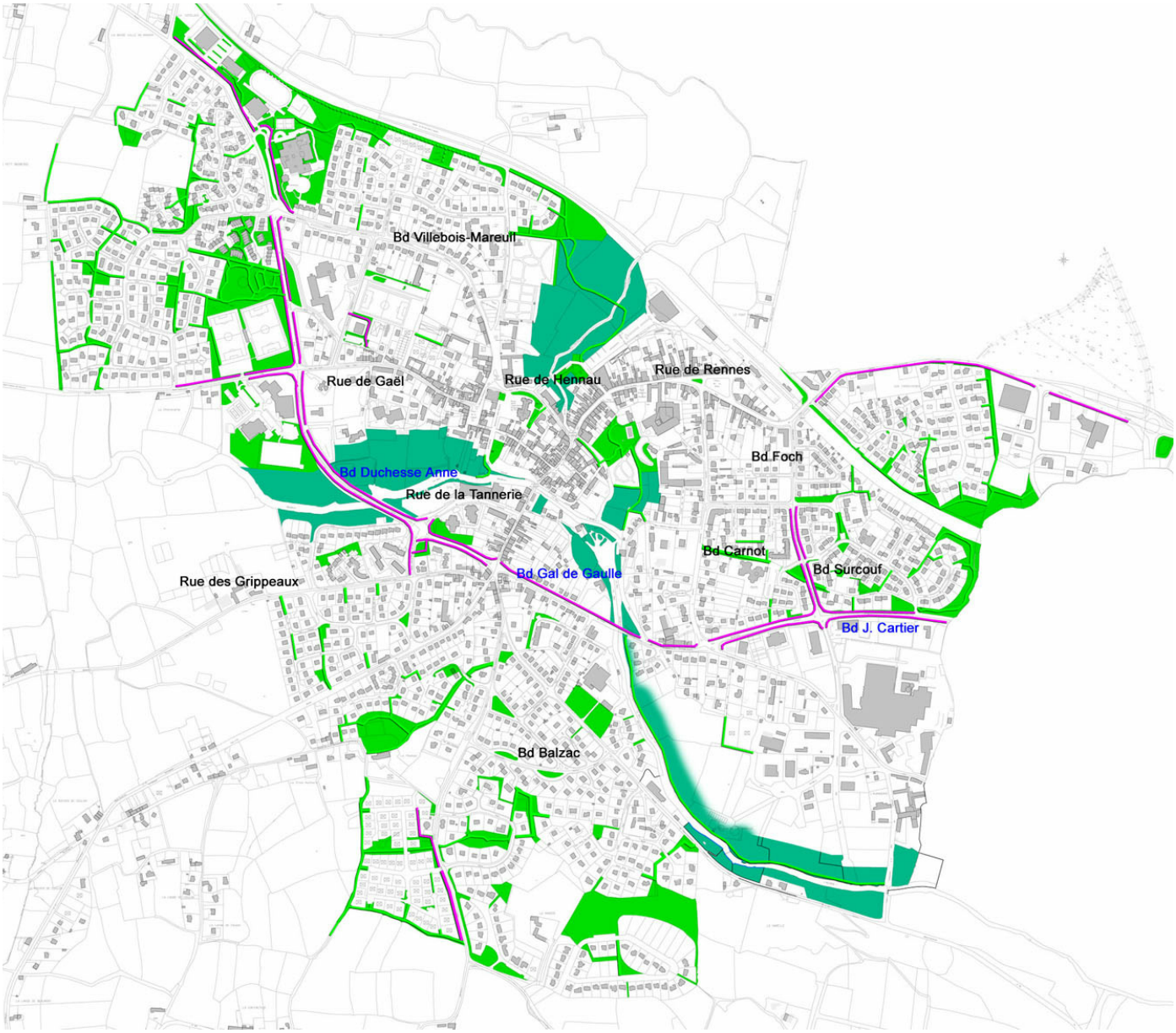
g) Les circulations douces



Les circulations douces

Continuités piétonnes (chemins en stabilisé, chemins en enrobé, anciens chemins ruraux, venelles,...)

Piste cyclable (le plus souvent double sens sur le bord de la voie)



Les circulations douces et les espaces verts aménagés ou naturels

Continuités piétonnes (chemins en stabilisé, chemins en enrobé, anciens chemins ruraux, venelles,...)

Piste cyclable (le plus souvent double sens sur le bord de la voie)

- Les **chemins ou plus largement les continuités piétonnes**

- une offre conséquente dans et autour des quartiers d'habitation les plus récents. Quelques quartiers sont faiblement pourvus.

- Des **connexions beaucoup plus locales que globales** et **peu de convergences vers le centre**. Quelques chemins participent à des connexions plus larges (ex: chemin au bord du Garun se prolongeant le long de la voie SNCF, chemin traversant la Pinelais (aussi chemin de randonnée,VTT et équestre),...

- Un maillage créé, complété ou récupéré: la trame de chemins ruraux a été préservée et réutilisée à une fonction de découverte ou de déplacement urbain; la protection de linéaires de haies bocagères ont été l'occasion de créer des espaces supports de continuités piétonnes (ex: Petit Bromedou)

- Les espaces verts aménagés ou les espaces naturels: supports privilégiés de ces chemins






- Les **pistes cyclables**

- Une articulation au bord du grand boulevard urbain (en partie sur les deux rives de la voie) et de la route de Rennes.

- Un itinéraire de contournement du centre qui subit une rupture bd. Foch.

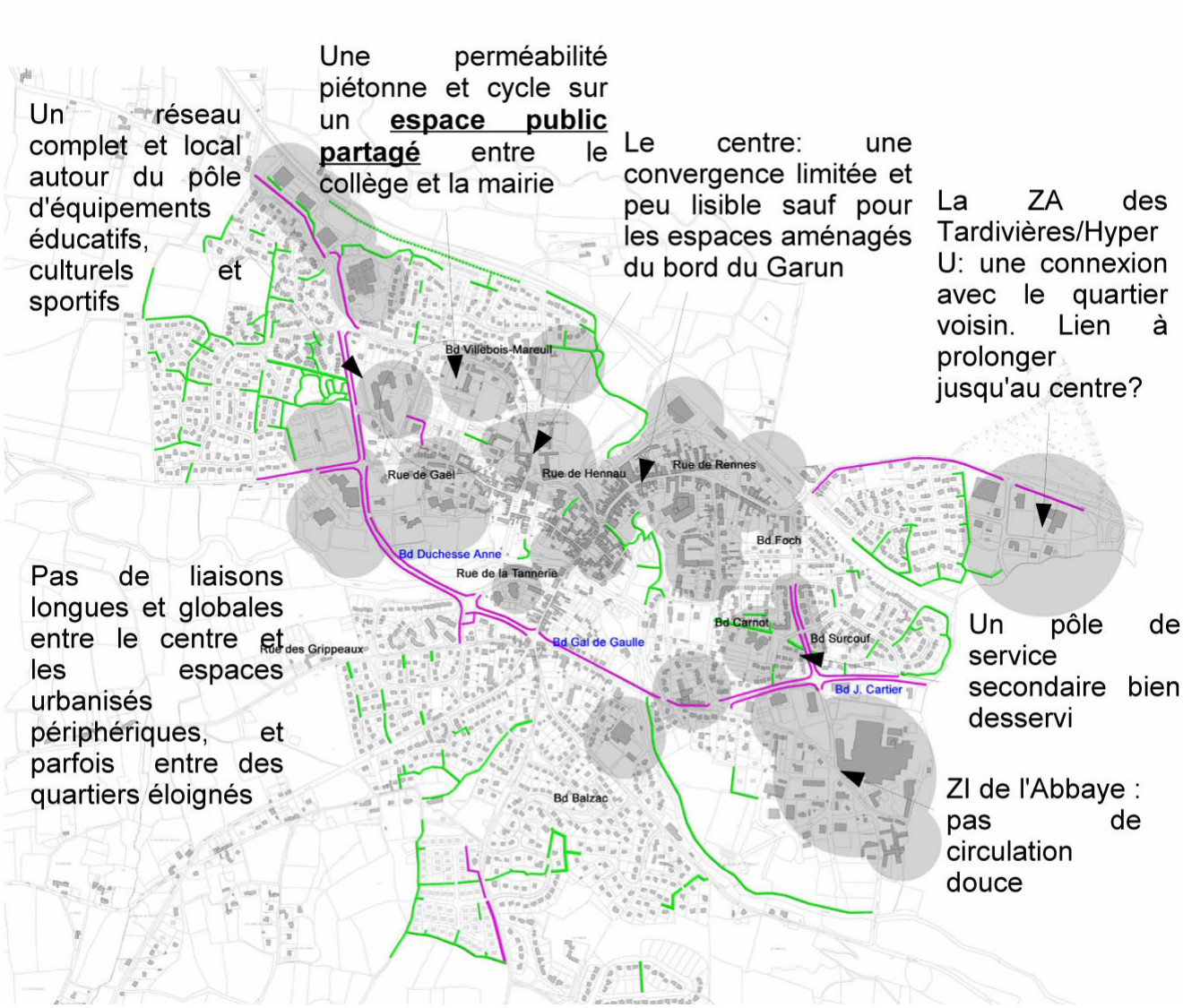
- Un accès à la ZA des Tardivières

- Constat par défaut: pas de convergence vers le centre

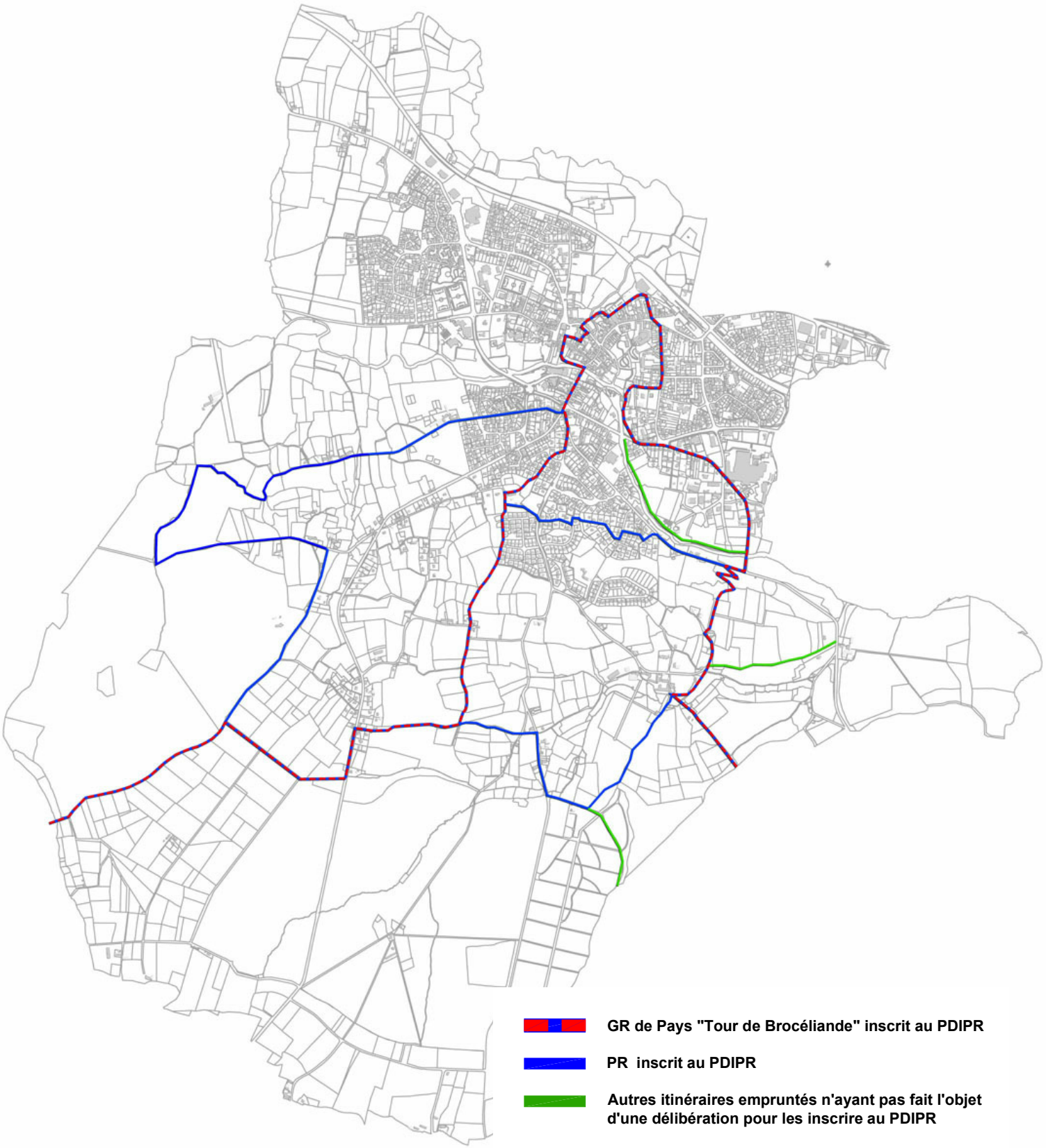
- Des aménagements cyclables ponctuels près du collège et au sud de la Pinelais



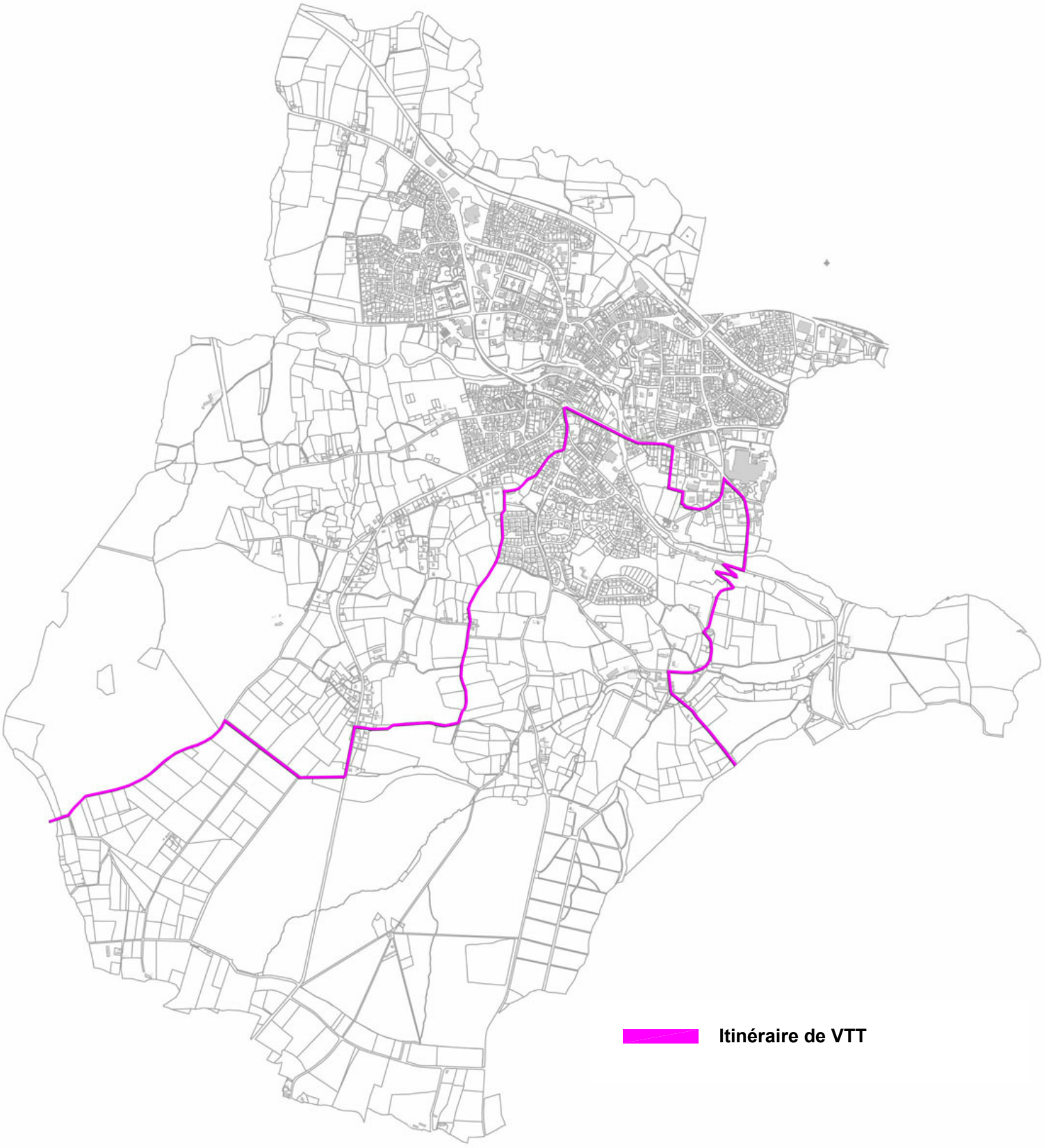

Les **circulations douces et les polarités urbaines**



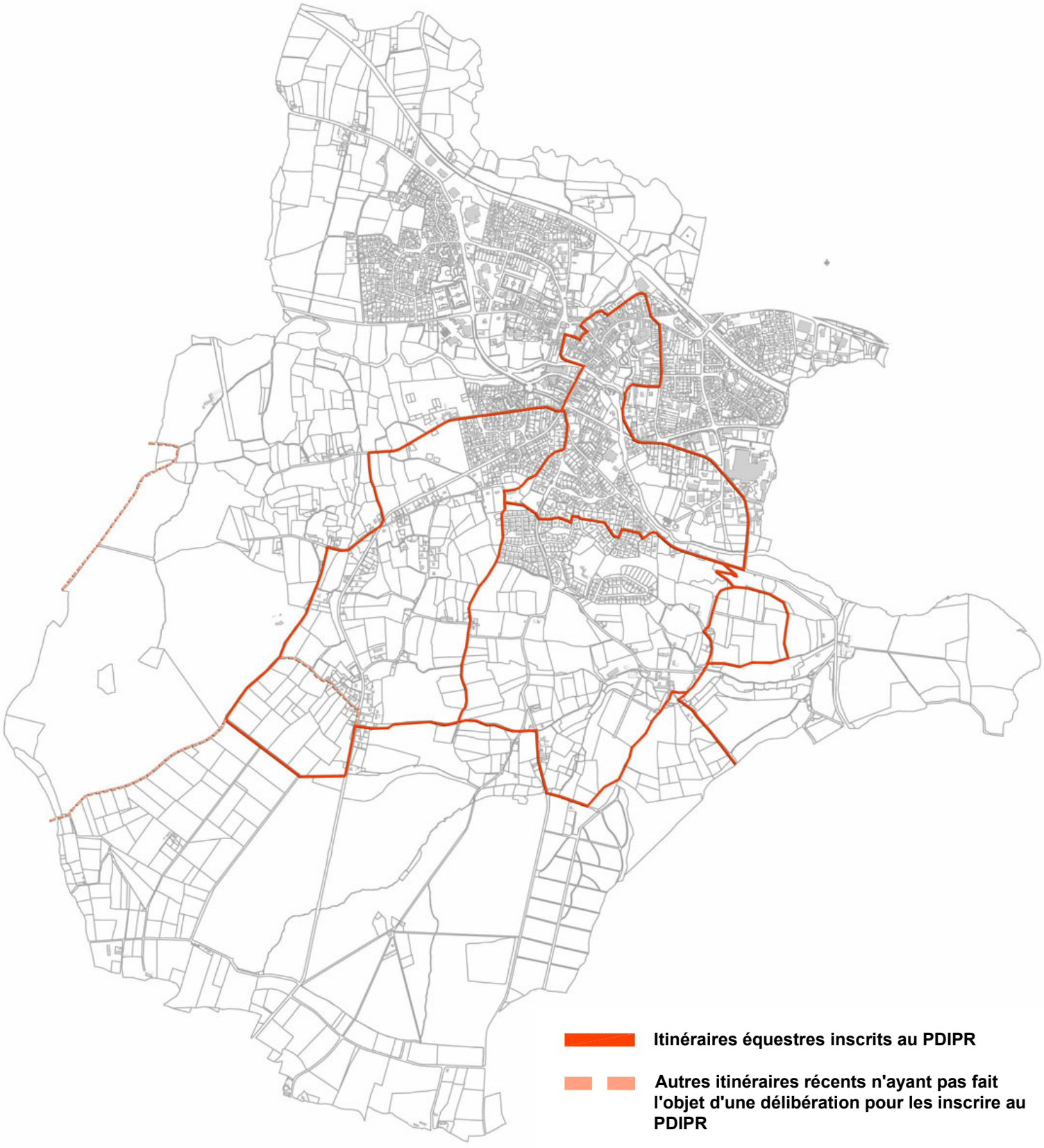
▪ Les itinéraires de découverte



Les itinéraires de randonnées



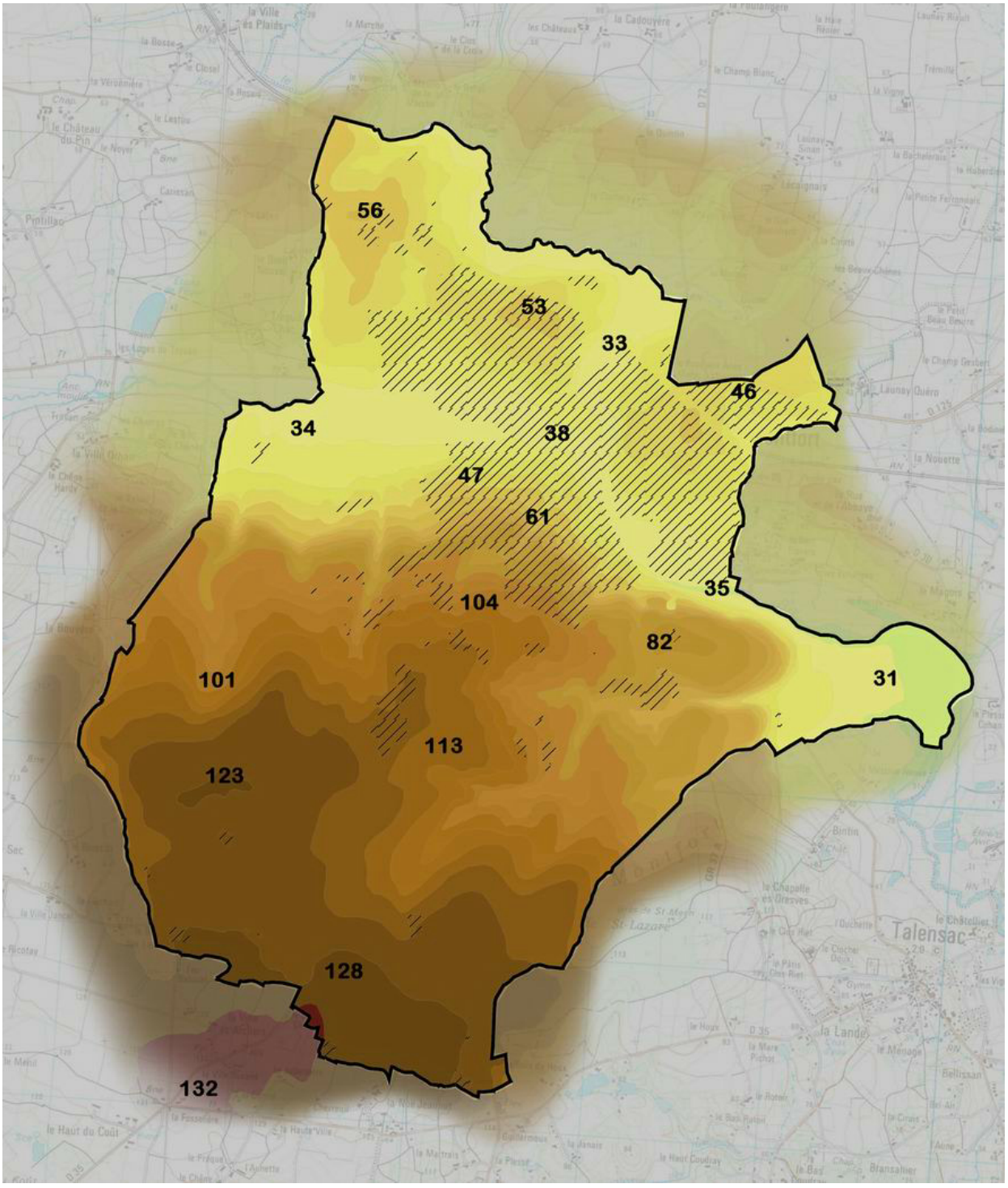
Le circuit de VTT



Les circuits équestres

C) Etat initial de l'environnement

1°) Le relief



Carte topographique

Le relief de Montfort-sur-Meu s'organise autour d'un axe Est-Ouest correspondant à un fort dénivelé (**une cinquantaine de mètres**),

L'altitude varie sur le territoire entre 28 m et 131 mètres, le point le plus haut étant situé en limite sud, et le point le plus bas à l'Est de la voie de contournement.

Globalement, la partie Sud de la commune est caractérisée par **une zone de plateau,** qui se termine par un coteau abrupt au sud de la ville, entaillé par plusieurs talwegs.

La rive Nord du Meu est caractérisée par une **pente plus douce**, avec trois points légèrement plus hauts (secteur de la Ville au Manoir, secteur du collège et de la maison de retraite, secteur Gare / gendarmerie) dont deux en zone agglomérée.

Ce modelé est structuré par le réseau hydrographique secondaire orienté préférentiellement Nord/Sud.

2°) La géologie

La commune de Montfort-sur-Meu se situe sur le bassin de la rivière le Meu, dans un secteur où le socle est exclusivement constitué de formations sédimentaires.

On retrouve des formations sédimentaires de type Schistes du Briovérien, Limons, Schistes et poudingues pourprés de Montfort et Grès armoricain.

Ces formations sédimentaires sont en partie couvertes d'alluvions modernes, correspondant aux rivières du Meu et le Garun, et leurs différents affluents.


Montfort
Forêt de Montfort
Bois de la Bellouyère
Bois de l'Abbaye
Bois de St Lazare
Meu
Abbaye
le Bouillon
la Lande Pré Long
le Pré Long
la Ville es Archers
le Tricaudais
la Prise Fresnel
la Noë Jeannot
la Haute Ville
la Lache
la Loge au Vendeur
le Chêne Lesvran
la Haute Lande
la Gautrais
la Cadouyère
le Chêne Herbet
le Petit Nouvel
le Petit Buisson
la Chevauchais
la Roche
la Poulaine
les Grippeaux
la Ville Urcan
le Manoir
le Murray
le Petit Beau Beurre
la Rue de l'Abbaye
la Nouette
le Bouvet
le Pré Long
la Planche Paluchet
la Fleuriais
les Landes
le Haut du Coût
la Fossetière
la Comte
le Ménil
Anrabot
l'Anière
la Bouvière
le Chêne Vert
le Bois Hamon
le Bois Rouault
le Bois Jouan
le Bois Gautier
le Bois Ruault
le Bois Jouan
le Bois Gautier
le Bois Ruault
le Bois Jouan
le Bois Gautier
le Bois Ru

3°) La ressource en eau

a) Description du réseau hydrographique

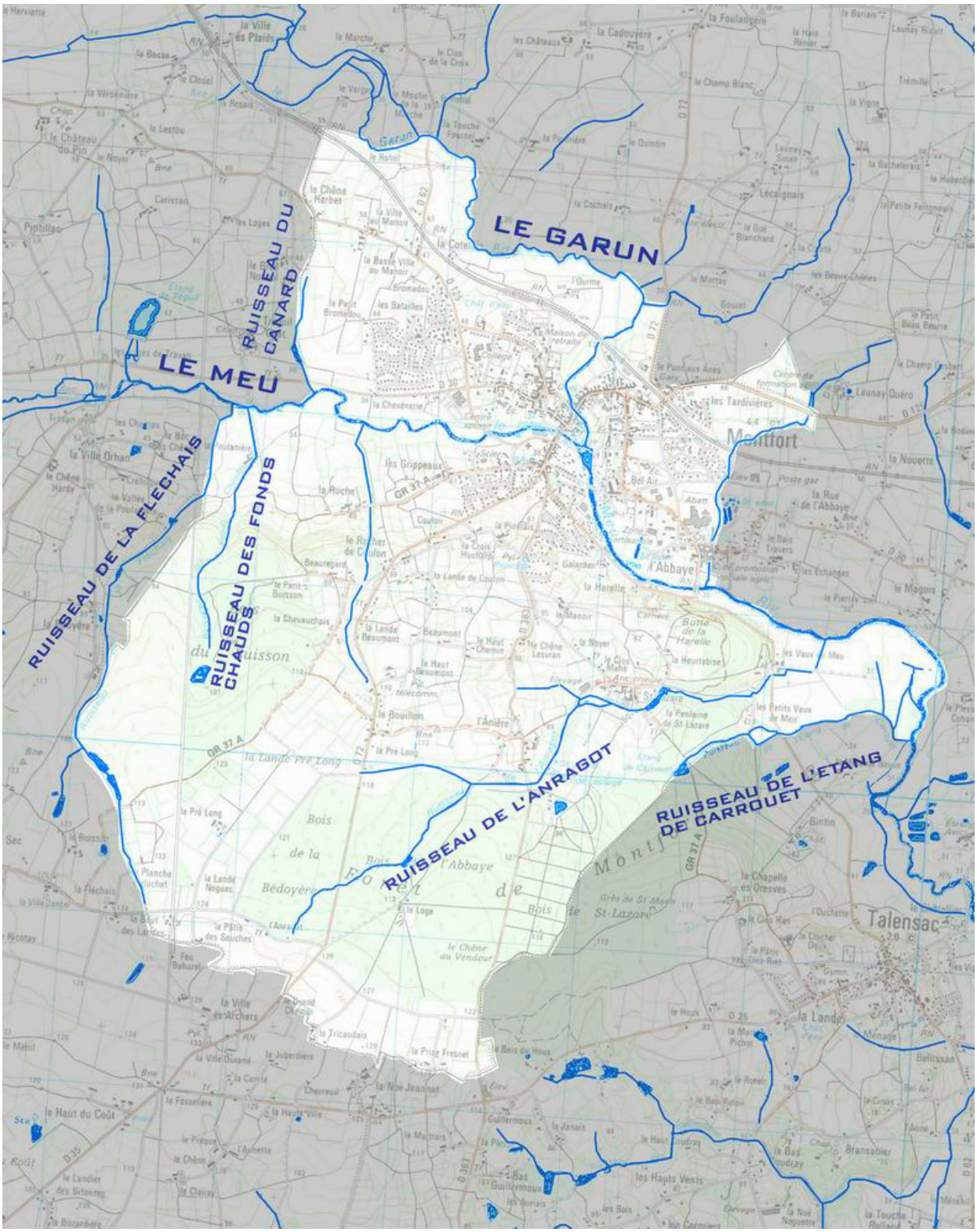
Les eaux de ruissellements rejoignent la rivière du **Garun** pour la partie Nord du territoire communal et la rivière du **Meu** et ses affluents pour le reste du territoire communal. La commune est entièrement située sur le **bassin versant de la Vilaine**. Toutes les eaux de la commune s'écoulent donc vers ce fleuve, par le biais d'une rivière : **Le Meu**, affluent direct.

Le Meu traverse la commune dans le sens Est/Ouest, le Garun marque la limite Nord du territoire. La ville s'est implantée à la confluence de ces deux rivières.

Le Meu compte plusieurs affluents :

- le **ruisseau du Canard,** en limite Ouest
- le **ruisseau de la Fléchais** sur lequel s'appuie la limite Sud Ouest de la commune
- le **ruisseau des Fonds Chauds** qui traverse une zone boisée
- le **ruisseau de l'Anragot**, traversant le Sud Est du territoire
- le **ruisseau de l'étang de Carrouet** en limite Est.
- un autre ruisseau marquant la limite Nord Est.

Montfort-sur-meu est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005 : *voir ci-après paragraphe sur les risques naturels et les annexes du PLU.*



Le réseau hydrographique

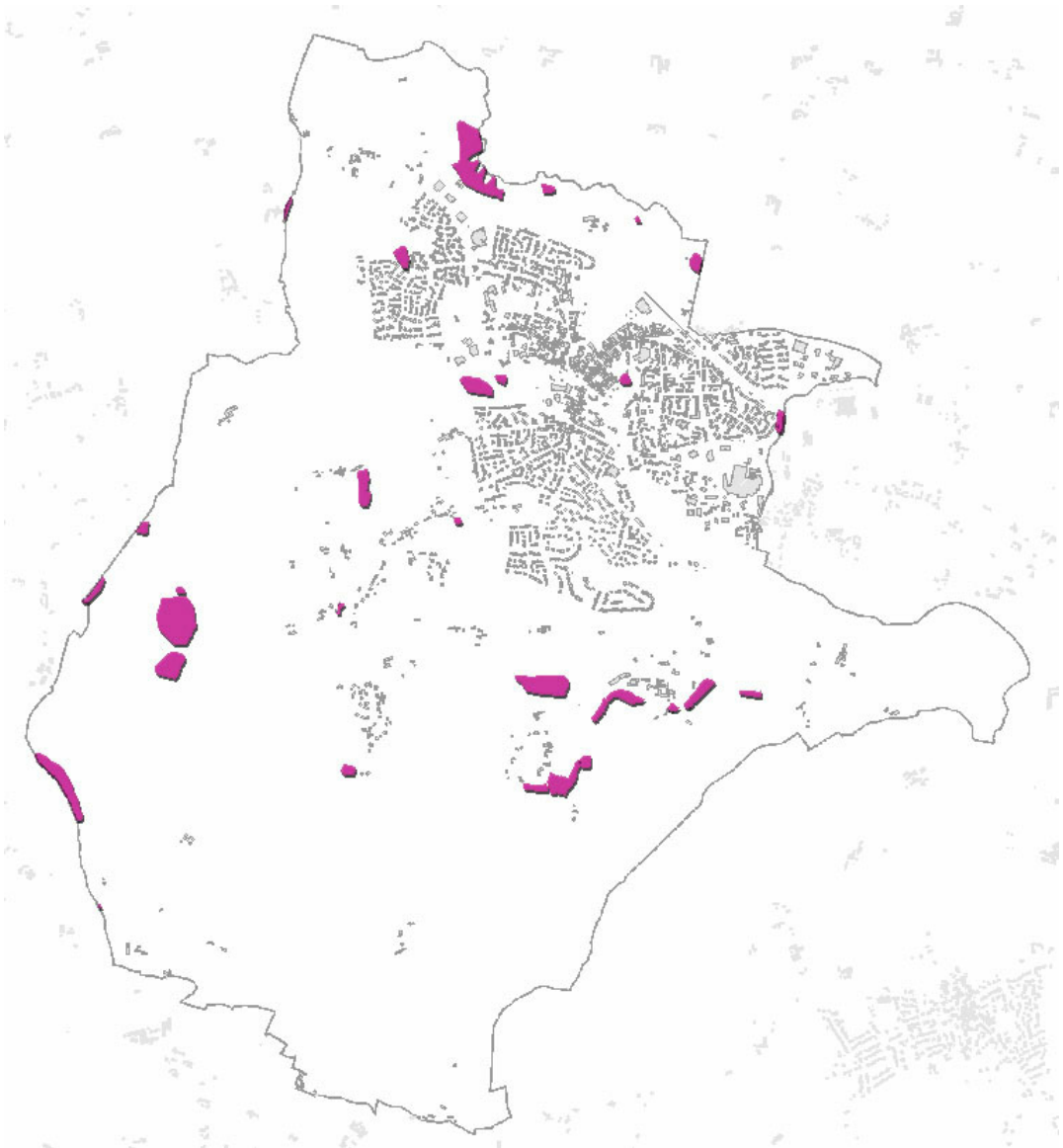
b) Les zones humides

La commune fait donc partie du **bassin versant de la Vilaine qui est couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.**

Le SAGE Vilaine prévoit la prise en compte et l'inscription des zones humides dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou à leur révision. Leur inventaire cartographique est obligatoire pour une prise en compte dans le PLU.

Les zones humides de Montfort-sur-meu ont donc fait l'objet d'un inventaire cartographique validé en Conseil Municipal. Celui-ci a été réalisé par le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant du Meu et complété par le cabinet spécialisé DM'EAU. Les zones humides doivent être protégées dans les PLU (zone naturelle, le cas échéant) et des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, d'exhaussement du sol, de drainage et de construction s'y appliqueront.

L'inventaire des zones humides est joint dans la pièce 7 (annexes) du présent dossier de PLU.



Localisation des zones humides situées sur la commune

c) Le traitement des eaux usées

Voir les caractéristiques du réseau et de la station d'épuration dans l'étude d'assainissement menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé DM'EAU jointe dans la partie 7 du dossier de PLU (annexes).

4°) Les espaces naturels sensibles

Le territoire communal ainsi que les espaces proches des communes voisines ne sont pas concernés par la présence d'espaces naturels remarquables de type ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux), Site Classé ou Inscrit, ZPS (Zone de Protection Spéciale) ou Natura 2000. Cependant, la commune dispose **d'un paysage rural bocager de qualité, de rivières et de grands espaces boisés** que la présente étude va s'attacher à identifier et qu'il conviendra de préserver.

5°) La structure végétale

La structure végétale est tout aussi importante que la topographie pour la structuration des paysages de Montfort-sur-Meu. Elle détermine l'ouverture ou la fermeture de ces derniers, les couleurs, la luminosité, les ambiances,...

D'abord, le plateau Sud est couvert par deux zones boisées d'importance : le Bois du Buisson et la Forêt de Montfort (bois de la Bedoyère, de l'Abbaye et de St Lazare). Le taux d'occupation du territoire Montfortais est de ce fait exceptionnellement élevé pour la région.

Les forêts de Montfort revêtent 3 fonctions importantes sur le territoire :

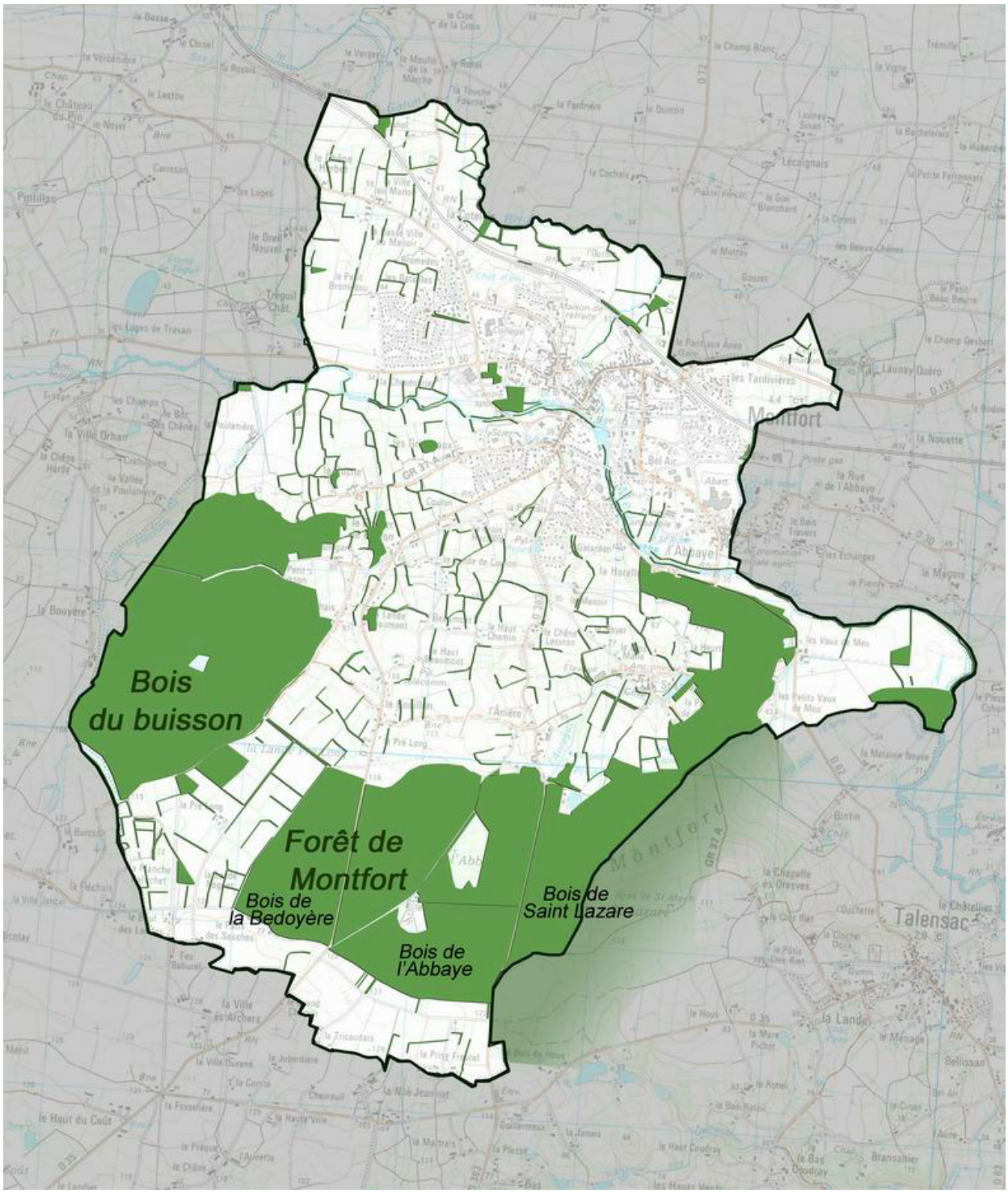
- Une fonction **sylvicole** liée à la production nécessaire à la satisfaction en bois de notre société
- Une fonction **environnementale** : réservoir de biodiversité, protection de l'eau, des sols et de l'air, stockage de carbone
- Une fonction **sociale** : paysages, loisirs,accueil du public dans le cas de forêts soumises au régime forestier comme celle communale de Saint-Lazare

Ensuite, comme la majorité des communes bretonnes, Montfort présente un couvert végétal organisé sous forme de **bocage**. Principalement constitué de haies, il a en partie disparu avec les évolutions des pratiques agricoles (grandes parcelles) et un remembrement pratiqué dans les années 80, créant ainsi un paysage plus ouvert. Le secteur au Nord de la voie ferrée est donc caractérisé par un bocage distendu (ragosses) et par la présence de zones humides (prairie avec joncs, saules, peupliers) aux abords du Garun. Entre les deux masses boisées, un maillage bocager permet les échanges biologiques. Les haies bocagères de ce secteur revêtent donc un intérêt environnemental particulier. Le coeur du territoire (coteau et Sud du coteau) conserve un maillage bocager encore bien présent qui permet d'intégrer les zones d'extensions les plus récentes (secteur de la Pinelais, secteur du Manoir).

Les rives Meu sont bordées par une **ripisylve** souvent dense bien préservée (saules, haies bocagères...).

La limite Sud du territoire est caractérisée par une zone de plateau ouvert, qui se prolonge sur la commune d'Iffendic.

Le PLU devra préserver cette trame végétale pour les raisons suivantes : rôle de ces grandes entités paysagères dans le paysage (rôle de cloisonnement, d'ouvertures, de perspectives) et prise en compte des potentialités écologiques (corridor biologique et écologique permettant l'accueil et le déplacement de la faune, protection de biotopes particuliers comme les petits bois par exemple).



Structure végétale de la commune



Prairies humides (Garun)



Ripisylve : le Meu (zone urbanisée)



Haie bocagère





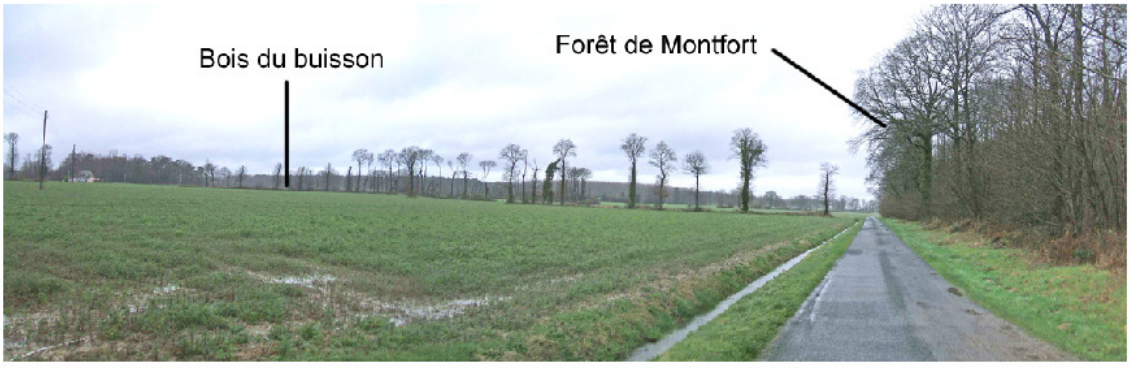
Secteur du Bois du Buisson



Plateau Sud : paysage ouvert



Butte boisée de la Harelle – secteur Est

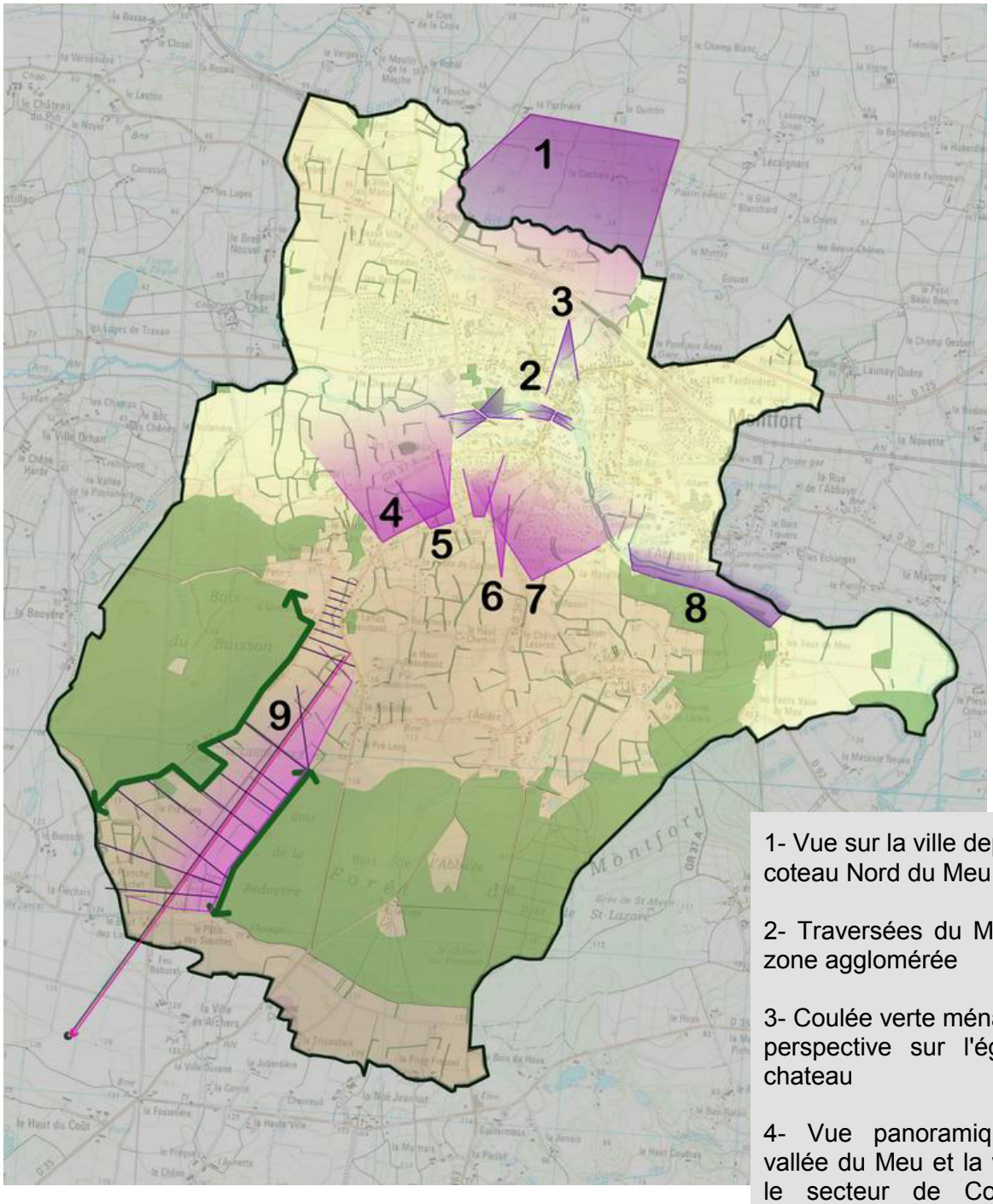


Plateau Sud : Bois du buisson et Forêt de Montfort

Structure végétale de la commune

6°) Le paysage

a) Le fonctionnement visuel de la commune



Les vues importantes du territoire

1- Vue sur la ville depuis la coteau Nord du Meu

2- Traversées du Meu dans la zone agglomérée

3- Coulée verte ménageant une perspective sur l'église et le chateau

4- Vue panoramique sur la vallée du Meu et la ville depuis le secteur de Coulon / le Rocher Coulon

5 et 6- Fenêtres sur la vallée depuis le secteur de la Croix Huchard / La Pinelais

7- Belvédère sur la ville depuis le secteur du Manoir

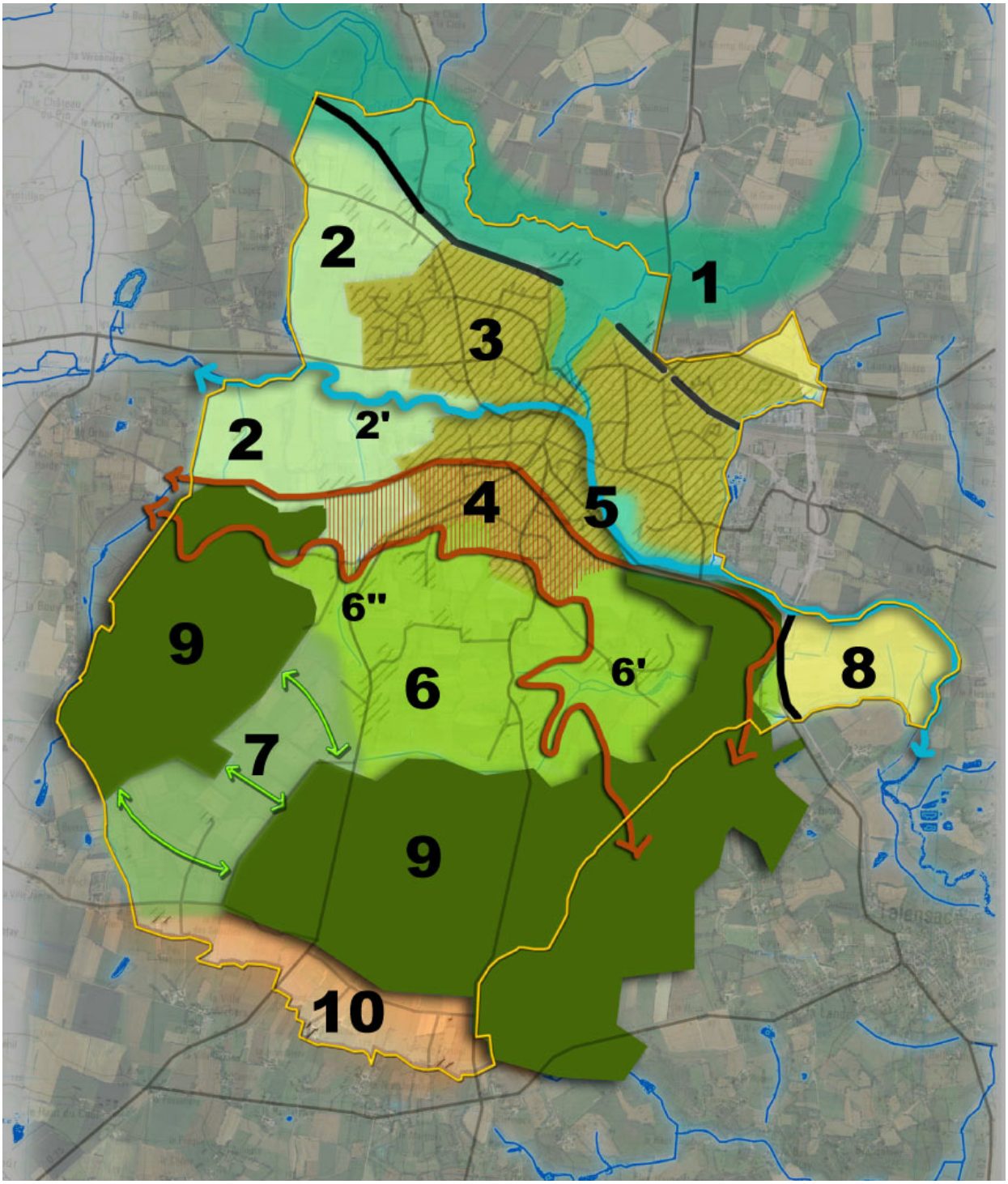


Les vues importantes du territoire

b) Les unités paysagères et environnementales

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage (topographie, trame verte, trame bleue, bâti...) répondent à une certaine homogénéité.

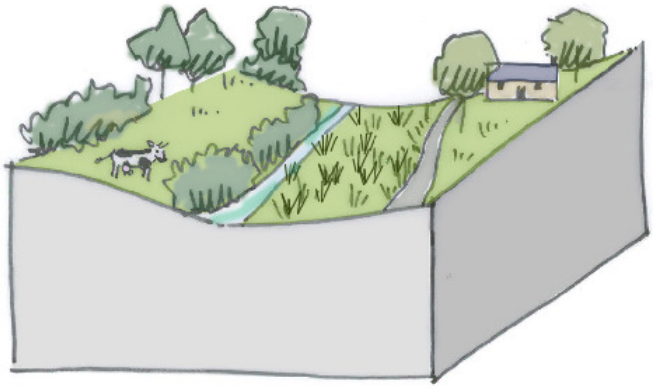
Un travail de synthèse a permis de définir **une dizaine d'unités paysagères sur le territoire** communal. Leurs limites s'appuient parfois sur des éléments physiques existants (bois, crête, voie), ou se font sous la forme de transitions paysagères douces.



Les unités de paysage

1- LA VALLEE DU GARUN

Le secteur situé entre la voie ferrée et la limite communale au Nord est caractérisé par un paysage de bocage à ragosses, **distendu dans le secteur de l'Ourme et un peu plus serré vers l'Ouest**. Ce bocage s'étire sur une pente douce en direction du Garun. Le Garun est bordé de **prairies humides**, il est perceptible en hauteur par la présence de peupliers et par une ripisylve composée de saules, frênes... La frange Sud est marquée par la voie ferrée, qui contitue une limite ville/campagne.

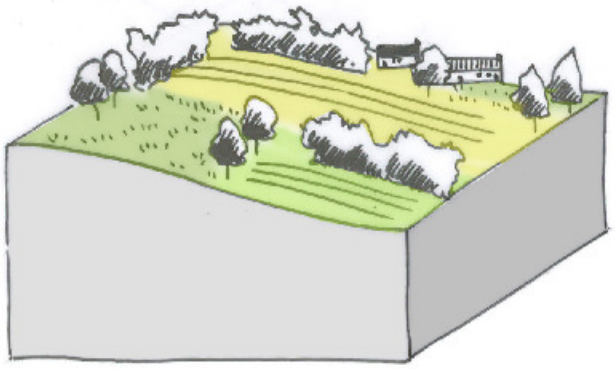




2- LES VERSANTS BOCAGERS DU MEU

La vallée du Meu est plus large en amont de la ville. Les pentes sont très douces, **le paysage est ouvert, caractérisé par un bocage distendu.**

Plusieurs hameaux ponctuent cette unité : le Chêne Herbet, la Ville au Manoir en sortie d'agglomération, le Petit Bromedou, la Poulanière. Le Meu au coeur de l'unité (2') présente un tracé sinueux. Il est masqué par une ripisylve dense (corridor : enjeu environnemental).





Ce secteur revêt un enjeu particulier (projet de déviation?) en terme de développement au regard du relief , des voies de circulations et du réseau hydrographique qui contraignent le développement de la ville vers le Nord, le Sud et l'Est.

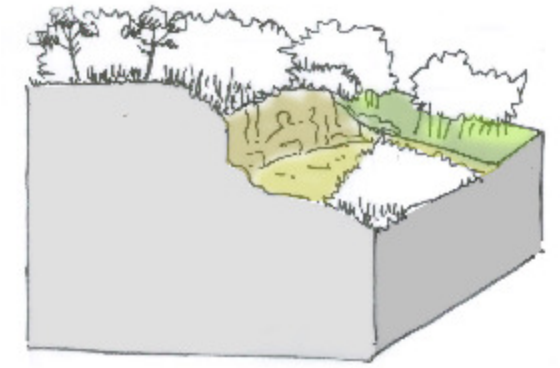
3- LA VILLE DE MONTFORT SUR MEU

La ville s'est développée à la confluence de deux rivières. Celles-ci scindent l'aire agglomérée en trois secteurs :

- le secteur Nord Ouest, (secteur du collège et du château d'eau)
- le secteur Est (secteur de la gare et de la gendarmerie)
- le secteur Sud qui remonte sur le coteau (secteur de Coulon, la Pinelais, le Manoir).

4- LE COTEAU

Le coteau est un secteur charnière du territoire:



- il est **recouvert de boisements à l'Est et à l'Ouest** (bois du buisson et butte de la Harelle), constituant une barrière visuelle, (paysage des carrières du secteur de la Harelle)
- Au centre, **le coteau est en partie urbanisé** : opérations de lotissement récentes et urbanisation diffuse autour de hameaux anciens.

De nombreuses vues sont offertes vers le Nord, mais il existe aussi des **covisibilités depuis la Ville vers le coteau**: le secteur est donc sensible au regard de l'intégration des nouvelles constructions.





5- LE MEU ET LE GARUN DANS LA VILLE

Le Meu traverse la Ville de l'Ouest vers le Sud Est. Il est traversé en **4 points** :

- Boulevard de la Duchesse Anne
- Rue de Coulon
- Boulevard du General de Gaulle
- Boulevard de l'Abbaye

Le Garun traverse la ville du Nord au Sud, organisant une coulée verte axée sur le château et l'église.

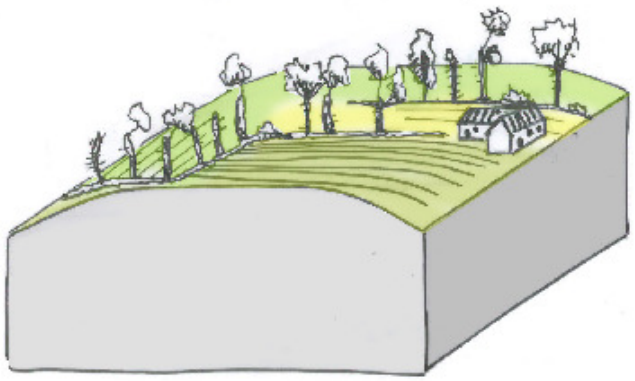




6- LE PLATEAU BOCAGER

La partie centrale du territoire est caractérisée par un **plateau bocager ondulé** intégrant plusieurs hameaux : le Bouillon, le Haut Chemin, le Chêne Lesvran ... et le village de St Lazare.

Cette unité s'appuie sur les boisements au Sud, créant parfois un paysage de clairières. Elle est traversée par le ruisseau de l'Anragot (6'), qui compose la limite Sud du village de St Lazare et un autre talweg prenant naissance vers le Bouillon pour traverser le secteur du Rocher Coulon (6") .



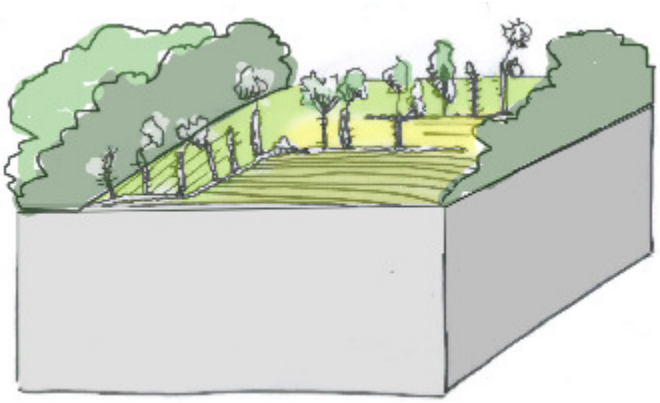






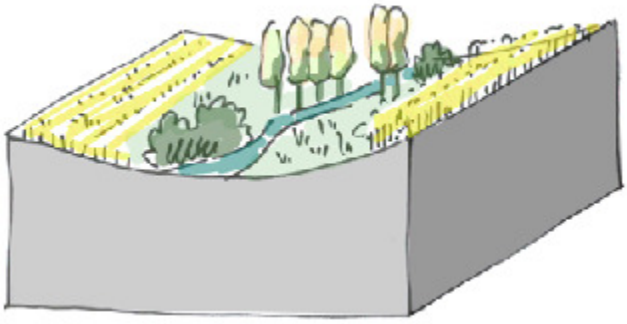
7- LE COULOIR BOCAGER

Le plateau bocager se prolonge sous forme d'un « couloir » entre les bois du Buisson et la forêt de Montfort. Ce secteur constitue très probablement une **zone d'échange privilégiée** pour la faune. Le bocage y est présent sous forme d'une trame orthogonale. Cette unité est **axée visuellement sur l'éolienne** (commune d'Iffendic).



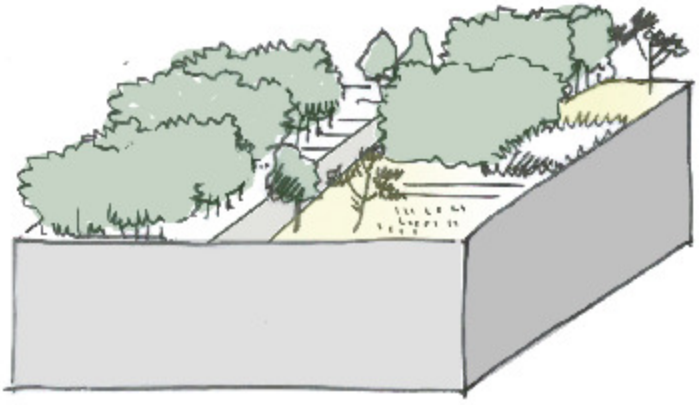
8- L'ENCLAVE OUVERTE DES VAUX DE MEU

Avec la déviation, la partie Est du territoire (secteur des Vaux de Meu) se retrouve très enclavée, Il s'agit d'un paysage agricole ouvert.



9- LES ZONES BOISEES

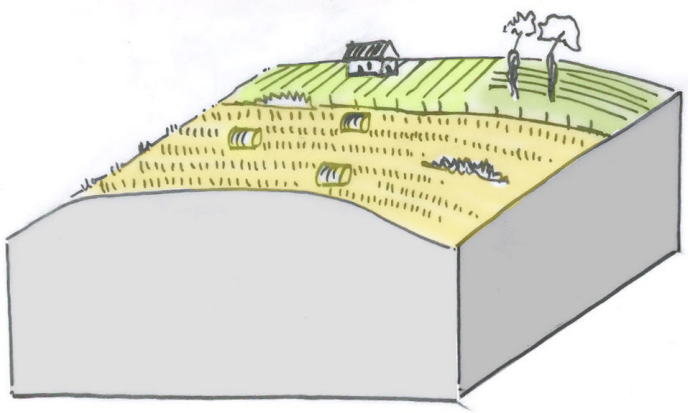
Les zones boisées couvrent une grande partie du territoire. Elles sont accessibles par un réseau d'allées forestières. Le GR 37 traverse le Bois du Buisson. Ces boisements sont composés de feuillus (chênes, chataigniers...) et de conifères (pins sylvestres...), Le ruisseau des Fonds Chauds traverse le bois du Buisson.





10- LE PLATEAU OUVERT TOURNE VERS IFFENDIC

La limite Sud de la commune est tournée vers Iffendic. Il n'y a pas de relief, les terres sont utilisées en **cultures**, les parcelles sont assez grandes et **le paysage est ouvert**.





c) La nature et le paysage en ville

Dès la naissance du premier enfant, les jeunes ménages et les familles à l'étroit dans leur logement cherchent souvent à quitter les villes pour vivre à la campagne.

Quatre motivations sont fréquemment évoquées par ces nouveaux migrants :

- la recherche d'une meilleure qualité de vie qu'il ne trouve plus en ville ;
- l'envie d'habiter une maison attenante à un jardin privatif, bien exposée, protégée des bruits extérieurs et des nuisances urbaines ;
- le souhait de vivre dans un village authentique bénéficiant de toutes les commodités, proche d'une ville rapidement accessible ;
- le désir de retrouver ses lointaines racines rurales et de maintenir un lien fécond avec la nature.
- Se « mettre au vert » est devenu un phénomène de société ; c'est même un des moteurs de l'étalement urbain.

De plus, selon le CERTU, la « promenade » est l'un des premiers objectifs recherché par les citadins au travers des espaces verts, suivi de près par les aires de jeux. Le temps moyen d'accès à pied à un espace vert est de 10mn. Les déplacements plus longs sont plus rares.

D'où l'intérêt d'augmenter fortement la présence de nature en ville : les arbres, les fleurs, les plans d'eau

Au regard de son positionnement stratégique à la confluence de deux rivières, la ville de Montfort peut tirer profit des espaces naturels et ainsi faire « entrer la Nature dans la ville ».

- **Les composantes du paysage urbain**

Différentes composantes du paysage structurent l'aire urbaine :

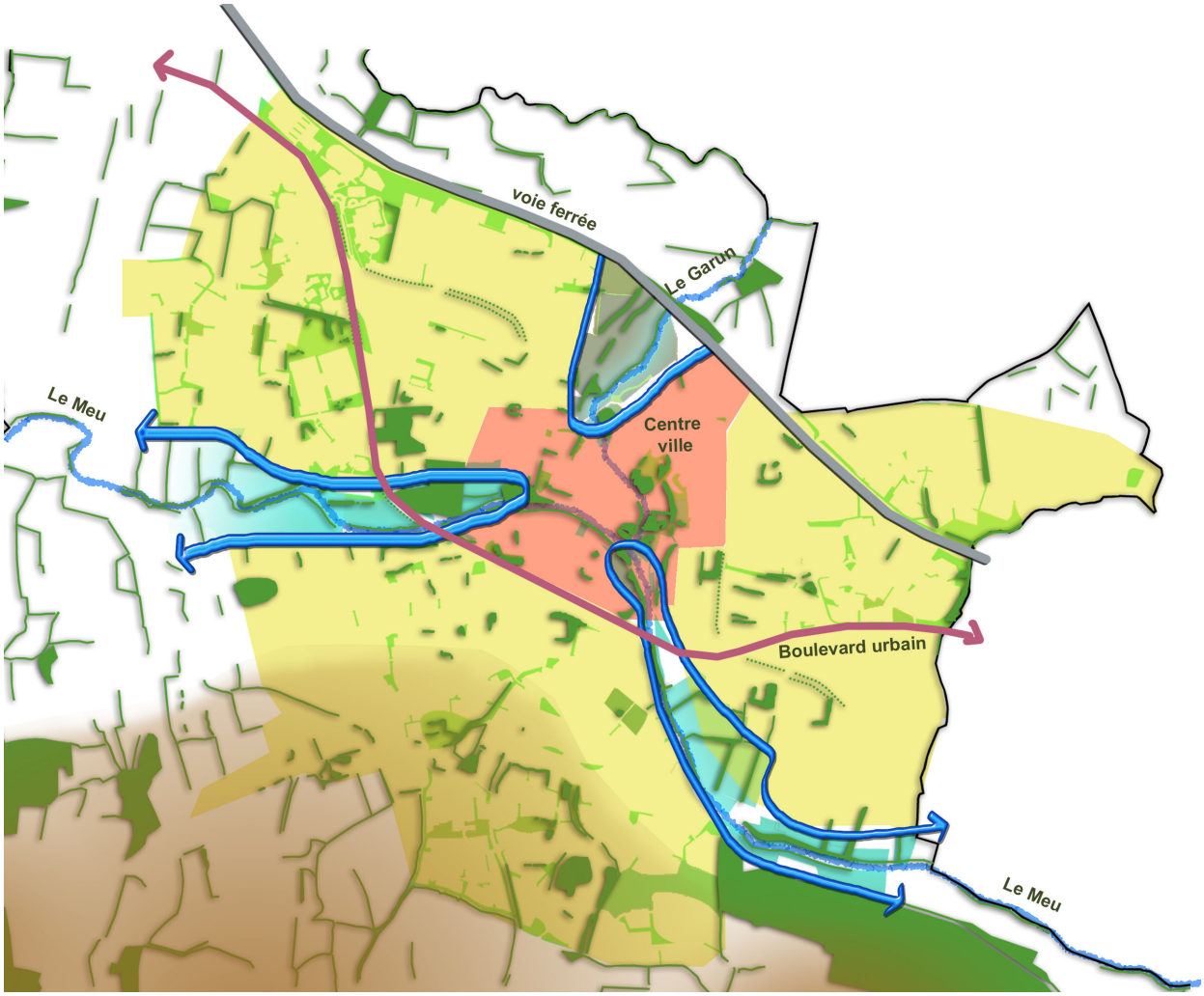
- le Meu et le Garun pénètrent au coeur de la ville. Ils se rejoignent au niveau du centre, séparant l'aire urbanisée en trois grands secteurs.

- le relief au Sud du bourg influence fortement les perceptions sur l'aire urbaine offrant des vues panoramiques (belvédères)

- la trame de haies et le maillage d'espaces verts concourent à créer un paysage propre à chaque quartier, tantôt naturel aux abords des rivières, tantôt artificialisé.

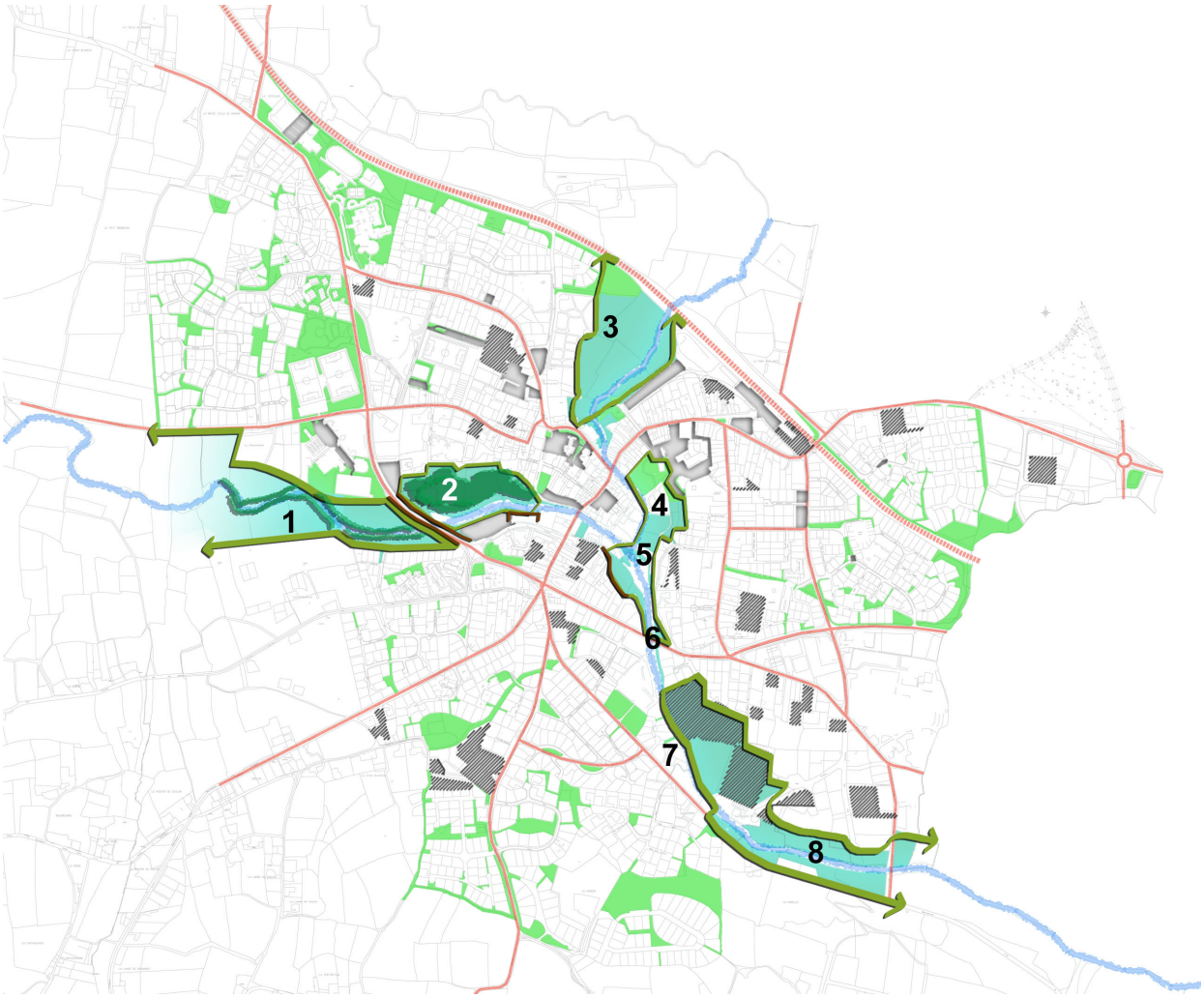
- la voie ferrée marque une rupture physique et fonctionnelle au Nord

- le boulevard urbain structurant (Bd de la Duchesse Anne, Bd Jacques Cartier) traverse l'aire agglomérée et le Meu en deux points. Outre son intérêt fonctionnel, il constitue un axe majeur de découverte du paysage urbain.



Les composantes du paysage urbain

▪ Les perceptions du Meu et du Garun



Les différentes perceptions du Meu et Garun

1- Un paysage naturel ouvert (prairie) en contrebas de la voie de contournement mais restant peu accessible (pas de continuité piétonne)

- présence d'un petit plan d'eau (frayère à brochet signalée par un panneau d'information)



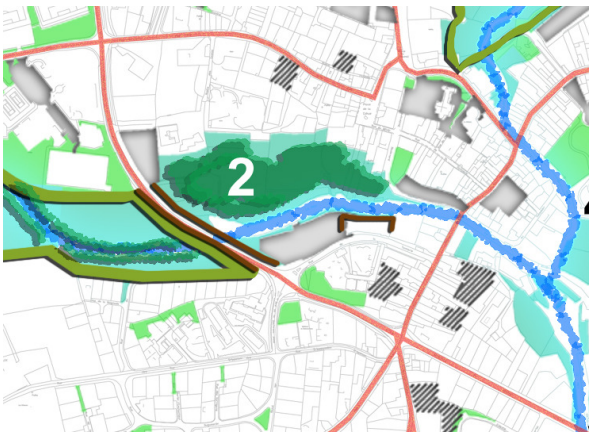
Virage à l'approche de la traversée du Meu



Aire naturelle en contrebas de la voie



Un espace bocager, peu accessible



2- Un paysage fermé (peupleraies rive Nord, bâtiment Catena occultant la rivière)
- un tronçon peu valorisé (pas de visibilité depuis le parking, vue fermée depuis le pont).

Pourtant : présence de lavoirs rive Nord, qualité paysagère

















3- La vallée du Garun : un paysage « champêtre » (gestion extensive, végétation spontanée) , un espace important en surface qui répond à la volonté de fait enter la Nature dans la ville, entrant en contraste avec l'environnement urbain.

Un secteur permettant de mettre en relation par un sentier les quartiers d'habitat situés au Nord et le centre ville.

Une mise en perspective de la Tour de Papegault et de l'église

Présence d'aires de stationnement en rive Est (surface commerciale)

Aires de pique-nique utilisées, lavoir.

















4- Un poumon vert au coeur de la ville avec :
- une partie« horticole », aménagée : le parc urbain et le camping,
- une partie plus naturelle au sud en lien avec le Meu

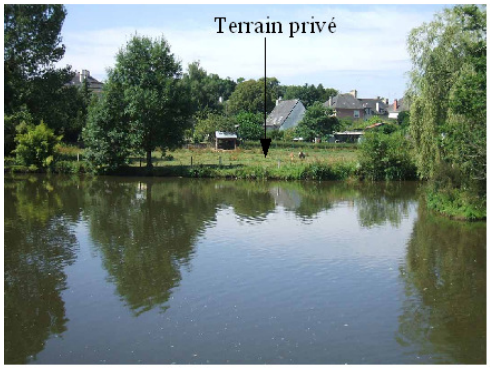
Accès par l'hôpital et la place Saint Nicolas.

5- La confluence du Meu et du Garun, un espace de qualité, en fond de lots peu perceptible depuis les axes de circulation, accessible par un chemin piéton étroit





6- une vue furtive sur la rivière depuis le boulevard du Général de Gaulle, un espace de stationnement intégré en contrebas de la voie





7- un sentier étroit permettant de relier le centre ville au village de l'abbaye, des espaces ouverts (champs, terrains de sport) au coeur de la ville à reconquérir







8- des espaces ouverts le long du Meu à proximité de l'ancienne station d'épuration (l'île au Moulin): espaces peu valorisés à l'arrière de la zone d'activité, trame bocagère intéressante.





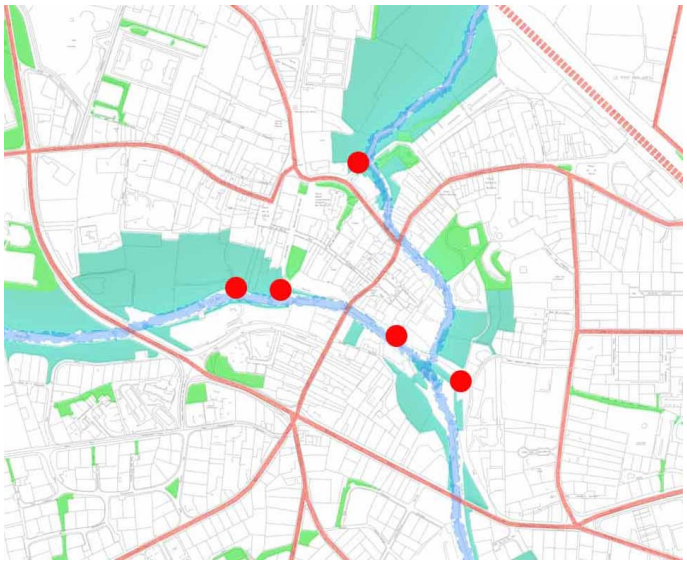


- **Le petit patrimoine au bord de l'eau**

Les vallées du Meu et du Garun dans l'aire agglomérée sont ponctuées par des lavoirs. Ceux-ci sont pour la plupart rénovés et accessibles au public.

Ces éléments du petit patrimoine méritent d'être protégés et mis en valeur.

Localisation des lavoirs





- **Typologies d'espaces verts**

Les espaces verts recouvrent des fonctions diverses :

- espaces naturels d'intérêt environnemental (aires naturelles au bord du Meu, vallée du Garun au Nord)

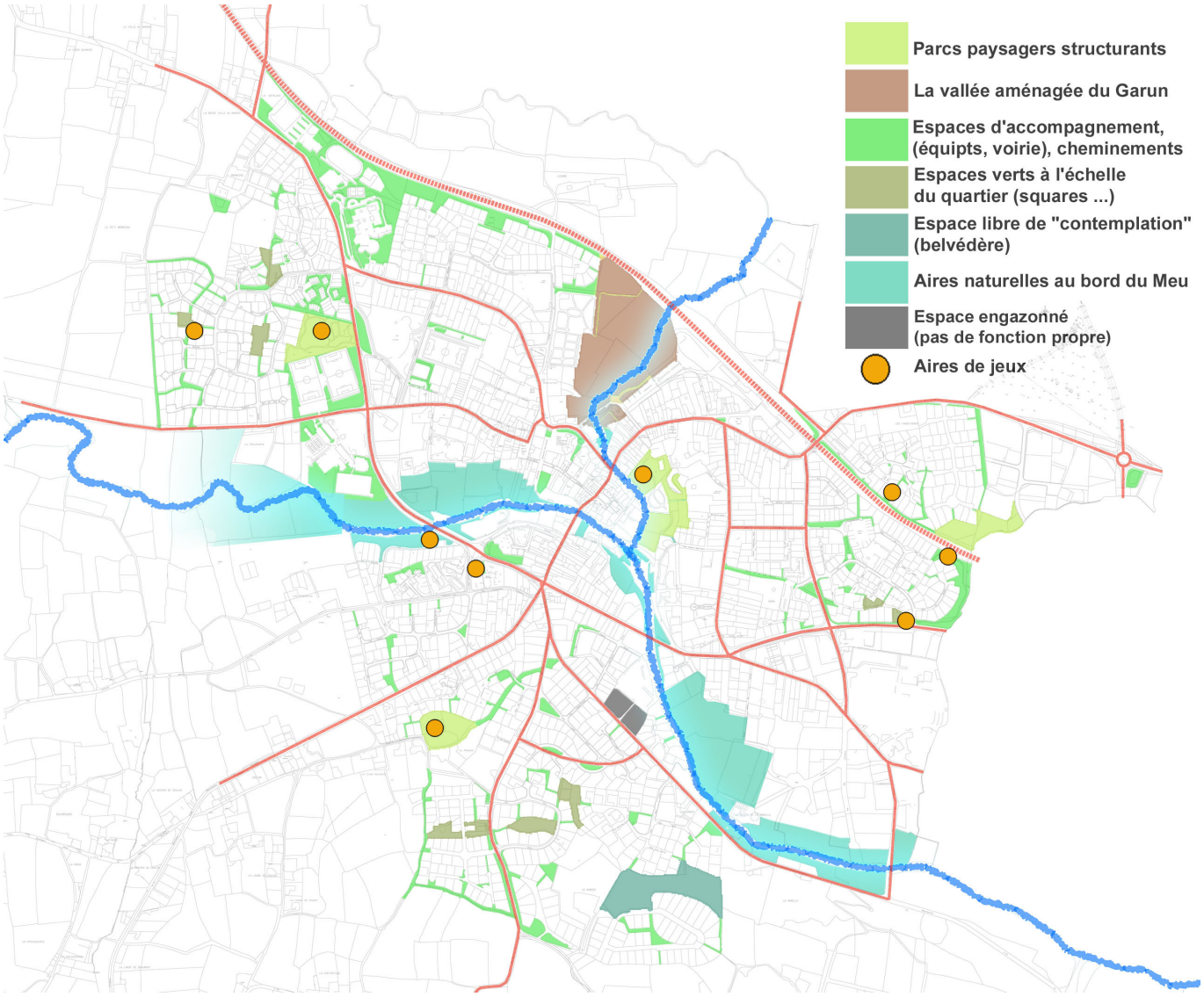
- parc paysagers structurant à l'échelle des trois secteurs de l'aire urbaine

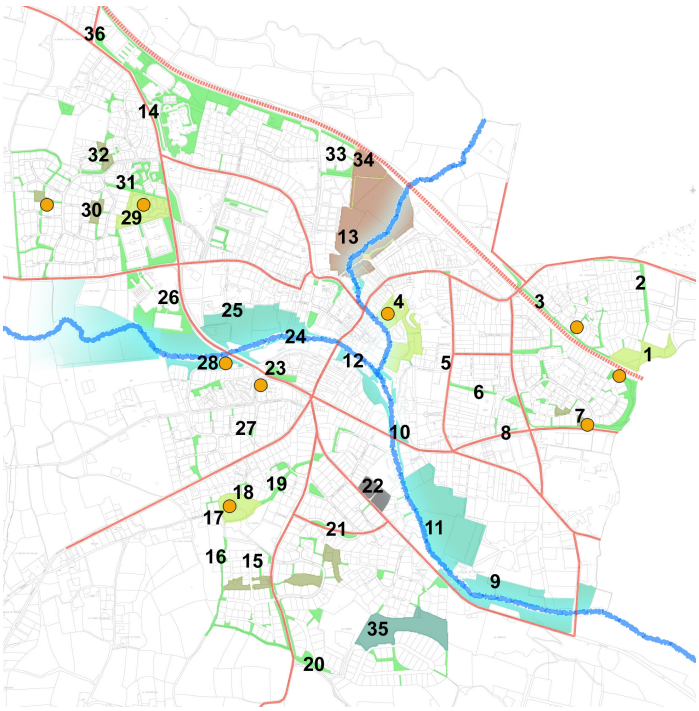
- espaces verts au coeur des différents quartiers (squares...)

- espaces d'accompagnement des équipements publics ou des voiries

- espaces verts libres (enherbés ou engazonnés) permettant de dégager des vues ou n'ayant pas de fonction propre.

- Certains espaces comportent des aires de jeux pour enfants.

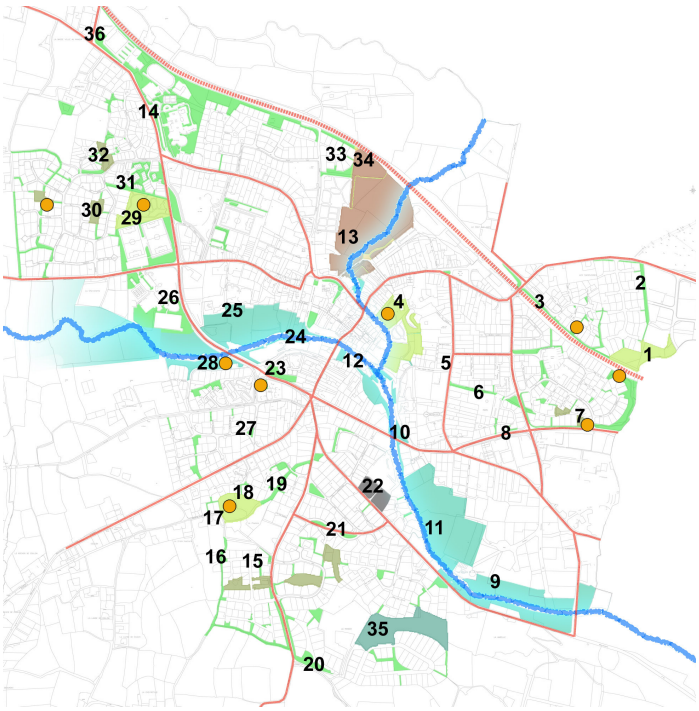




Secteur Nord Est (1/2/3) :
Parc intégrant les ouvrages de rétention en lien avec la ZA. Passage enherbé vers la Gare: possibilité de rendre ce cheminement plus lisible pour encourager les circulations douces : gare / zone d'habitat / Z.A des Tardivières

Secteur Centre (4/5/6) :
Parc central de qualité intégrant le camping,
Boulevard Carnot : platanes limitant la largeur des trottoirs mais identifiant cette voie structurante
Cheminements aménagés vers le pôle scolaire.





Boulevard urbain (7/8/10) :
(7) Aire de jeux le long du boulevard Jacques Cartier
(8) Une « entrée verte » (plantations d'alignement du Bd J. Cartier, aménagements identifiant le boulevard urbain)
(10) Un petit espace aménagé au bord du Meu, en décaissé le long du bd du général de Gaulle (premier point de traversée du Meu), présence d'une aire de stockage sur la rive opposée.

(23) : un parc planté autour des collectifs amorçant la traversée du Meu par le boulevard urbain

(14) : le bd de la Duchesse Anne au droit du lycée Cassin, une entrée verte large, de qualité, plantée d'arbres d'alignement

(36) : entrée par le bd de la Duchesse Anne au droit de l'espace culturel.



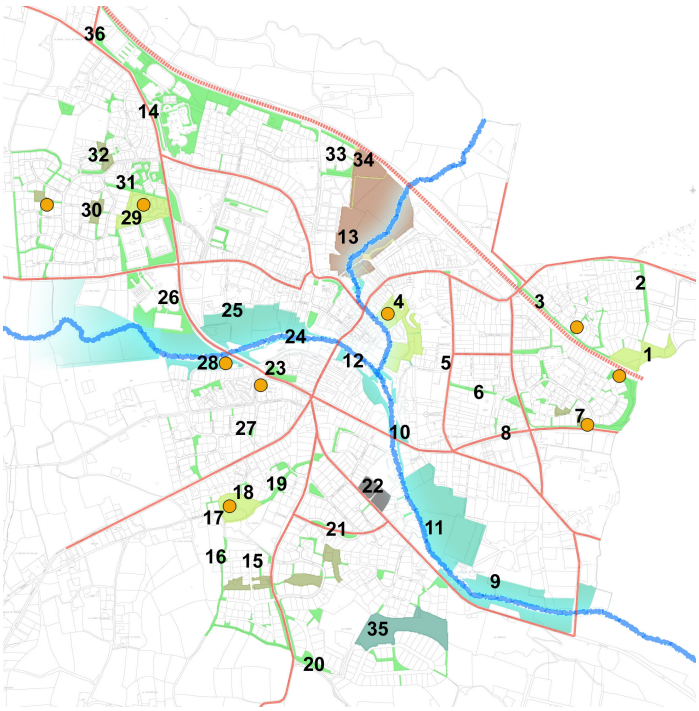












Secteur central (12/24/25/13/33/34):
(12)Les berges du Meu dans le centre ville.
(24) : les rives du Meu masquées par le bâtiment de Catena
(25) : Rive opposée à Catena : des peupleraies derrière le pôle scolaire occultant la perception de la rivière et les liens visuels entre les deux rives.

Secteur Nord (13) : le Garun : un espace semi-naturel de qualité, une respiration à l'échelle de la ville limitée au Nord par la voie ferrée

(33) : une placette au coeur du lotissement (aire de retournement avec espace central enherbé)

(34) : un bassin tampon intégré à la coulée verte du Garun, le long de la voie ferrée



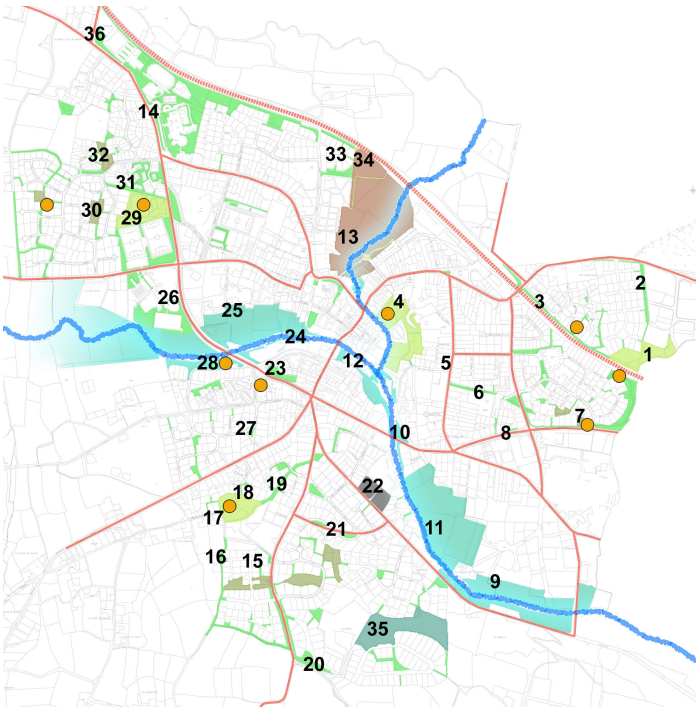












Secteur Ouest (26/28/29/30/31/32) :

(26) : le pôle sports / loisirs : de vastes espaces verts d'accompagnement intégrant les équipements

(28) : une aire de jeux aménagée le long du Meu sur la rive opposée au pôle sports / loisirs

(29) : le pôle sports / loisirs (partie Nord) et l'aire de jeux: un espace structurant à l'échelle du secteur

(30) : un espace vert en coeur d'îlot à l'échelle du quartier (espace peu perceptible)

(31) : une liaison piétonne structurante vers le pôle sport / loisirs et l'aire de jeux

(32) : un réseau de chemins creux ponctué d'espaces verts qui se prolonge vers le Nord



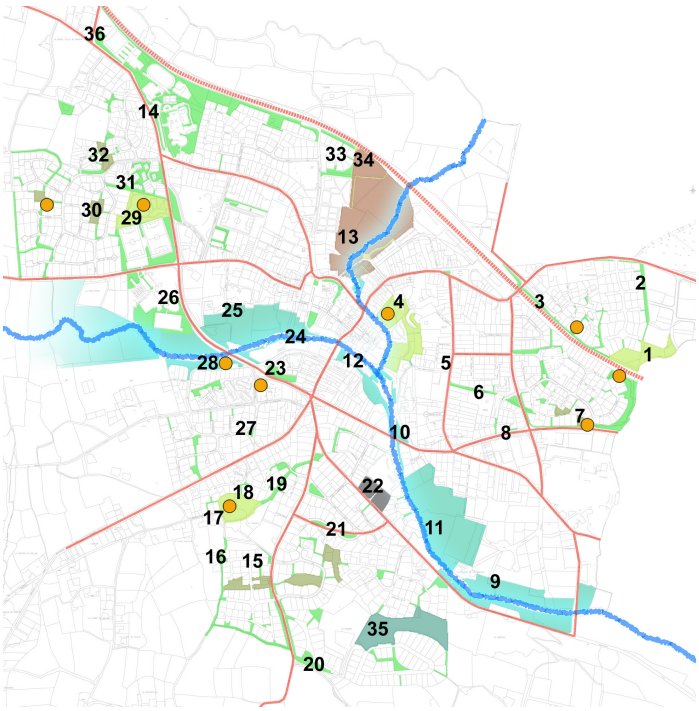












Secteur Sud Ouest (15/16/17/18/19/27) :

(15) : des espaces verts d'accompagnement dans les nouveaux secteurs d'habitat : une amélioration de la qualité des espaces publics

(16) : le réseau de chemins creux préservé dans les nouvelles opérations

(17) : des aires de jeux aménagées en retrait des voies de circulation

(18) : un belvédère sur la ville

(19) : un chemin creux structurant à l'échelle du quartier qui se prolonge jusqu'à la rue de Saint Lazare

(27) : un îlot planté de quelques arbres (peu d'espaces verts dans ce quartier)



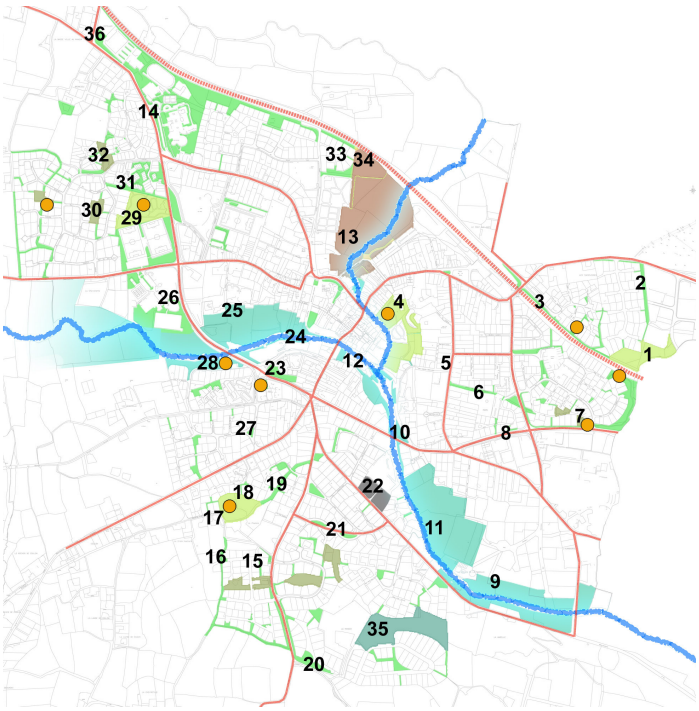












Secteur Sud Est (9/11/20/21/22/35) :

(9) L'île au Moulin : une structure équestre isolée derrière la zone d'activités.

(11) Un terrain de sport isolé le long du Meu.

(20 / 21) : des espaces verts d'accompagnement de voirie

(22) : un espace libre engazonné rue de Talensac. Sans fonction propre. Un espace à réinvestir

(séquence d'aspect plus « naturel »)

(35) : un espace vert libre préservé permettant de dégager une vue panoramique sur la ville (belvédère)











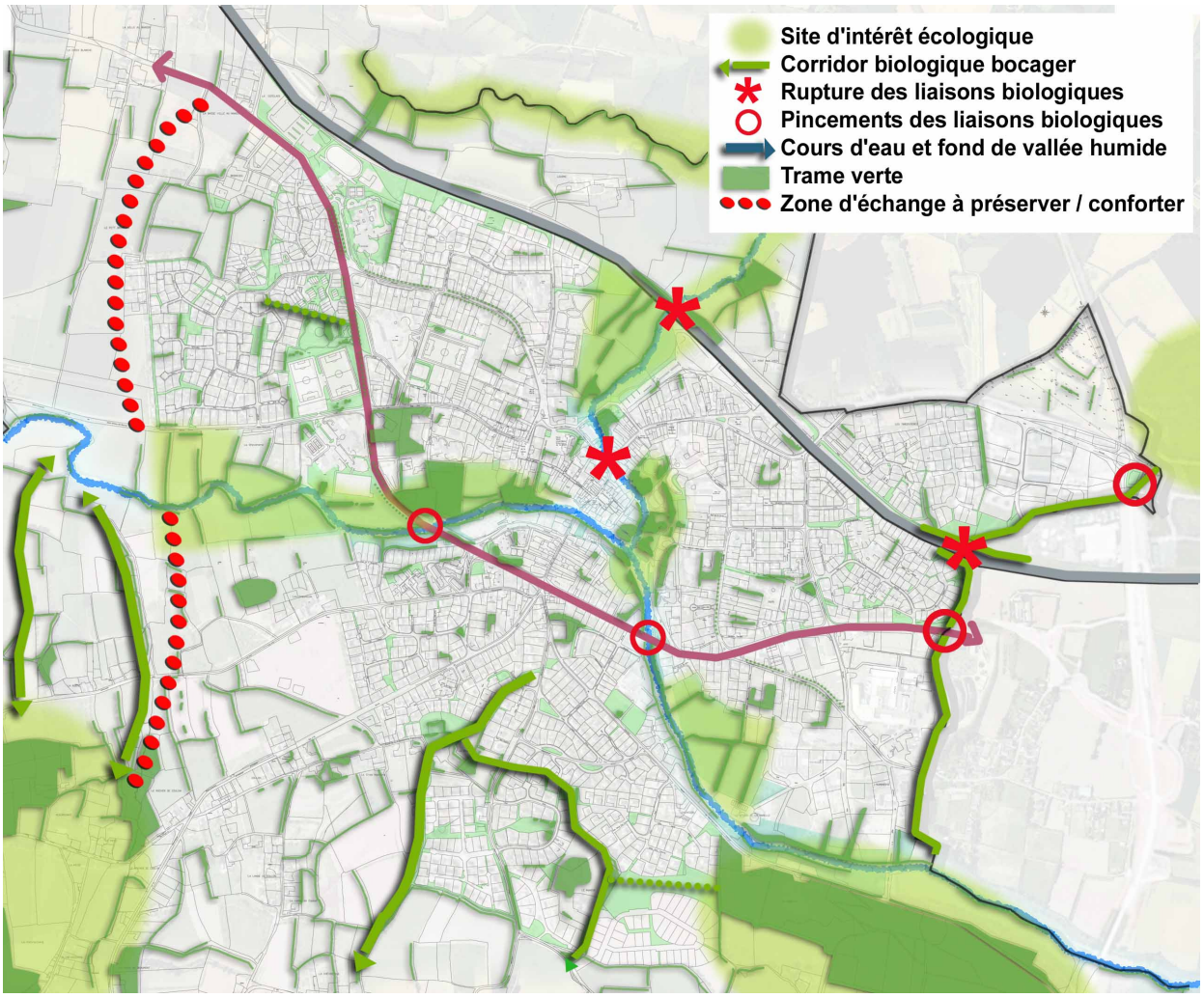


- **La Nature dans la ville = « la biodiversité dans la cité »**

A côté du minéral, du bâti, la biodiversité représente le « tissu vivant » de Montfort.

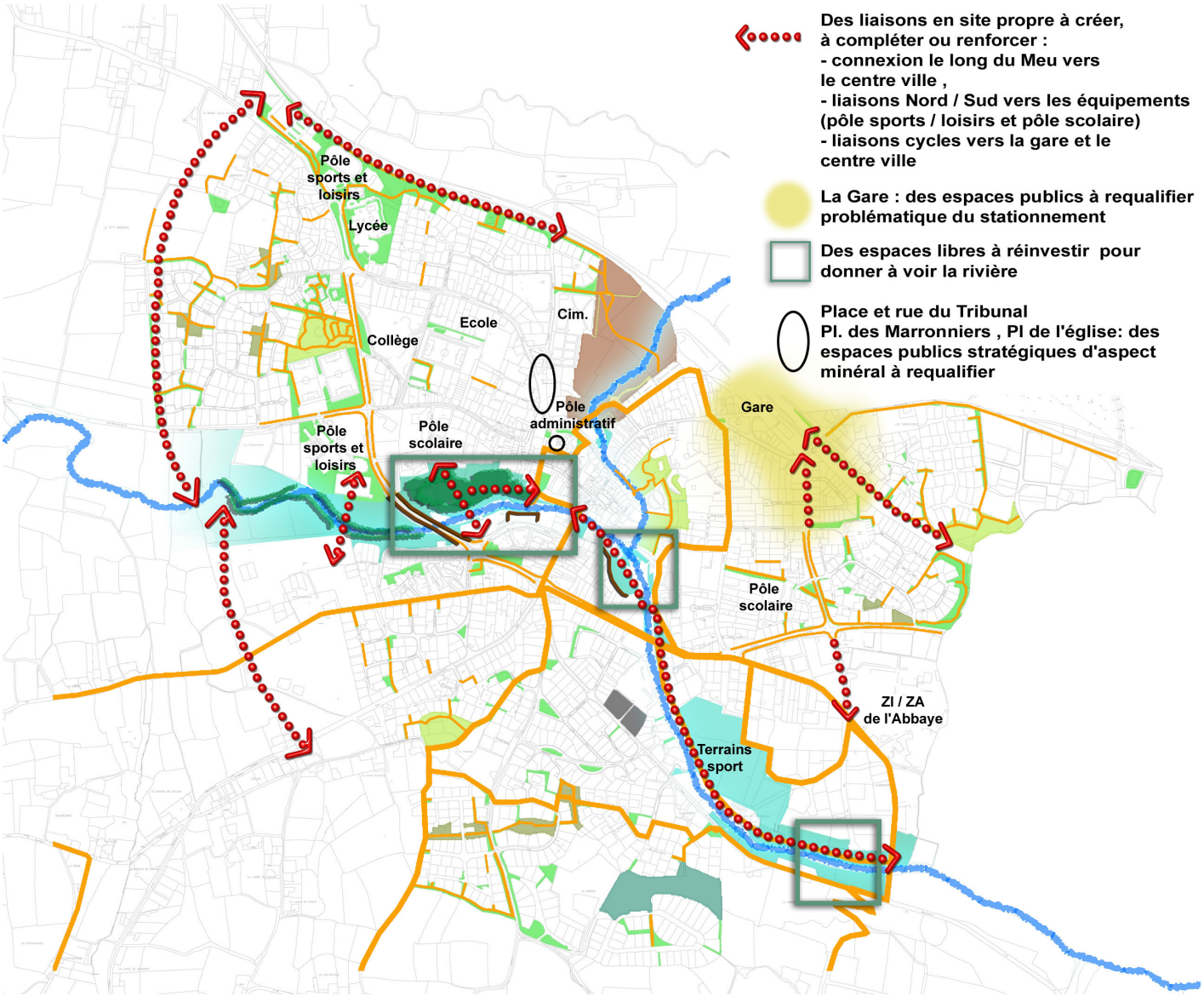
Pour assurer son maintien, il est important de penser les espaces verts non pas comme des « isolats » dans le tissu urbain, mais comme un réseau continu permettant les échanges faunistiques et floristiques.

Les vallées du Meu, du Garun et les prairies associées, le bois de la Harelle, le bois du Buisson (au Sud Ouest) constituent des sites d'intérêt écologique entre lesquels des zones d'échanges (ou corridors biologiques) doivent être préservées.



Biodiversité dans la ville

- **Synthèse**



7°) Les vestiges archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lesquels il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret du 16 janvier 2002. Ces vestiges sont localisés sur le zonage et détaillés dans les annexes (7.).

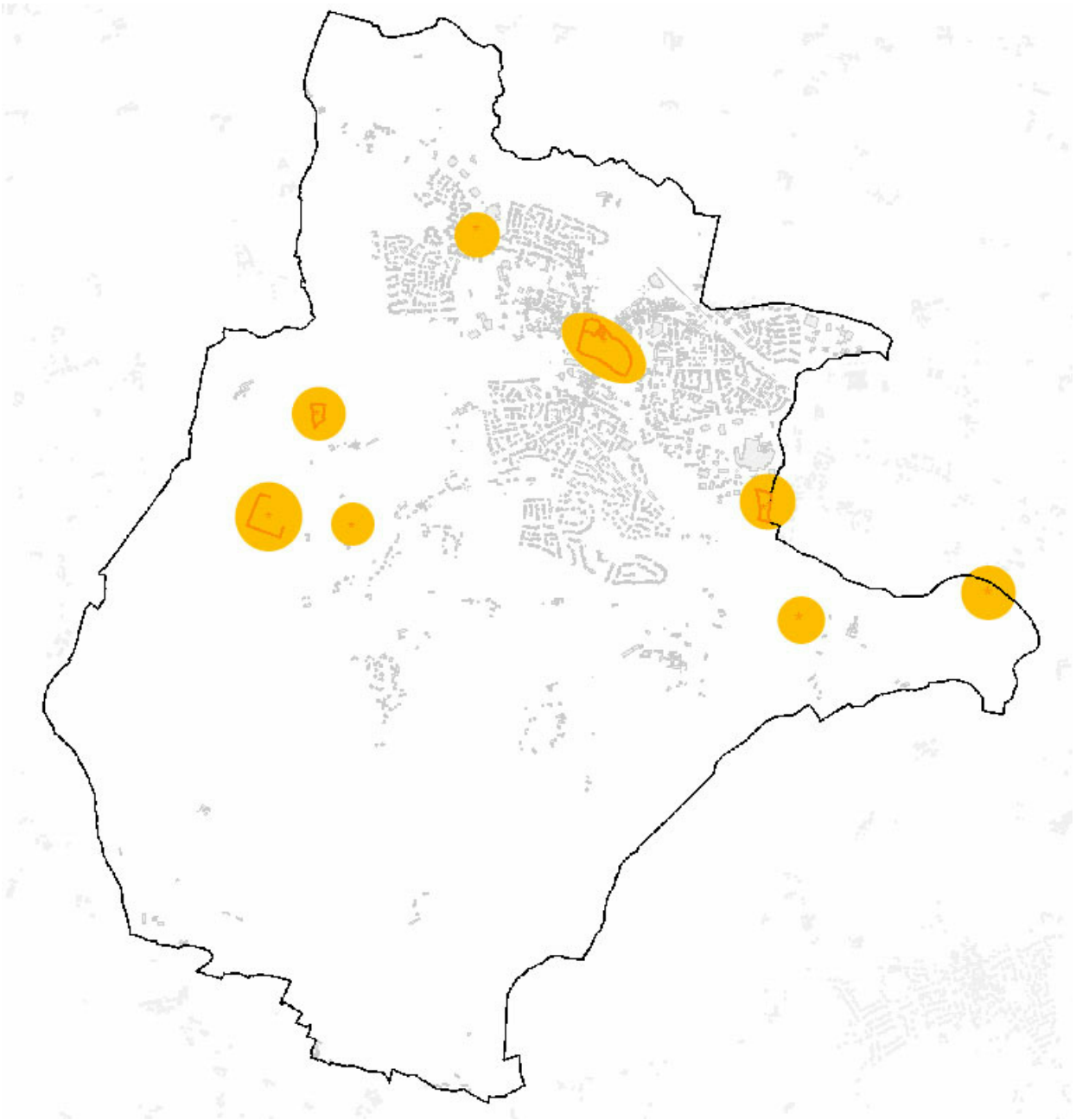
Le conservateur régional de l'archéologie demande pour les sites archéologiques recensés sur le territoire de Montfort :

- Que la délimitation des zones archéologiques et des périmètres de protection soit reportée sur le plan de zonage avec un symbole permettant de les identifier et la liste incorporée dans une annexe « Patrimoine archéologique ». Dès maintenant, cette connaissance doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- A la vue de l'importance des terrains de ces sites, qu'ils soient protégés dans leur état actuel en un classement en zone naturelle du PLU conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme : tout dépend du niveau de protection, qui doit être de niveau 2

- Que l'existence du patrimoine archéologique de la commune soit rappelée dans le rapport de présentation

- Que soient insérés dans le règlement (dispositions générales) des rappels sur les législations existantes sur les découvertes archéologiques fortuites, l'archéologie préventive et la protection des collections publiques contre les actes de malveillance



Localisation des sites archéologiques

8°) Les contraintes réglementaires sanitaires des exploitations agricoles

Suivant le type d'activités exercées par les exploitations agricoles, certains bâtiments (*stabulations, stockages de fourrages*, ...) ou installations (*fumières, fosses*, ...) peuvent générer des périmètre sanitaires.

La distance de ces périmètres sera fixée soit selon le régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou bien selon le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) suivant l'importance et le type d'exploitation.

Ces périmètres sanitaires conditionnent l'implantation des constructions nouvelles et le changement de destination suivant leur usage et selon un principe de réciprocité.

(Cf. L'article L.111-3 du Code rural, modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 JORF du 6 janvier 2006) : " Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. (...).")

9°) Les nuisances

a) Le bruit

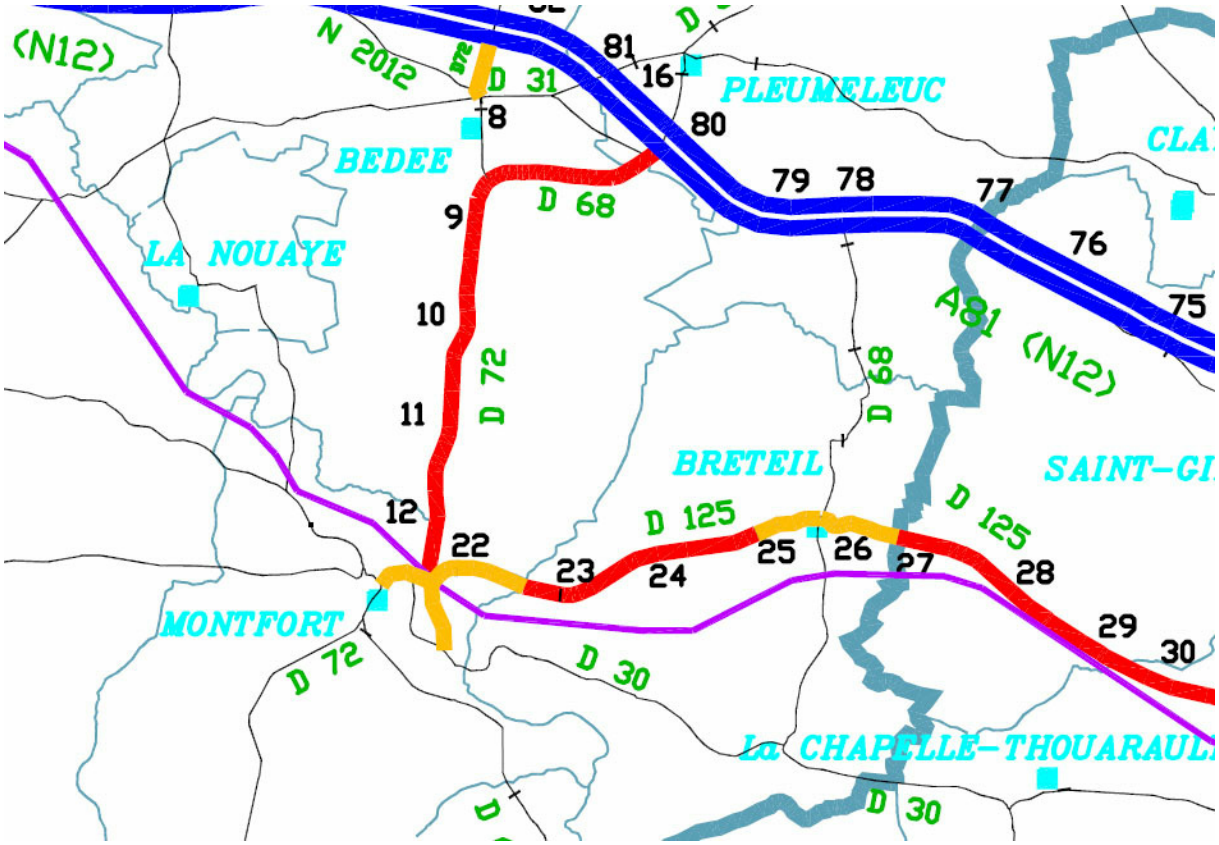
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin **de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit**.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures. Celles-ci sont séparées en 5 catégories selon l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

Par arrêté préfectoral du 17.11.2000, la différentes voies routières et la voie SNCF Rennes-Saint Brieuc ont été classées <u>en voie bruyante de type 2, 3 et 4</u>. Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement. Le PLU devra en tenir compte de façon à donner l'information dans les certificats d'urbanisme. Il n' y aura aucune incidence sur l'instruction des autorisations de construire, le constructeur devant se conformer aux normes d'isolement acoustique dans le cadre du code de la construction.

La zone affectée par le bruit est différente selon le classement de l'infrastructure de transport :

Nom du tronçon	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RD 72 (arrivée Pont-aux-Ânes)	3	100 m
Rue Saint-Nicolas, route de Rennes)	4	30 m
Boulevard du Maréchal Foch	4	30 m
Voie ferrée	2	250 m



10°) Les risques

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles. En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a visé ensuite à compléter les dispositifs législatifs existants notamment en introduisant les principes de la directive européenne Seveso II du 30 décembre 1996 : prévention à la source, maîtrise de l'urbanisation, plans de secours, information. Cette loi est directement inspirée des « retours d'expérience » qui ont suivi les catastrophes technologiques et naturelles récentes tel que l'explosion de l'usine AZF de Toulouse ou les inondations de la Somme.

Cet ensemble législatif demande, entre autres, que les documents d'urbanisme prennent en compte en amont les risques naturels et technologiques.

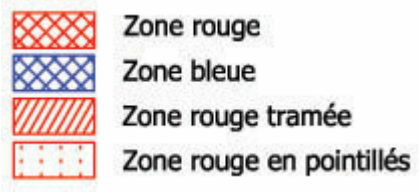
a) Les risques naturels

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les **plans de prévention des risques naturels prévisibles**. En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

➔ **Montfort-sur-Meu est intégrée dans le <u>Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu du Garun et de la Vaunoise</u> approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005. Ses dispositions sont à reprendre en tant que servitude d'utilité publique codifiée PM1.**

L'élaboration du zonage réglementaire repose également sur le croisement des aléas et des enjeux. Deux grands types de zones sont définies:

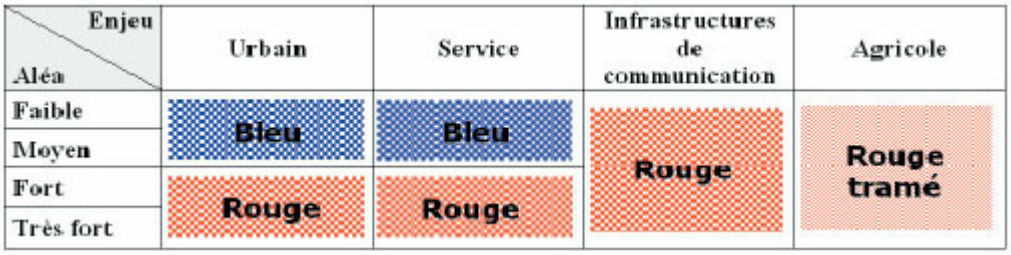
- **une zone "bleue" (déjà occupée)**
- **et une zone rouge (naturel)**



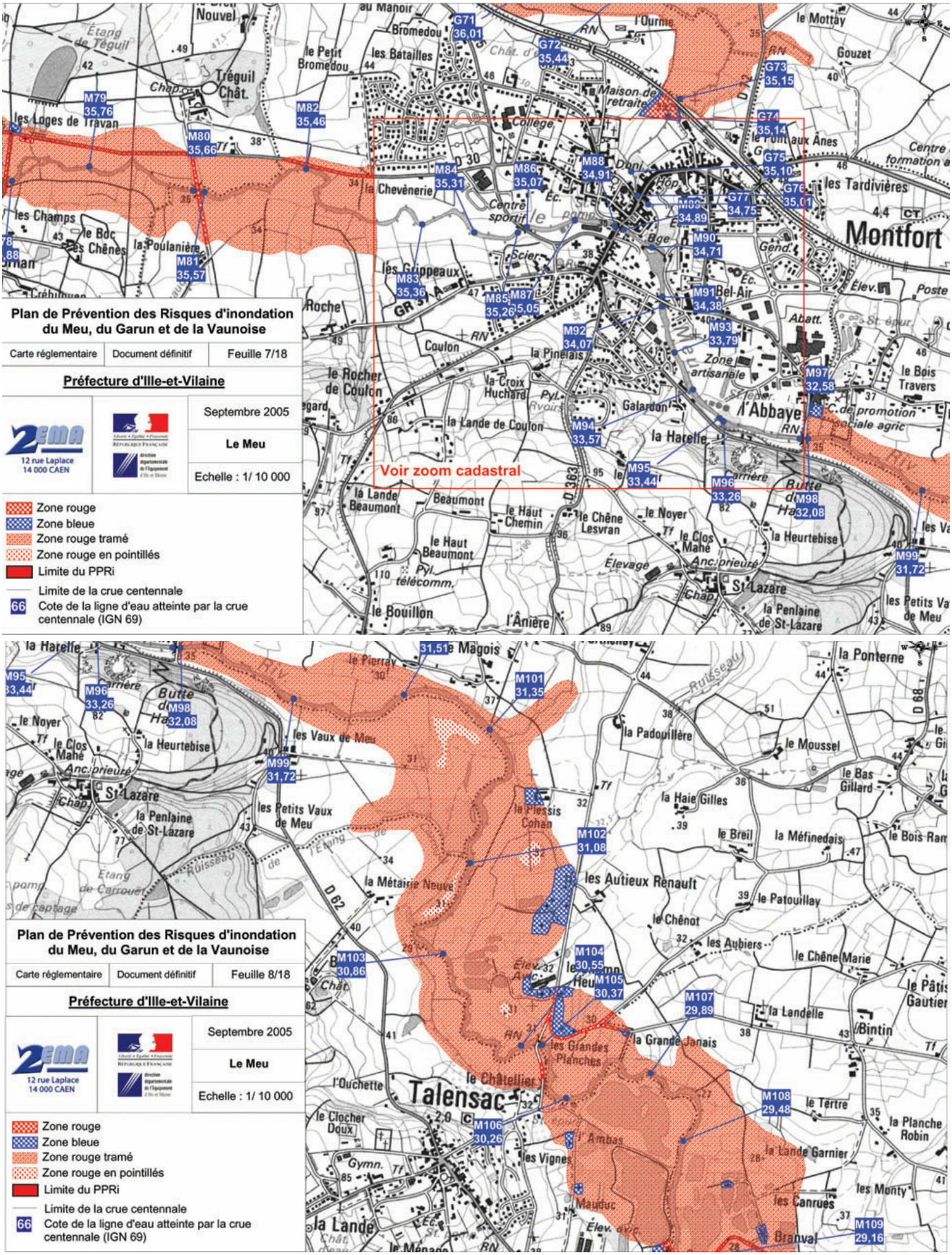
Les zones «rouge» sont subdivisées :

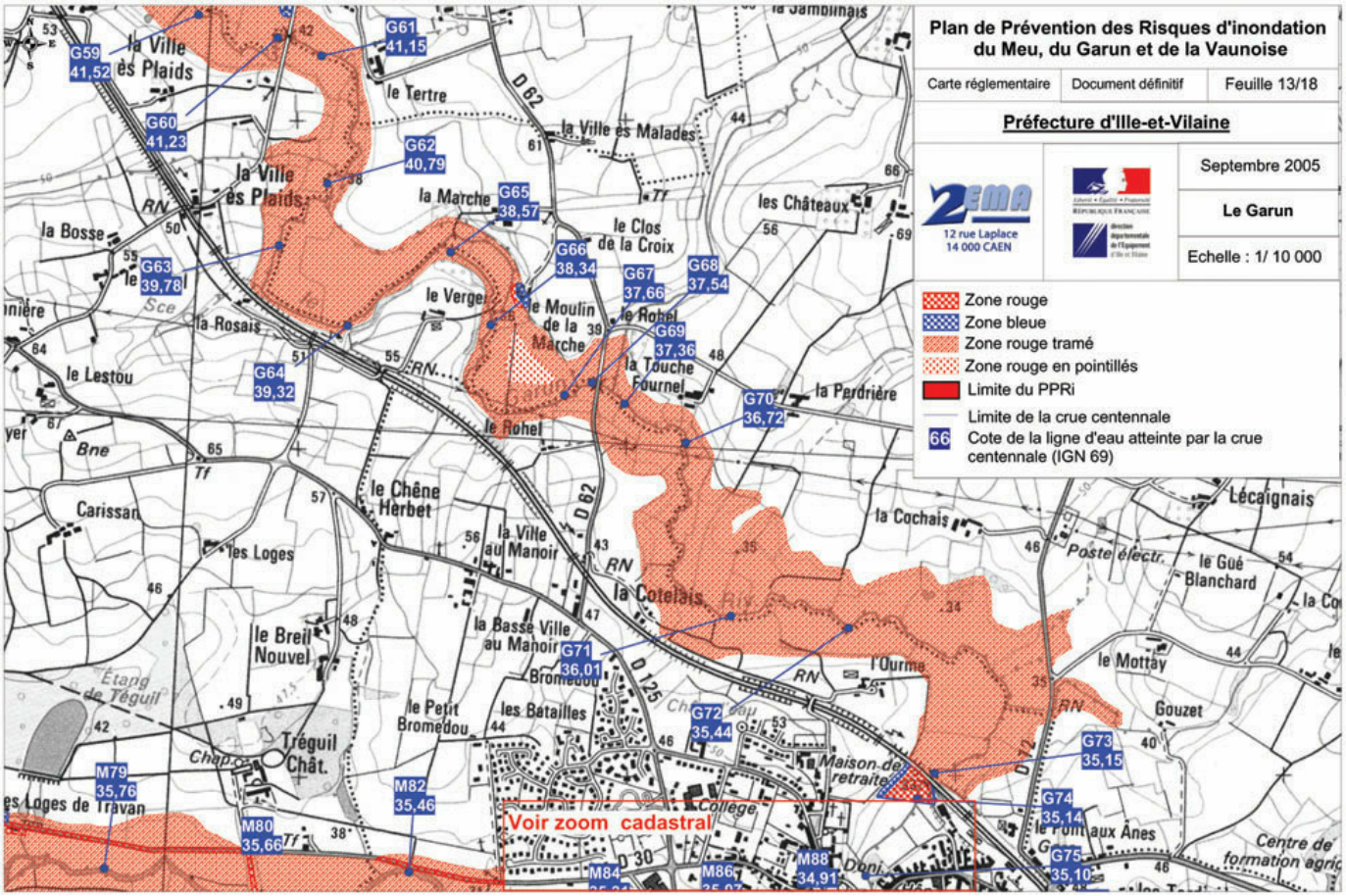
- En «rouge tramé», pour les zones d'expansion de crue ;
- En «rouge» les espaces non bâtis à l'intérieur des zones urbaines ;
- En «rouge pointillé» pour les zones isolées qui connaissent des problèmes de communication en période d'inondation.

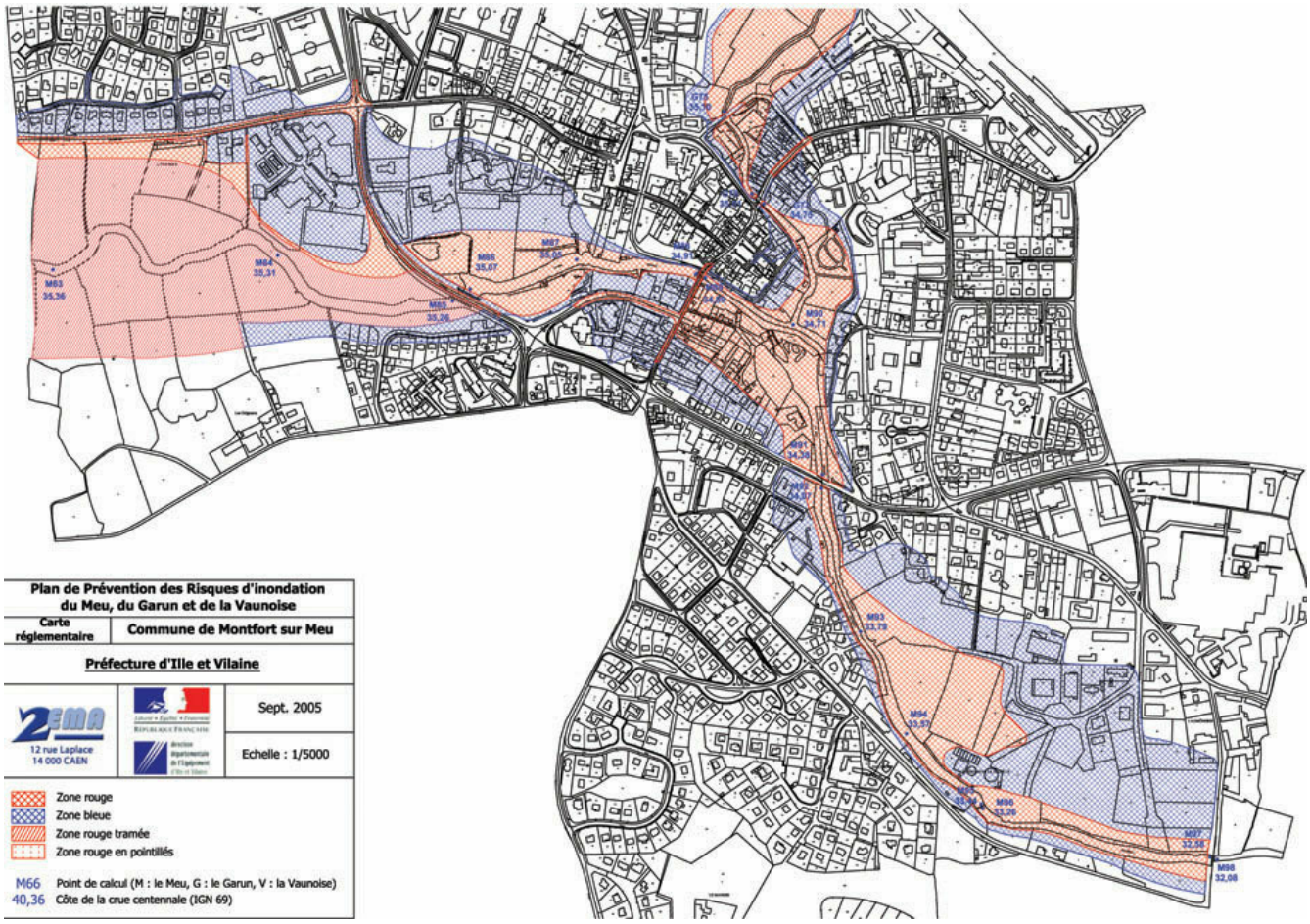
Les objectifs de réduction de la vulnérabilité et de préservation des zones d'expansion de crues ont conduit à la conception de la grille de classement suivante entre enjeux et aléas.



Règlement applicable à toute zone	**Règlement en zone «rouge»**	**Règlement en zone «bleue»**
Les principes généraux applicables à toute zone sont les suivants : ▪ Garantir le bon fonctionnement hydraulique de la vallée ; ▪ Assurer la sécurité des personnes ; ▪ Permettre le développement raisonné de la vallée. Le règlement applicable à toute zone comprend, entre autres, les points suivants : ▪ Les matériaux utilisés pour les constructions ne sont pas sensibles à l'eau ; ▪ Les implantations de tout type ne doivent pas gêner la libre circulation des eaux ; ▪ Les réseaux d'eau potable, d'assainissement sont autorisés ; ▪ Les infrastructures de transport sont autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux.	Principes généraux : ▪ Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ; ▪ La sécurité des personnes doit être assurée ; ▪ Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ; ▪ **Les zones d'expansion de crues sont préservées, et doivent être maintenues en l'état ;** ▪ Certaines zones d'aléas faibles ne peuvent être placées en zone bleues du fait de leur isolat ; ▪ **Les extensions, changements de destination, et reconstructions sont autorisés sous conditions**: - Extension sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ; - Extension limitée à 10 m² (locaux techniques et sanitaires).	Principes généraux : ▪ Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ; ▪ La sécurité des personnes doit être assurée ; ▪ Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ; ▪ Les extensions, changements de destination, et reconstructions sont autorisés sous conditions : - Construction nouvelle < 20 % surface unité foncière ; - Extension : 25 m² ou 25 % (activité économique / équipement public).


Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise
Carte réglementaire
Document définitif
Feuille 7/18
Préfecture d'Ille-et-Vilaine
2EMA
12 rue Laplace
14 000 CAEN
Septembre 2005
Le Meu
Echelle : 1/ 10 000
Zone rouge
Zone bleue
Zone rouge tramé
Zone rouge en pointillés
Limite du PPRi
Limite de la crue centennale
66 Cote de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (IGN 69)
Voir zoom cadastral
Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise
Carte réglementaire
Document définitif
Feuille 8/18
Préfecture d'Ille-et-Vilaine
2EMA
12 rue Laplace
14 000 CAEN
Septembre 2005
Le Meu
Echelle : 1/ 10 000
Zone rouge
Zone bleue
Zone rouge tramé
Zone rouge en pointillés
Limite du PPRi
Limite de la crue centennale
66 Cote de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (IGN 69)


Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise
Carte réglementaire
Document définitif
Feuille 13/18
Préfecture d'Ille-et-Vilaine
2EMA
12 rue Laplace
14 000 CAEN
Septembre 2005
Le Garun
Echelle : 1/ 10 000
Zone rouge
Zone bleue
Zone rouge tramé
Zone rouge en pointillés
Limite du PPRi
Limite de la crue centennale
66 Cote de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (IGN 69)
Voir zoom cadastral
G59 41,52
G60 41,23
G61 41,15
G62 40,79
G63 39,78
G64 39,32
G65 38,57
G66 38,34
G67 37,66
G68 37,54
G69 37,36
G70 36,72
G71 36,01
G72 35,44
G73 35,15
G74 35,14
G75 35,10
M79 35,76
M80 35,66
M82 35,46
M84
M86
M88 34,91
la Ville ès Plaids
le Tertre
la Ville ès Malades
la Marche
le Clos de la Croix
les Châteaux
la Bosse
le Verger
le Moulin de la Marche
le Rohel
la Touche Fournel
la Perdrière
la Rosais
le Lestou
le Chêne Herbet
la Ville au Manoir
la Cochais
Lécaignais
Carissan
les Loges
le Breil Nouvel
la Basse Ville au Manoir
la Cotelais
le Gué Blanchard
le Motray
l'Ourme
Gouzet
Étang de Téguil
Tréguil Chât.
le Petit Bromedou
les Batailles
Maison de retraite
Collège
les Loges de Travan
Centre de formation agric
RN
D 62
D 125
D 30


Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise
Carte réglementaire
Commune de Montfort sur Meu
Préfecture d'Ille et Vilaine
2EMA
12 rue Laplace
14 000 CAEN
Sept. 2005
Echelle : 1/5000
Zone rouge
Zone bleue
Zone rouge tramée
Zone rouge en pointillés
M66 Point de calcul (M : le Meu, G : le Garun, V : la Vaunoise)
40,36 Côte de la crue centennale (IGN 69)

Il convient en outre, et c'est un enjeu du PLU, que les secteurs en bordure de cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant aggraver le risque en aval. (question de tous les ruisseaux secondaires, des eaux pluviales dans toute l'aire agglomérée,...)

➔ **L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a établi la liste des communes particulièrement exposées aux incendies des forêts, bois et landes. Montfort en fait partie. Cela concerne la forêt de Montfort et le bois du Buisson. Il conviendra d'interdire dans le PLU, toute construction destinée à l'habitat dans ces zones et à proximité de ces zones.**

➔ **Enfin, Montfort est considérée comme soumise à un risque présumé de séismes (toutes les communes de Bretagne sont concernées)**

b) Les risques technologiques

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages institue les Plans de Prévention des Risques Technologiques et vise à

- Informer plus largement le public
- Maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque
- Renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel
- Indemniser les victimes de catastrophes technologiques

Cette loi instaure en particulier les **Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** qui devront être mis en oeuvre par l'Etat avant le 30 juillet 2008 pour les établissement les plus dangereux (SEVESO,...)

➔ **Aucun établissement de ce type n'est recensé sur la commune.**

La loi du 22 juillet 1987 exige également que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

➔ **La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée et par voie routière (RD 62, RD 125 et RD 66).**

La commune pourrait également être concernée par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur le territoire de la commune ou des communes avoisinantes.

La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sport,...)

11°) La gestion des déchets

Voir les caractéristiques de la gestion des déchets dans l'étude menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé DM'EAU jointe dans la partie 7 du dossier de PLU (annexes).

II. IDENTIFICATION DES BESOINS

A) Synthèse des enjeux

1- Les enjeux qui concernent l'identité paysagère et naturelle du territoire de Montfort

Thème	Enjeux
L'agriculture	**- Conforter et pérenniser les espaces et l'activité agricoles** participant à l'identité paysagère de la commune *(aussi enjeu économique)*
Les sensibilités environnementales liées au réseau hydrographique	**- Protéger les entités naturelles liées à l'eau, les plus sensibles** : fond de vallée vallons secondaires, zones humides, cours d'eau,..., **- Prendre en compte le plus en amont possible le risque d'inondation.** Mettre en place un **schéma de gestion des eaux pluviales** pour l'agglomération. **- Permettre le maintien des activités agricoles qui assurent par leurs pratiques le maintien de la qualité du paysage des fonds de vallées** *Le réseau hydrographique principal très présent en ville avec la confluence du Meu et du Garun revêt aussi des enjeux de nature en ville, de traitement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, d'imperméabilisation des sols,…*
La trame végétale	**- Préserver les grands espaces boisés** (forêt de Montfort, bois du Buisson). Peut-être **améliorer leur accès pour la population** si cela est possible (chemins, stationnement, aménagement d'accueil, acquisitions visant à agrandir les espaces appartenant à la collectivité,…). **Corridors d'échanges** à créer ou préserver entre les grands espaces boisés (SCOT) - Avoir un œil attentif sur les **plus petits espaces boisés,** dont le rôle environnemental et paysager n'est pas à négliger **- Préserver les haies bocagères dont certaines jouent un véritable rôle de corridor biologique** **- Préserver la végétation des zones humides ou à proximité des zones humides** (aussi enjeu hydrologique)

Les sensibilités visuelles	**- Tenir des compte des vues vers les vallées du Garun et du Meu** (paysages emblématiques) **- Tenir des compte des vues vers les grands espaces boisés** (paysages emblématiques) **-** Effet couloir valorisant avec vue sur l'éolienne. - **Garantir la perception des entités paysagères secondaires** (les vallons) **- Valoriser la présence des anciennes carrières de la Harelle** (unité paysagère spécifique intéressante) **- Intégrer le bâti nouveau (agricole ou autre) dans le paysage**, **1.** En profitant d'un contexte topographique favorable (faibles covisibilités) et des écrans végétaux existants (bocage)

	2. En créant de nouvelles plantations qui respectent l'identité paysagère locale (choix d'essences locales) **3.** En étant vigilant sur les hauteurs de bâtiments, les volumes et les teintes des enduits ou des bardages métalliques (recherche de tons neutres). En encourageant la construction en bois pour les bâtiments agricoles. **- Prendre en compte les vues sur la ville et sa silhouette** (quelques vues intéressantes ont été recensées)
La découverte et l'animation du territoire	**- Conforter l'activité touristique en permettant le développement des structures de tourisme vert** **- Favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti en complétant le réseau de chemins** (notamment vers les deux grands cours d'eau où celui-ci fait défaut)

2- Les enjeux qui concernent les espaces bâtis présents en dehors de la ville

Thème	Enjeux
Le patrimoine	**- Protéger le patrimoine bâti en permettant son évolution** (permettre les changements de destination des bâtiments d'intérêt (identifiable par l'utilisation de la pierre, de la terre et de l'ardoise?) **- Protéger plus strictement le patrimoine bâti remarquable (manoirs)**
La morphologie et l'architecture	- **Eviter tout mitage de l'espace rural et stopper les développements linéaires** (le Bouillon, Le Rocher de Coulon) en appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) - **Préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel et veiller à l'intégration des nouvelles constructions** (que ce soit pour des extensions ou éventuellement pour des constructions neuves) en soignant leur implantation, leur volumétrie, les matériaux, les teintes, afin de s'intégrer au mieux dans le hameau (s'inspirer du modèle de la longère décrite dans le diagnostic)
Le paysage et la qualification des limites	**- Qualifier et intégrer au paysage les limites urbaines des hameaux,** notamment les plus développés (Le Bouillon, Le Rocher de Coulon) **en préservant leur structure végétale "héritée"**(bocage, vieux arbres isolés, bois, vergers, haies de fond de parcelle...). Et pour les nouvelles plantations, inciter à l'utilisation d'essences locales champêtres

3- Les enjeux qui concernent la structure de la ville

Thème	Enjeux
Morphologie et architecture	**- Développer la ville de manière maîtrisée** en appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés). Cela passe par : - Un **projet de développement raisonné** (cf enjeux sociaux) - Des **extensions urbaines les plus limitées possibles** - Un **projet de densité urbaine** - Une **densification maximale des espaces creux** sans vocation du tissu urbanisé (les abords de la gare, ruelle des Moulins, arrières du bd

	Carnot, les Tardivières, arrières de bd Villebois-Mareuil ; ZA de l'Abbaye, parking CATENA, devenir du site industriel Grand Saloir,…) - Le **renouvellement urbain d'espaces bâtis en devenir** (EDF, centre de secours, tribunal, ancienne distillerie occupée par Perotin, déchetterie, bâtiments CATENA,…) **- Préserver l'identité et la qualité architecturale du centre ancien.** Le valoriser en favorisant les réhabilitations dans le respect de cette identité **- Conforter et valoriser la qualité architecturale des faubourgs du centre-ville** (bd Carnot, bd Villebois-Mareuil, bd Carrefour Duchesse Anne/Coulon/Général De Gaulle, rue de Rennes, rue de Gaël) **- Repérer les différentes morphologies présentes en ville et les caractéristiques valorisantes pour en tirer les principes d'urbanisation future.** S'inspirer des volumes, détails et matériaux présents dans les architectures traditionnelles pour les constructions futures. **- Préserver et affirmer l'identité de la ville dans les opérations d'aménagements au travers du bâti et des espaces publics** (utilisation de matériaux locaux, murets, choix des implantations...) **- Améliorer les qualités architecturales et paysagères de la « façade économique » de la commune :** avoir un règlement adapté pour les zones d'activités et favoriser l'intégration des bâtiments (implantations collant au maximum au terrain naturel, limiter la profusion des enseignes (à intégrer sur le bâti), matériaux neutres, aménagements extérieurs, qualification des voies,…) **- Préserver le petit patrimoine, en particulier les lavoirs** **- Soigner la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville**

Fonctions urbaines et mixité sociale	**- Maintenir la diversité fonctionnelle du centre-ville**. Diversité garante de son dynamisme. Y préserver avant tout **la structure des commerces et des services.** La restructuration du secteur gare peut-être un levier **- Favoriser la diversité des fonctions en dehors du centre-ville/créer des pôles secondaires** : habitat, services, lieux de repos et convivialité, loisirs, commerces, équipements, autres activités économiques, échanges,.... *Faire attention à ne pas concurrencer le centre-ville*. La diversité fonctionnelle permet aussi une diversité architecturale valorisante pour les quartiers (points de repère, animation du paysage urbain, diversités esthétiques,…) **- Proposer une offre diversifiée de logements** afin d'équilibrer les diverses classes d'âges et catégories socio-professionnelles, et de maintenir un solde migratoire attractif. Cet enjeu démographique permet aussi une diversité architecturale valorisante pour les quartiers

Le paysage dans la ville et à ses limites	**- Prendre en compte l'ouverture du paysage et les vues** (vers l'église, le cœur de ville, les vallées,…) **dans le choix des zones d'extension et la composition des projets** (cônes de vue préservés par des inconstructibilités, mise en scène des points de vues remarquables, formes spécifiques, hauteurs limitées, insertion dans le relief,...). Être vigilant au développement sur les coteaux sud (Pinelais, Manoir,…), secteur le plus sensible sur ce point. **- Mettre en valeur les rivières et les espaces attenants :** lisibilité/visibilité (d'abord aux points de traversée ?), accessibilité, aménagement global.

	Un point emblématique parait très important : **la confluence Meu/Garun** (point de confluence, secteur du Vieux Moulin) Devenir des espaces inondables du Moulin de la Harelle (ou Ile au Moulin) **- Renforcer le rôle ludique et pédagogique de la vallée du Garun** Etre vigilant au **traitement paysager des limites d'urbanisation** : - prise en compte **de la structure végétale existante** comme cela a été fait au Petit Bromedou ou à la Pinelais. - recomposition d'une trame bocagère quand celle-ci n'existe pas ou a disparu. - Veiller la prolongation et la connexion des espaces verts entre eux (espaces verts de proximité ou grands espaces naturels plus ou moins aménagés) : **notion de continuités vertes** **- Soigner la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville**

Les déplacements et les espaces publics	**- Créer des voies de circulations nouvelles** afin d'offrir des conditions de desserte et de sécurité aux nouveaux quartiers et permettre de rationnaliser les flux de circulations en ville. **- Assurer le maillage et le développement des circulations douces de manière globale** en reliant les chemins existants (ruraux ou non) et en veillant aux liens entre les zones d'habitat, les équipements, le centre-ville, les espaces d'activités, les espaces verts publics, les espaces naturels et la campagne - Répondre en premier lieu à un manque probant : **absence de continuités piétonnes convergentes vers le centre-ville**. S'appuyer sur les espaces naturels qui convergent naturellement - Réfléchir en second lieu à **un lien privilégié centre-ville / Ile au Moulin /Abbaye** **- Etendre le réseau de pistes cyclables** (notamment en convergence avec le centre-ville) et assurer la continuité entre la route de Rennes et le boulevard Surcouf. - Aider à **la mise en place d'un réseau local de transport en commun (navette électrique)** au travers des outils que propose le PLU **- Appuyer le projet d'aménagement du secteur gare en plateforme multimodale** (train, voiture, navette électrique, car Illenoo, vélo, piéton)**.** Projet global qui vise à désencombrer le secteur gare de la fréquentation automobile **- Rééquilibrer l'offre de stationnement à l'échelle de l'aire agglomérée** (centre-ville saturé, espace périphérique en sur-offre) Réaménager les espaces publics centraux : square de la Gare, l'ensemble place des Marronniers **- Compléter l'équipement en aires de jeux pour enfants** : notamment secteurs Sud-Est et Nord

4- Les enjeux qui concernent le développement économique

Thème	Enjeux
Les différents secteurs d'activités	**- Protéger l'outil agricole** sur la majeure partie du territoire rural de la commune notamment en **permettant l'implantation de nouvelles activités agricoles et le développement des activités existantes, et en limitant les nouvelles constructions à proximité des bâtiments agricoles.** *(aussi enjeu paysager)* **- Redynamiser l'appareil commercial du centre-ville en utilisant les leviers de l'aménagement urbain** (cadre de vie, déplacements, stationnement, qualité des espaces publics, opérations immobilières, développement du secteur gare,…) **Mettre en place des solutions réglementaires de préservation ?** (préemption des locaux commerciaux, interdiction de changement destination des commerces en logement, L 123-2 a servitude « secteur de projet » gel de la constructibilité pendant 5 ans?…) **-** Etre attentif au **devenir des grandes surfaces commerciales** en centre-ville **- Maintenir/Développer le niveau d'emplois dans l'industrie agro-alimentaire à Montfort** **- Développer les activités tertiaires.** Analyser le potentiel du pôle gare pour le développement d'activités de services (synergie avec une politique de redynamisation commerciale) **- Entrevoir la synergie environnement/activités culturelles/développement touristique** (patrimoine bâti et naturel de la ville, Tour Papegault, EcoMusée,. forêts, rivières, Avant-Scène, Le Confluent,…). **Assurer le développement des structures d'accueil** en conséquence (camping, gîtes, hôtellerie,…) **- Favoriser l'implantation d'activités dans les quartiers** dès lors que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour leur fonctionnement et ne concurrence pas le centre-ville : artisanat, commerce de proximité, services à la personne,… **- Intégrer la problématique des déplacements** pour le centre-ville et les zones d'activités dans le cadre d'un développement ou d'une simple confortation

Les zones d'activités	**- Définir précisément le besoin en matière de foncier d'activités dans un souci de cohérence territoriale à l'échelle de Montfort Communauté et du Pays de Brocéliande** **- Requalifier et conforter la ZA de l'Abbaye**, lui trouver une limite cohérente par rapport à l'espace naturel (fond de vallée du Meu) ainsi qu'un lien qualifiant par rapport à son extension potentielle sur le territoire de Bréteil **- Améliorer les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la « façade économique » de la commune** *Extrait du DOG du SCOT sur la qualité des ZA* *« Cette recherche de qualité porte sur :* *• La cohérence du projet dans son environnement et dans son portage,* *• La définition de sa vocation et de l'échéancier de sa réalisation,* *• La gestion économe de l'espace et la réduction de l'imperméabilisation des sols,* *• La gestion de l'eau : prélèvements et rejets, gestion des eaux pluviales,* *• Gestion des déchets, tri et transfert,*

	• Aménagement paysager et prévégétalisation, clôtures végétales, *• Architecture : harmonie et homogénéité des bâtiments,* *• Accessibilité, liaisons douces et déplacements des personnels, transports des marchandises,* *• Signalétique, éclairage et mobilier urbain ».*

5- Les enjeux qui concernent la dynamique de peuplement et les besoins de la population en matičre d'équipement et de services

Thème	Enjeux
Dynamique de peuplement	**- Maintenir une dynamique de peuplement maîtrisée qui mise sur la mixité sociale et générationnelle *(cf. Etude prospective)*** *Mise en place de servitudes pour la réalisation de programmes de logements sociaux (emplacements réservés avec droit de délaissement)* *Mise en place d'un secteur devant réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux* **- Proposer une offre diversifiée de logements** afin d'équilibrer les diverses classes d'âges, de maintenir un solde migratoire attractif et de prendre en compte la logique de parcours résidentiel des jeunes ménages. **- Tenir compte du phénomène de décohabitation/desserrement des ménages** dans la prospective démographique et le besoin en logements **- Concentrer majoritairement les développements de l'habitat au plus près du centre-ville** (aussi enjeu urbain) **- Favoriser les réhabilitations de logements** afin de valoriser le patrimoine bâti existant et d'éviter la vacance **- Assurer les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Montfort Communauté**
Besoins de la population en matière d'équipements et de services	**- Adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs de la population** **- Rééquilibrer l'offre d'équipements et de services** sur l'ensemble du territoire de la ville en faisant attention à ne pas concurrencer le centre **- Faciliter l'accessibilité aux équipements et services publics** en favorisant notamment les déplacements doux entre les zones d'habitat et les pôles d'équipements.

B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD

1°) Croissance de la population et besoins en logements

Au regard de la demande forte qui existe sur le territoire communal et à l'aide de l'étude de prospective démographique effectuée lors des études préalables, les élus ont estimé les besoins suivants :

➔ Une évolution souhaitée de **+ 1 200 habitants pour une quinzaine d'années à partir de 2010 (7 600 habitants au total),** soit une croissance annuelle prolongée aux alentours de **1,2 %.** Cette croissance intègre les opérations en cours tels que le lotissement du parc de la Touchère.

➔ Pour accueillir ces 1 200 habitants supplémentaires, environ **850 logements doivent être produits**. Ce besoin induit un rythme de construction de l'ordre de **57 logements/an** ce qui correspond au rythme constaté entre 1999 et 2006 à 55 logements/an.

➔ Une proportion significative devra alimenter le parc social, en location ou en accession, comprenant les logements adaptés aux personnes âgées et handicapées conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Détail des calculs

Population de Montfort-sur-Meu en 2010 : 6350-6400 habitants (*recensement complémentaire INSEE 2007 + mise à jour d'après les chiffres de la construction neuve)*

Nombre moyen d'occupants des résidences principales :

							Estimation
	1 968	**1 975**	**1 982**	**1 990**	**1 999**	**2 006**	**2 025**
Nombre	3.2	3.1	2.9	2.8	2.6	2.4	2,1/2,2

Projet démographique	7 600 hab.
Logements nécessaires pour accueillir cette population (*avec 2,15 pers./ménage*)	3530 logts
Logements pour accueillir cette population *- déduction des logements qui existent en 2010 (estimation : + 150 logements par rapport à 2006)* **Logements à créer**	3530 logts. *- 2700 logts* **= 835 logts** **Arrondi à <u>850 logts</u>**

2°) Les équipements et les services

Le niveau d'équipement de Montfort-sur-Meu est satisfaisant mais des compléments ou améliorations sont à apporter en adéquation avec les développements récents. Ceux-ci font naître de nouveaux besoins auxquels les élus souhaitent répondre. Pour cela, le règlement graphique et littéral garantira leur bonne évolution sur les 15 années à venir.

3°) Le développement économique

La Communauté de Communes du Pays de Montfort, compétente en matière de développement économique du territoire, cherche des terrains disponibles pour développer les activités et insuffler un regain de dynamisme au territoire. Dans ce cadre, la configuration urbaine de Montfort tend à faire évoluer **les espaces spécifiquement dédiés à l'activité économique** (ZA de l'Abbaye, ZA des Tardivières) de l'autre coté de la limite communale sur les territoires de Bédée (le Gouzet) et Bréteil (la Nouette, l'Abbaye) et non sur son propre territoire.

Toujours sur le thèmes des zones d'activités, les deux ZA situées sur la commune (Abbaye, Tardivières) présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...). Le règlement du PLU devra permettre les évolutions envisageables.

L'enjeu de développement économique de Montfort passe par le développement du **pôle Gare** qui pourra trouver une amorce sur le territoire communal par l'opportunité de la réalisation d'un passage souterrain. Le développement pressenti de ce secteur dépend aussi, comme le point précédent, d'un prolongement sur le territoire de Bédée.

La commune souhaite redynamiser le centre-ville composé de nombreux commerces et services de proximité. Plusieurs types d'actions seront à mettre en place dans le PLU pour cela : maintien des équipements publics en position centrale, développement de l'habitat, interdiction du changement de destination des commerces en habitat, confortation du tissu associatif, conditions de déplacements et de stationnement (notamment autour de la gare),... La commune attend des retombées positives du développement démographique et économique que porte le PLU, qui permettrait d'attirer de nouveaux commerces, ainsi que du réaménagement progressif des espaces publics centraux. Le PLU devra donc permettre cette dynamique commerciale attendue.

Il convient de manière générale de réfléchir à la complémentarité du développement du centre-ville et de celui de sa périphérie, tout en favorisant les liens entre ces deux espaces.

Les extensions urbaines les plus récentes, aujourd'hui dominées en terme d'occupation du sol par l'habitat, ainsi que les zones d'urbanisation futures, dans un objectif de diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée, devront prévoir la surface nécessaire pour l'accueil d'activités économiques diverses **compatibles avec la proximité de l'habitat.**

L'activité agricole est présente sur le territoire avec 4 exploitations agricoles pérennes (dont 3 sièges) et d'autres exploitants des communes voisines qui exploitent une partie des terres. L'agriculture devra disposer de terres de qualité en quantité suffisante. De plus, l'urbanisation en continuité des zones agglomérées devra être favorisée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Enfin, les forêts présentes sur la commune font l'objet d'une **exploitation sylvicole** qu'il convient de maintenir et conforter.

4°) Les transports

La commune est desservie de façon satisfaisante en matière de **voiries principales**, avec toutefois des aménagements à réaliser pour améliorer leur confort et leur sécurité. C'est le cas notamment pour les routes principales (routes départementales et voies communales) qui pénètrent dans l'aire agglomérée notamment celles qui donneront accès des accès aux zones d'urbanisation futures (routes de Plélan, d'Iffendic et de Boisgervilly)

Ensuite un réseau de rues principales sera à requalifier au regard des développements envisagés sur le long terme : il s'agira notamment des entrées de ville, des abord de la gare, les voies qui accueilleront la ligne de navette électrique, le boulevard urbain périphérique amené a toujours évoluer dans le temps,...

Les zones d'urbanisation futures devront disposer d'une desserte routière adéquate, en liaison avec le réseau existant. Aussi, le traitement des carrefours devra être étudié, particulièrement pour les raccordements au réseau départemental.

Le **stationnement** en ville devra être mieux adapté à la demande, et rééquilibré territorialement au regard des enjeux du développement durable, notamment au niveau du centre, à proximité des commerces et des équipements publics, autour de la gare,...

Comme l'a illustré le diagnostic, le **réseau de chemins ruraux** est important et étendu. Des chemins devront être repérés et classés dans un objectif de connexion avec les sites d'intérêt intra et extra territoriaux, ainsi qu'avec les chemins identifiés sur les communes voisines. De même, en milieu urbain, l'urbanisation des zones futures d'habitat doit s'attacher à favoriser **les déplacements doux,** toujours dans un objectif de développement durable, en se rattachant aux réseau piéton existant dans une logique de plan de déplacement urbain.

La bonne circulation des engins liés à l'activité agricole doit être assurée notamment à proximité de la ville.

En reprenant les orientations du Grenelle de l'Environnement, le développement de la ville doit être conditionnée à l'offre de **transport en commun**, afin que celle-ci soit la plus efficace possible (économiquement, socialement et environnementalement). Monfort bénéfice d'une **gare SNCF** (ligne Rennes/Saint-Brieuc), reliant de manière aisée la ville à l'agglomération rennaise. La gare a vu sa fréquentation très fortement augmenter ces dernières années. Il s'agit là d'un atout territorial majeur sur lequel le développement du territoire doit se porter. L'urbanisme futur aux abords présentera des caractéristiques spécifiques (morphologie, densité, fonctions, diversité sociale,...)
En outre, le PLU pourra aider à **la mise en place d'un réseau local de transport en commun (navette électrique)** au travers des outils qu'il propose **et appuiera le projet d'aménagement du secteur gare en plateforme multimodale** (train, voiture, navette électrique, car Illenoo, vélo, piéton)**.**

5°) L'environnement

L'environnement bâti de Montfort sur Meu présente une identité et une qualité architecturale qu'il convient de préserver. Cela concerne le centre ancien, les faubourgs du centre-ville (bd Carnot, bd Villebois-Mareuil, bd Carrefour Duchesse Anne/Coulon/Général De Gaulle, rue de Rennes, rue de Gaël) ou le **bâti traditionnel présent sur le territoire rural.**

Les zones d'activités méritent également des interventions paysagères qualitatives.

Les futures franges urbaines nécessitent des mesures de qualification paysagère des limites et de préservation de la trame verte existante (bocage, chemins creux)

Les secteurs naturels sensibles (les cours d'eau, dont le Meu et le Garun, les zones humides, les grands espaces boisés) doivent être protégés de plusieurs façons: par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, d'abattages de haies, de défrichements de bois, de la pollution des eaux et des sols. La **préservation de la ressource en eau** doit être de manière générale une priorité du PLU et le risque d'inondation pris en compte et anticipé (prise en compte du PPRi et gestion intégrée des eaux pluviales en amont). Concernant l'assainissement, le réseau collectif devra être étendu et adapté aux zones de développements envisagées par le PADD.

La préservation de haies devra porter non seulement sur leur protection réglementaire, mais également sur l'information et l'incitation des habitants à maintenir et planter de nouvelles haies avec si possible des essences rustiques locales. De même, les agriculteurs devront être sensibilisés quant à leur intérêt.

Les espaces agricoles de culture ou d'élevage où sont possibles les nouvelles implantations d'agriculteurs doivent être clairement distingués afin de les destiner uniquement à ces fonctions. Ces espaces participent pleinement à l'aspect qualitatif des paysages de la commune et leur qualité agronomique est reconnue.

Enfin, l'aire agglomérée et ses extensions devront intégrer **l'aménagement d'espaces verts de respiration**. **Les abords du Meu et du Garun** sont à capitaliser pour cela dans un esprit de **nature en ville**. Les espaces-verts pourront accessoirement intégrer des dispositifs de retenue des eaux pluviales si le PPRi le permet. Leur vocation doit largement dépasser cette fonction pour répondre à l'enjeu de la qualité du cadre de vie de Montfort-sur-Meu. Ces espaces doivent être considérés comme indissociables de la réflexion urbaine de l'ensemble du secteur. Ils ont vocation à devenir des aires collectives de loisirs ou des parcs "urbains" en lien étroit avec le(s) futur(s) quartier(s).

6°) L'aménagement de l'espace

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés dans la continuité des espaces déjà occupés, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits dans les principes du développement durable. Le raccordement aux réseaux de voiries, d'eau et d'assainissement pourrait ainsi se faire dans de bonnes conditions.

Des sites de développements doivent être désignés au regard des besoins précédemment définis à savoir:

- **Pour le développement de l'habitat**

- **Pour l'aménagement d'espaces de nature en ville**
- **Pour le développement des équipement publics**
- **Pour le développement des activités économiques**

Plusieurs critères de sélection ont été pris en compte dont voici les principaux:

- Sensibilité des paysages et du milieu naturel
- Continuité de l'urbanisation
- Proximité des équipements
- Proximité du coeur de l'agglomération
- La desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif et de voirie
- La situation des terrains au regard du POS opposable
- La position occupée par l'agriculture en place
- La cohabitation possible ou non avec des activités voisines

III. JUSTIFICATION DU PROJET

A) Bilan des surfaces

POS EN VIGUEUR		PLU	
La ville		**La ville**	
Zones urbaines "Habitat existant"		Zones urbaines diversifiées	
UC	28,1 ha	Uc1	31,8 ha
UE	168,3 ha	Uc2	4,7 ha
		Ue1	37,2 ha
		Ue2	98,2 ha
		Ue3	29.5 ha
		Uh	14,1 ha
Zones d'équipements et de loisirs		Zones d'équipements	
UL	18,9 ha	Ug	31,4 ha
		Uf	2,1 ha
Zones d'activités économiques		Zones d'activités économiques	
UA	27,0 ha		
UAs	5,3 ha	Uaa	9,2 ha
		Uab	14,6 ha
Total zones urbaines	**247,6 ha**	**Total zones urbaines**	**266,6 ha**
Zones d'urbanisation future "Extension Habitat"		Zones d'urbanisation future diversifiées	
1NAE	26,4 ha	1AU	19,6 ha
2NAE	6,7 ha	2AU	15,4 ha
2NA	6,6 ha		
Zones d'urbanisation future d'équipements et de loisirs			
1NAL	2,0 ha		
Total zones d'urbanisation future	**41,7 ha**	**Total zones d'urbanisation future**	**35,0 ha**

Les zones d'habitat diffus		**Les zones d'habitat diffus (non constructibles)**	
NB	14,8 ha	Nh	20,1 ha
Total zones d'habitat diffus	**14,8 ha**		**20,1 ha**
Le territoire rural		**Le territoire rural**	
Nca	1076 ha	A Ap	354,5 ha 146,2 ha
Total zones agricoles	**1 076 ha**	**Total zones agricoles**	**500,7 ha**
NDL	22,1 ha	N Nf NL	261,5 ha 275,4 ha 36,4 ha
Total zones naturelles	**22,1 ha**	**Total zones naturelles**	**573,3 ha**
TOTAL	**1402 ha**	**TOTAL**	**1402 ha**

Bilan comparatif des surfaces du POS et du PLU (en hectares)

B) Explication et justification du projet

La présente justification s'attache montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment les orientations d'aménagements, le zonage et le règlement.

La présente justification s'attache montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

1°) Le règlement graphique et littéral

2°) Les autres dispositions du règlement

3°) La mise en place d'orientations d'aménagement

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U :** secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU :** secteurs à urbaniser
- **Les zones A :** secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N :** secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de la ville se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement :** ceux-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaires de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

1°) Le règlement graphique et littéral

Uc	**Les zones urbaines "diversifiée" centrales**

Présentation /Objectifs	**La zone Uc** correspond au centre-ville de Montfort qui témoigne d'une certaine densité urbaine et concentre un patrimoine bâti important. Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone. Elle comprend deux zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines patrimoniales qui les composent :

	- La zone Uc1 : la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public **- La zone Uc2 :** la zone proche du centre concentrant un nombre important de maisons bourgeoises. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue, la présence d'un jardinet en façade , et de murs/ murets en bord de voie. Dans une logique de densification et de renouvellement urbain, la **zone Uc** permet une urbanisation nouvelle, optimisant les espaces "creux" du tissu urbain, souvent de taille très limitée. Au delà de 4000-5000 m², le zonage en **zone AU** a été privilégié. Ces espaces permettront la construction de logements, d'équipements, de commerces ou de services. Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés: ✓ Densifier l'urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique **La zone Uc**, zone urbaine centrale diversifiée, concentre un nombre important de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur de l'agglomération. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales. Néanmoins, un outil réglementaire supplémentaire a été créé afin de répondre à cet objectif de préservation avec la définition d'un périmètre **soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat** dans la partie la plus centrale du bourg (voir points suivants). La **zone Uc** englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s'intégrant au plus près de la morphologie du coeur de bourg. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l'attractivité économique et sociale du coeur de ville.

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle : ▪ Les typologies bâties existantes ▪ La localisation des commerces et services ▪ La localisation des équipements ▪ La typologie des espaces libres Ces données nouvelles ont permis de redélimiter (et d'agrandir) la zone UC du POS qui comportait des objectifs équivalents à la zone Uc1. La grande nouveauté réside à la création de la zone Uc2 autour du boulevard Carnot. POS -- zone **UC** = 28,1 ha

	PLU -- zone **Uc1** = 31,8 ha -- zone **Uc2** = 4,7 h -- **Total Uc** = 36,5 ha Le règlement du PLU est néanmoins très différent de celui du POS.

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**	**Diversité des fonctions** : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	***En zone Uc1*** **- Alignement imposé** - Retrait ponctuel de 2 m max pour moins de la moitié de la longueur de façade - Retrait si réalisation d'un mur de 2 m de hauteur mini. ***En zone Uc2*** **- Respect des implantations dominantes sinon alignement ou retrait max, de 8 m** ***En zone Uc1 et Uc2*** - Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,…) - Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,…
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	***En zone Uc1*** **- Obligation** de s'implanter sur au moins une des deux limites - Si retrait sur la 2e limite distance = 2 m - Implantations différentes sous conditions ***En zone Uc2*** Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m - Implantations différentes sous conditions
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle

ART 10 : HAUTEUR	**- La hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : R+3+C.** - Commerces : hauteur de RDC > 3,5 m min. - Annexes : hauteur < 4 m max.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le centre-ville. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Mur de 2 m si construction en retrait de l'alignement. De même nature que les maçonneries voisines qu'il prolonge
ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies - Logt collectif : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol - Logt ind : 2 places - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de SHON - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de SHON - Commerce, hôtel et restaurant : Pas de place de stationnement exigé - ... ... ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par logement (clos ou couvert) - ...
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traité en espaces verts de qualité - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Ue — La zone urbaine "diversifiée" récente

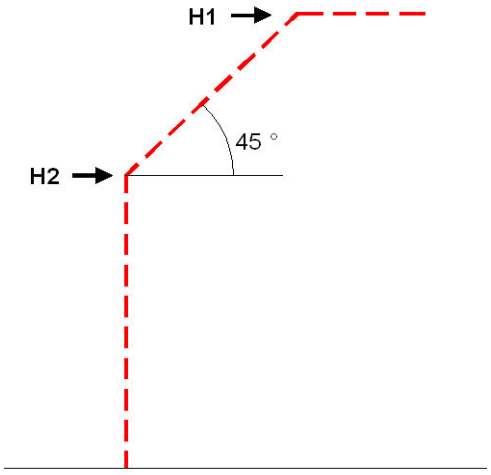
Présentation /Objectifs	**La zone Ue** correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,…) Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur. Certains secteurs présentent déjà une certaine diversité de fonctions comme le boulevard Surcouf. Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.

	La zone Ue comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville : ▪ **La zone Ue1** est la zone qui pourra être la plus haute et la plus dense. ▪ **La zone Ue2** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur et densification ▪ **La zone Ue3** est la zone qui sera la moins haute (R + 1 + C) et la moins dense. Dans une logique de densification et de renouvellement urbain, la **zone Ue** permet une urbanisation nouvelle, optimisant les espaces "creux" du tissu urbain, souvent de taille très limitée. Au delà de 4000-5000 m², le zonage en **zone AU** a été privilégié. Ces espaces permettront la construction de logements, d'équipements, de commerces ou de services. La **zone Ue** englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer.

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle : ▪ Les typologies bâties existantes ▪ La localisation des commerces et services ▪ La localisation des équipements ▪ La typologie des espaces libres Ces données nouvelles ont permis de segmenter la zone urbaine dans le POS qui comportait des objectifs équivalents à la zone Ue. Cette segmentation ne s'est pas basée seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur basée des critères de proximité du centre-ville et de la gare, de qualification urbaine des grands axes menant au centre ou qui pourront à l'avenir accueillir une ligne de transport collectif et d'impacts paysagers des hauteurs. ▪ **La zone Ue1** est la zone qui pourra être la plus haute (R+3+C) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication. ▪ **La zone Ue2** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 2 + C) et densification car moins soumise à des enjeux paysagers ▪ **La zone Ue3** est la zone qui sera la moins haute (R + 1 + C) et la moins dense. Elle concerne le sud de l'agglomération au contact de l'espace rural et sur un relief dominant la ville qui sont par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. POS -- zone **UE** = 168,3 ha PLU -- zone **Ue1** = 37,2 ha

	-- zone **Ue2** = 98,2 ha -- zone **Ue3** = 29,5 ha -- **Total Ue** = 164,9 ha Le règlement du PLU est néanmoins très différent de celui du POS comme le montre la dernière partie du tableau ci-dessous.

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**	**Diversité des fonctions** : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**- Alignement autorisé et retrait maximum de 8 m** - Permis d'aménager/permis groupé : à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m - Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,…) - Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,…
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m** - Implantations différentes sous conditions
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	**- la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe**



Ces hauteurs s'appliquent différemment sur les secteurs suivants :

Secteur	Ue1	Ue2	Ue3
Hauteur maximale H1	17 m	14 m	12 m
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	7 m

- Commerces : hauteur de RDC > 3,5 m min.
- Annexes : hauteur < 4 m max.

ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES

- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,…
- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2
- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel
- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués…
- Locaux et équipements techniques à dissimuler
- Antennes et pylônes

ART 12 : STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
- Logt collectif : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol
- Logt ind. : 3 places dont l'une peut-être abritée ou en sous-sol
- Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de SHON
- Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de SHON
- Commerce : Deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente
- ...

Stationnement des deux-roues

- 1 place par logement (clos ou couvert)
- ...

AR 13 : ESPACES

- Pour les lotissements et groupes d'habitations de

	LIBRES ET PLANTATIONS	**plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité favorisant la convivialité entre co-lotis, devront être intégrés au projet. Ils représenteront ▪ **En zones Ue1 et Ue2 au moins 10 %** de la surface de l'opération ▪ **En zone Ue3, au moins 15 %** de la surface de l'opération - **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront : ▪ **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone Ue1 et Ue2** ▪ **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone Ue3** - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

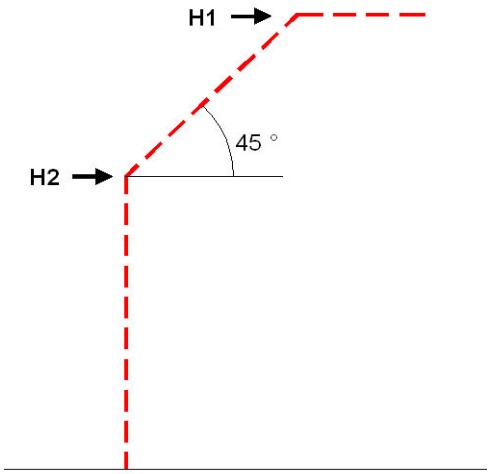
Uh — La zone urbaine excentrée

Présentation /Objectifs	**La zone Uh** correspond à des écarts urbains de taille importante constituant au fil du temps un tissu urbanisé excentré de l'agglomération Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Il convient d'ailleurs de ne pas trop densifier ces secteurs et d'y limiter les hauteurs pour des questions d'intégration au paysage et d'éloignement des zones d'équipements, de services et de commerces. Cette zone n'a pas vocation a devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme de la ville. Ces hameaux sont parfois composés de **noyaux anciens qui ont une véritable identité** de par la morphologie et l'organisation des bâtiments, les matériaux utilisés et le cadre rural bocager. **Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Le changement de destination du bâti** est permis pour sauvegarder le bâti de caractère

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle : ▪ Les typologies bâties existantes ▪ La localisation des commerces et services

	▪ La localisation des équipements ▪ La typologie des espaces libres **La zone Uh** correspond à la succession d'écarts urbains au sud-ouest de la ville produit par les zones NB du POS du territoire qui ont formé des agglomérations conséquentes de type hameau rassemblant plus d'une dizaine de constructions dans un tissu urbanisé quasi-continu. Il s'agit des hameaux suivants : Le Bouillon, La Ville au Manoir, Coulon, Le Rocher de Coulon, La Lande de Coulon Au terme de la réalisation du projet urbain inscrit dans le PLU, ces hameaux seront contigus voir intégrés à la ville tout en restant au contact de l'espace rural. Seul le Bouillon restera une entité isolée. Le PLU définit donc une zone urbaine spécifique, en accord avec les enjeux architecturaux et paysagers du secteur, qui pourra permettre des constructions individuelles à l'intérieur des quelques espaces encore disponibles en "dent creuse". Le potentiel d'accueil dans ce tissu sera donc beaucoup très limité. Cette zone n'a pas vocation a devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme de la ville. La zone Uh représente une surface de 14,1 ha et reprend une partie des zones NB du POS (14,8 ha)

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**	**-Habitat** - Evolution des activités existantes
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**- Respect des implantations dominantes** **- Sinon, alignement autorisé et retrait maximum de 8 m** - Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,…) - Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,…

<table>
<tr><td>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</td><td>- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m
- Implantations différentes sous conditions</td></tr>
<tr><td>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</td><td>A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m.</td></tr>
<tr><td>ART 9 : EMPRISE AU SOL</td><td>- Terrain < 500 m², emprise limitée à 50 % de la superficie du terrain
- Terrain entre 500 m² et 1000 m², emprise limitée à 30 % de la superficie du terrain
- Terrain > 1000 m², emprise limitée à 20 % de la superficie du terrain</td></tr>
<tr><td>ART 10 : HAUTEUR</td><td>- la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe
 

Ces hauteurs s'appliquent de la manière suivante :
<table>
<tr><th>Secteur</th><th>Uh</th></tr>
<tr><td>Hauteur maximale H1</td><td>12 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale H2</td><td>7 m</td></tr>
</table>
- Commerces : hauteur de RDC > 3,5 m min.
- Annexes : hauteur < 4 m max.</td></tr>
<tr><td>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</td><td>- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,…
- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2
- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel
- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués…
- Locaux et équipements techniques à dissimuler
- Antennes et pylônes</td></tr>
<tr><td>ART 12 : STATIONNEMENT</td><td>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public

- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</td></tr>
<tr><td>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</td><td>- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront :</td></tr>
</table>

	▪ Terrain < 500 m², **20 %** de la superficie du terrain en EV ▪ Terrain entre 500 m² et 1000 m², **30 %** de la superficie du terrain en EV ▪ Terrain > 1000 m², **40 %** de la superficie du terrain en EV - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Principales dispositions réglementaires		

Ua La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques

Présentation /Objectifs	**La zone Ua** a vocation à accueillir les activités ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Elle se distingue en secteurs : ▪ **Uaa :** destiné à accueillir les constructions destinées aux activités commerciales, de bureaux, de services et artisanales à l'exclusion des constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ; ▪ **Uab :** destiné à accueillir les constructions destinées aux activités de tout type y compris les constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ;

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement). La Communauté de Communes du Pays de Montfort, compétente en matière de développement économique du territoire, cherche des terrains disponibles pour développer les activités et insuffler un regain de dynamisme au territoire. Dans ce cadre, la configuration urbaine de Montfort tend à faire évoluer **les espaces spécifiquement dédiés à l'activité économique** (ZA de l'Abbaye, ZA des Tardivières) de l'autre coté de la limite communale sur les territoires de Bédée (le Gouzet) et Bréteil (la Nouette, l'Abbaye) et non sur son propre territoire conformément aux orientations du **Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande.** Toujours sur le thèmes des zones d'activités, les deux ZA situées sur la commune (Abbaye, Tardivières) présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...). Le règlement du PLU permet les évolutions envisageables au travers d'un objectif de "spécialisation" des zones convenu en concertation avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie. Ainsi, la **ZA des Tardivières** située en façade urbaine le long de 2 axes routiers d'importance et en entrée de ville : RD 72 (déviation Est de Montfort) et RD 125 (entrée de ville) aura un profil orienté commerces et services et exclura l'implantation d'activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels : **zone Uaa**

	La ZA de l'Abbaye au profil plus "industriel" (Cooperl Hunaudaye, notamment) permettra l'implantation d'activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels : **zone Uab.** A noter : la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des voeux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en **zone UA** dans le POS est classé en **zone 2AU** dans le PLU. Les surfaces entre le PLU et le POS restent donc équivalentes déduction faite de la zone UA du "Grand Saloir". POS -- zone **UA** = 27,0 ha PLU -- zone **Uaa** = 9,2 ha -- zone **Uab** = 14,6 ha -- **Total Ua** = 23,8 ha

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	***En secteurs Uaa :*** ▪ Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration. ***En secteurs Uab :*** ▪ Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ; ▪ Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts; ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. ***Dans tous les secteurs :*** ▪ Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel. ▪ ...
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**-** Retrait de **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée avec réalisation d'un mur coupe-feu sinon distance = 5 m min.**
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m.**
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ART 10 : HAUTEUR	**La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :** ▪ **Secteur Uaa : 12 m** au point le plus haut de la construction ; ▪ **Secteur Uab : 20 m** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes*, ...).
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Aspect des bâtiments : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. - Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2 - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Clôture : grillage accompagné de haies vives d'essences locales - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes
ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public **- Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :** une place de stationnement par **tranche complète de 40 m² de SHON** de construction. **- Constructions à usage industriel ou artisanal :** Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m² de SHON** **- Commerces :** ▪ Une surface de stationnement équivalente à 60% de la Surface Hors Œuvre Nette totale (vente + réserve) pour les commerces courants d'au plus 100m². ▪ Une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de SHON totale (vente + réserve) pour les commerces courants de 100 à 500 m². ▪ Une place de stationnement par tranche complète de 25 m² de SHON totale (vente + réserve) pour toutes les surfaces de 500 m² à 1 000 m². ▪ Pour les autres **commerces de plus de 1 000 m² de la Surface Hors Œuvre Nette totale** (vente et réserve) : le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil. - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par tranche complète de 150 m² de SHON (clos ou couvert)

	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	-**A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront au moins **20 %** de la superficie du terrain. - Préservation des plantations existantes - Obligations de planter (stationnement, stockage, clôtures,...) -...
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Ug	**Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Présentation /Objectifs	**Une zone Ug :** zone urbaine spécifique qui accueille constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permet leur développement.

Explication /Délimitation	Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle : ▪ Les typologies bâties existantes ▪ La localisation des commerces et services ▪ La localisation des équipements ▪ La typologie des espaces libres La **zone Ug** permet d'abord le développement des grands équipements existants qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que le collège, le lycée, la salle du Confluent, les terrains de football, la piscine Océlia, la base nautique, le dojo, le groupe Scolaire du Pays Pourpré, la salle de tennis,... Dans le centre-ville, l'hôpital, d'une emprise importante, est classé dans la **zone Ug**. Sur le territoire rural, la **zone Ug** permettra aux établissements à caractère social (Institut Médico-Educatif de Saint-Lazare) d'évoluer. Enfin, pour répondre au PADD, la **zone Ug** prévoit une zone à vocation d'équipements aux abords du Meu pour la création d'un pôle d'équipement en lien avec les activités de sports et de loisirs pratiquées à cet endroit (dont manège équestre de l'Ile au Moulin) et en lien avec des activités touristiques,

	sociales ou culturelles qui peuvent voir le jour dans l'abbaye Saint-Jacques. Cette **zone Ug** a été délimitée dans la zone réglementaire bleue du Plan de Prévention des Risques qui soumet les constructions à des emprises au sol très limitées. Le caractère naturel de la zone sera par ce biais assuré. PLU -- zone **Ug** = 31,4 ha

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**	- Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m**
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 1 m**
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler - ...
	ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	AR 13 : ESPACES	**-** les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être

	LIBRES ET PLANTATIONS	aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % minimum** de la superficie du terrain - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Uf — Zone urbaine spécifique correspondant au domaine public ferroviaire

Présentation /Objectifs	**Une zone Uf :** zone urbaine spécifique correspondant au domaine public ferroviaire.

Explication /Délimitation	Le zonage a été délimité sur les emprises ferroviaires autour de la gare afin d'assurer le bon développement de l'offre de transport par le train.

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	- Les constructions de toute nature, et les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire. - Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**- A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m** - Recul de 2 m. de la limite légale du chemin de fer
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée (avec mur coupe-feu) sinon distance = 4 m**
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle

ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
ART 10 : HAUTEUR	Pas de règle
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain - Locaux et équipements techniques à dissimuler - ...
ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**-** les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. - Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères. - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

1AU 2AU

Les zones d'urbanisation future

Présentation /Objectifs

Les **zones d'urbanisation futures** permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à Montfort-sur-Meu et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD. On distingue :

- **La zone 1AU :** zone naturelle ou anciennement agricole, où les équipements en périphérie sont suffisants pour permettre à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

- **La zone 2AU :** zone naturelle ou anciennement agricole dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Ces zones répondront aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PADD par la mise en place sur l'ensemble de l'espace qu'elles couvrent d'une

	règle de mixité sociale n'entraînant pas de droit de délaissement (voir points suivants) Ces zones sont le support **d'orientations d'aménagement** (voir points suivants) qui précisent pour **chaque zone 1AU et 2AU** les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...

Explication /Délimitation	**Les zones 1AU et 2AU** permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le **support essentiel du projet de croissance démographique**. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existant et garantissant une gestion économe de l'espace. Les zones d'urbanisation futures nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'appliquent **sur des surfaces représentant 35 hectares, ce qui permettrait de réaliser les 850 logements prévus dans le PADD, des équipements et des espaces collectifs**. Pour déterminer ces surfaces, le PLU traduit l'orientation de **densité urbaine du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande** qui est de **24 logements par hectare** pour Montfort-sur-Meu. **A l'échelle de Montfort Communauté,** la surface allouée par le SCoT d'ici 2020 est de 140-150 ha. Cet établissement public de coopération intercommunale doit statuer sur une répartition de cette enveloppe sur son territoire. Au jour de l'approbation du PLU de Montfort-sur-Meu, cette délibération n'a pas été prise. Sur la base du PLU qui s'étale sur 15 ans, une urbanisation régulière jusqu'en 2020 (~10 ans) consommerait approximativement 23 ha. Le tableau ci-après présente le calcul de ces surfaces au regard de densités différentes appliquées secteur par secteur qui au final permettent après lissage de répondre à l'objectif déterminé dans le SCOT. Un **tableau de bord des opérations (voir orientations d'aménagement)** permettra aux élus de suivre le respect de cette densité globale. Du point de vue de la répartition spatiale, les élus ont opté **pour un développement équilibré calé sur des limites physiques fortes définissant ainsi une capacité d'accueil (*chemins, vallon, boisement, haies bocagères, urbanisation existante,...)* et sur des espaces de renouvellement urbain.** Le diagnostic multi-thématique (urbanisme, paysage, environnement, déplacement,...) des études préalables a permis de définir les secteurs les plus appropriés pour le développement de l'agglomération : ▪ **Bromedou** : extension des zones 1NAE du POS jusqu'au chemin boisé constituant une partie de la "ceinture verte" de l'agglomération définie dans le PADD (les haies sont protégées par des Espaces Boisés Classés) d'orientation nord-sud qui crée une limite urbaine cohérente et intégrée. Il s'agit de la zone de développement la plus importante prévue au PLU avec 23,3 ha et 520 logements potentiels. Un lotissement est en cours d'instruction pour la partie sud (zone 1NAE du POS) et est classé en zone **1AU**. La partie nord, autonome, est elle classée en **zone 2AU** afin de garantir d'avantage la qualité de l'aménagement de l'ensemble et

de respecter un échéancier maîtrisé d'ouverture à l'urbanisation par rapport à d'autres endroits de la ville.

- **Rocher de Coulon** : prolongement naturel du lotissement des Grippeaux le long de la route de Plélan qui deviendra à terme un boulevard urbain. La zone se cale à l'ouest sur un vallon boisé et un chemin creux constituant une partie de la "ceinture verte" de l'agglomération définie dans le PADD (les haies sont protégées par des Espaces Boisés Classés et la vallon classé en zone N). La zone est classée en **1AU.**
- **Grand saloir :** la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des voeux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en **zone UA** dans le POS est classé en **zone 1AU** dans le PLU. Cette zone de reconquête urbaine sur un site industriel recevra essentiellement de l'habitat.
- **Jacques Cartier** : ce petit îlot de 4500 m² délimité par le boulevard Jacques Cartier au nord et le boulevard de l'Abbaye au sud est aujourd'hui occupé par un maraîcher/horticulteur. Cet espace revêt un fort enjeu de renouvellement urbain sur un site stratégique : **zone 1AU.**
- **11 juin 1944 :** coeur d'îlot de 5200 m² occupé jadis par une distillerie et aujourd'hui par un entrepreneur BTP présentant un potentiel de renouvellement urbain intéressant au regard du devenir de cette activité sur le site : **zone 1AU**
- **Tardivières :** ancienne ferme (pas de qualité architecturale) et "dent creuse" attenante méritant un renouvellement urbain et une densification en entrée de ville. Un lotissement est déjà prévu sur la partie Est (zone UE du POS). Classement en **zone 1AU** sur une surface de 8000 m².
- **Pont-aux-Anes :** Extension urbaine stratégique du PADD, la zone permettra de créer un "nouveau quartier de gare" diversifié profitant de la réalisation d'un passage souterrain sous les voies ferrées le reliant au centre-ville et à la gare. Le quartier se développera aussi sur le territoire de Bédée (enjeu de cohérence et de continuité pour la programmation et les aménagements). La zone se dessine à l'Est par la limite de territoire avec Bédée (formalisée par la route du Quintin) et à l'ouest par la limite réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui constitue aussi la limite de la zone naturelle du fond de vallée du Garun. Classement en **zone 1AU.**

BILAN EN LOGEMENTS ET PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

Population estimée en 2010 : 6350-6400 habitants

A : Nombre de logements estimés en 2010 : 2 700 logements
(+ 150 par rapport à 2006 - permis de construire)

B : Nombre de logements pouvant être créés dans le PLU : **841 logements** (voir tableau page suivante)

C : Nombre total de logements d'ici 15 ans : A+B = 3 541 logements

	D : *Hypothèse 1* Population d'ici 15 ans: **C** x **2,2** = **7 790 habitants** (+1,3 % par an) *Hypothèse 2* Population d'ici 15 ans: **C** x **2,1** = **7 440 habitants** (+1,0 % par an) *Méthode de calcul qui intègre le facteur de desserrement des ménages puisque les facteurs 2,2 et 2,1 s'appliquent à l'ensemble des logements de la commune (existants + créés potentiellement dans le PLU)*

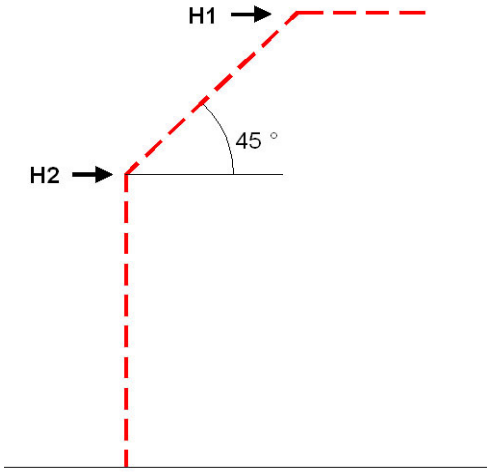
Tableau de calcul du potentiel en logements des zones AU et lissage des densités urbaines

Secteur	Densité urbaine souhaitée (logt/ ha)	Surface zone AU (ha)	Nombre de logements
1.Bromedou partie sud	19	7,9	150
1.Bromedou partie nord	24	15,4	370
2. Rocher de Coulon	24	5	120
3.Grand Saloir	35	1,5	53
4.Jacques Cartier	60	0,45	27
5.11 juin 1944	40	0,52	21
6. Tardivières	24	0,8	19
7.Pont aux Anes	24	3,4	82
Totaux		**34,97**	**841**

Densité globale (logt/ha)	**24,04**

Principales dispositions réglementaires de la zone 1AU **Zone 2AU momenta-nément inconstructible s Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à**	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**Diversité des fonctions** : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Sous forme d'opération d'aménagement
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives

une modification du PLU.

ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m**
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 1 m**
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
ART 10 : HAUTEUR	**- la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe**  **Ces hauteurs s'appliquent différemment sur les secteurs suivants :** **Secteur** / **Immeuble collectif** / **Habitat individuel** / **Autres constructions** **Hauteur maximale H1** : 14 m / 12 m / 14 m **Hauteur maximale H2** : 9 m / 7 m / 9 m - Commerces : hauteur de RDC > 3,5 m min. - Annexes : hauteur < 4 m max.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2 - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes
ART 12 : STATIONNEMENT	***Stationnement des véhicules*** - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies - Logt collectif : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol

		- Logt ind. : ▪ Parcelle > 400 m² : 3 places dont l'une peut-être abritée ou en sous-sol ▪ Parcelle < 400 m² : **2 places** dont l'une est obligatoirement sur la propriété et l'autre peut-être à proximité à une distance inférieure à 300 m de l'habitation. - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m² de SHON - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m² de SHON - Commerce : Deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente - ... ***Stationnement des deux-roues*** - 1 place par logement (clos ou couvert) - ...
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**- Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité favorisant la convivialité entre co-lotis, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération - **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

A La zone agricole

Présentation /Objectifs	▪ **La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** Sa vocation est exclusive, tout développement urbain sera impossible. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ **La sous-zone Ap**, revêt une protection supplémentaire liée à la sensibilité paysagère et environnementale de l'espace agricole : elle concerne les zones de liens écologiques entre les grands ensembles naturels et forestiers de la commune (forêt à forêt, forêt à vallée, vallée). Elle limite les constructions, installations ou utilisations du sol aux bâtiments d'affouragement, lesquels sont soumis à des contraintes d'emprise au sol, d'aspect extérieur et de hauteur.

Explication /Délimitation	Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil (questionnaire individuel), leur voisinage et leur devenir (étude ADASEA). Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire entourant la ville. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*). L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'ils génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage*, ...). Les terres agricoles qui appartiennent à un secteur à forte valeur écologique, ont été classées en **zone N** pour ne pas recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et économique est par la même toujours protégée. Cette logique est prolongée pour les espaces qui ont une plus forte sensibilité paysagère et environnementale, classés en **zone Ap** (zone agricole quasiment inconstructible et fixant une hauteur plus limitée). La zone **Ap** répond à un double objectif ▪ Protection de la valeur des terres agricoles ▪ Protection d'un paysage rural sensible qui lui est intimement lié Il s'agit des espaces de transition entre les forêts, entre les vallées ou entre forêts et vallées. Ces espaces sont considérés comme des **zones de connexion biologique** dans **le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande**

	Ces zones permettent en outre de préserver des paysages sensibles, des vues vers les vallées et d'asseoir la "ceinture verte" de la ville inscrite dans le PADD. Une des conditions majeures de délimitation de la zone Ap est qu'il n'y existe actuellement aucun bâtiment agricole. Elle permet donc le bon développement des sièges d'exploitation agricoles par ailleurs, ceux-ci étant tous classés en zone A classique. Bilan des surfaces POS/PLU : voir zone N et NL

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**-** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. **L'activité d'hébergement touristique** dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, **-** La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m + un local complémentaire de permanence ou de gardiennage n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol **-** Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le **changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien** **(...)** ***En zone Ap :*** les constructions et installations de bâtiments d'affouragement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable (possibilité forage), eaux usées (sauf bâtiments agricoles autres contraintes règlementaires), eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**- A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m**
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m** - Implantations différentes sous conditions
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU	Pas de règle

	SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	**- <u>Bâtiments d'habitation</u> :** La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. **- <u>Bâtiments d'exploitation</u> :** Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. **- <u>Dans la zone Ap</u> :** Les constructions de tout type, ne devront pas excéder une hauteur maximale de **7 m** au point le plus haut de la construction
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2 - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes **En zone Ap :** les façades et pignons seront réalisées <u>exclusivement</u> en bardage bois ou matériaux similaires.
	ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**-** Obligation de planter - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

N **Nf** **NL**	**Les zones naturelles**

Présentation /Objectifs	▪ La **zone N** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être

admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc*.).

Elle comprend la sous-zone Nf qui permet la construction **des bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière**

- La **zone NL** est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, elle permet le maintien du caractère naturel des bords du Meu et du Garun en milieu urbain.

Explication /Délimitation

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural en se fondant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...) et sur l'inventaire des zones humides joint en annexe.

Les **zones humides** identifiées dans le recensement des zones humides (*prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau*,...) sont protégées dans une **zone naturelle N** dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). A l'inverse, si elles forment des isolats au coeur d'un espace agricole ou urbain, leur zonage est celui appliqué à leur contexte. Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur **le plan de zonage**, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral aux dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.

Sur le territoire rural, **les cours d'eau** sont protégés par **une zone N**, qui doit représenter une largeur de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.

Les espaces naturels liés à l'eau ne sont pas forcément limités à l'inventaire des zones humides. Ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d'identification des **fonds de vallée** du Meu et du Garun. Pour cela, les limites réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Meu et du Garun donnent des informations très fiables basées sur des études hydromorphologiques qui ont permis de tracé le contour de la **zone N.** En milieu urbain, cette limite ne pouvant être tenue, c'est l'analyse urbaine et paysagère à la parcelle qui a permis de définir terrain par terrain le caractère naturel de la zone.

Les **grands ensembles forestiers** sont classés en **zone N** tel que le prévoit le code de l'urbanisme

La **zone NL** enfin, est destinée à préserver et aménager les espaces naturels ayant vocation à être davantage ouverts au public pour des

fonctions de sports et de loisirs. Trois secteurs ont été définis pour cela, pour la plupart classé en UL ou NDL dans le POS : les abords du Garun à l'Etang de la Cane, les abords du Meu au Moulin de la Harelle, et les abords du Meu autour de la base nautique.

Les zones naturelles ont aussi été définies de manière large en prenant en compte les limites du Plan de Prévention des Risques d'Inondation permettant au PLU, de par les dispositions réglementaires de la zone, d'être plus contraignant que le PPRi.

Ces nouvelles considérations issues notamment de la loi SRU seront confortées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II) qui affirme notamment l'intérêt de préserver les **trames vertes et bleues**. Ainsi, le bilan comparatif des surfaces entre le POS et le PLU montre une forte évolution :

POS EN VIGUEUR		**PLU**	
Le territoire rural		**Le territoire rural**	
Nca	1076 ha	A Ap	354,5 ha 146,2 ha
Total zones agricoles	**1 076 ha**	**Total zones agricoles**	**500,7 ha**
NDL	22,1 ha	N Nf NL	261,5 ha 275,4 ha 36,4 ha
Total zones naturelles	**22,1 ha**	**Total zones naturelles**	**573,3 ha**

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	***En zone N :*** **Inconstructible** sauf les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés, le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, **la restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local et les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	**En sous-zone Nf**, **les bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière** pour lesquels : - L'emprise au sol est limitée **à 50 m²** - La hauteur est limitée à **5 m** - Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires. - Toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations) ***En plus en zone NL :*** **+** Les **aménagements légers**, **installations** et **équipements** liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
	ART 3 : ACCES ET	Les voies et cheminements figurant au plan

VOIRIE	départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	***Zone N :*** pas de règle ***Zone NL :*** - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	***Zone N :*** pas de règle ***Zone NL :*** Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	***Zone N :*** **A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m** ***Zone NL :*** **retrait minimum de 5 m**
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m**
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	***Zone N :*** pas de règle ***Zone NL :*** Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.
ART 9 : EMPRISE AU SOL	***Zone N :*** pas de règle ***Zone Nf :*** l'emprise au sol est limitée **à 50 m²**. ***Zone NL :*** 100 m²
ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ***Zone Nf :*** la hauteur est limitée à **5 m**
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Pas de règle sauf en ***zone Nf :*** - Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires. - Toutes les dispositions doivent être prévues pour la bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)
ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**-** Obligation de planter - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Nh — La zone naturelle permettant l'évolution du bâti en territoire rural

Présentation /Objectifs	▪ La **zone Nh** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.. Il s'agit donc par définition d'une zone inconstructible qui accepte l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial.

Explication /Délimitation	▪ **Les zones Nh** concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces zones de hameaux sont souvent composés de **noyaux anciens qui ont une véritable identité** de par la morphologie et l'organisation des bâtiments (longères), les matériaux utilisés (dominance du schiste et de l'ardoise) et d'un cadre bocager valorisant**. Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Le changement de destination du bâti** est permis pour sauvegarder le bâti de caractère et **de proposer une offre mesurée et limitée de logements.** ▪ L'application stricte du code de l'urbanisme amène à rendre la **zone agricole A** exclusive à cette activité. L'enquête agricole effectuée dans le cadre des études préalables a permis d'identifier le bâti non agricole et de le " pastiller " pour l'exclure de la zone A afin que celui-ci puisse évoluer (en **zone A**, tout projet de tiers à l'agriculture ne serait pas autorisé). Ainsi, la surface totale des **zones Nh** atteint 20,1 hectares. ▪ Les limites des **zones Nh** ont été définies en premier lieu par la réalité cadastrale des constructions à exclure de la zone A. Si ces limites ne formalisent pas une coupure avec l'espace rural c'est le cadre physique de la construction qui a servi de base au dessin : emprise du jardin ou des espaces libres associés à la construction, haie, route, chemin,...

Principales dispositions réglementaires	**ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien**,
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	**- Les extensions des habitations existantes** à dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale et finale. **- La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve : ▪ de s'implanter à une distance de **30 m** maximum de l'habitation concernée ; ▪ que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m². - …
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération

	- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,… - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**- Respect des implantations dominantes** **- Sinon, alignement autorisé et retrait maximum de 8 m** - Implantations différentes sous conditions
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	**- Implantation en limite autorisée sinon distance = 4 m** - Implantations différentes sous conditions
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Cf art 2
ART 10 : HAUTEUR	- Les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **7 m au sommet de façade** et **12 m au point le plus haut de la construction**. **- Les bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m** au **point le plus haut** de la construction. - La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder **4 m** au point le plus haut.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,… - Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2 - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués… - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes
ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	**-** Obligation de planter - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

2°) Les autres dispositions du règlement

ER	Les emplacements réservés

Présentation /Objectifs	▪ Création sur le plan de zonage **d'emplacements réservés** pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

Explication /Délimitation	▪ L'**emplacement réservé n°1** est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire d'un terrain situé au bord du Meu afin d'y réaliser des constructions et installations nécessaires à la création d'une **prise d'eau potable.** ▪ L'**emplacement réservé n°2** est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire d'un terrain situé à l'arrière de la rue de Gaël (actuellement occupé par France Telecom) afin de permettre au pôle scolaire et périscolaire en place de s'étendre **: réserve pour équipement public : enfance jeunesse** ▪ L'**emplacement réservé n°3** est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire de bandes de terrains pour permettre **l'aménagement de chemins**. La complémentarité des **orientations d'aménagement**, des **emplacements réservés** et des **tracés indicatifs de chemins à créer** permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.

Principales dispositions réglementaires	▪ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU. ▪ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.** - Toute construction y est interdite, - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme. - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

Mixité sociale	**La règle de mixité sociale n'entraînant pas un droit de délaissement**

Présentation /Objectifs	▪ **Règle de mixité sociale n'entraînant pas un droit de délaissement** appliquée sur le plan de zonage afin de transcrire les objectifs du Programme Local de l'Habitat dans le PLU.

Explication et délimitation	Pour l'ensemble des **zones AU** repérées graphiquement, au titre de **l'article L.123-1-16°** du **Code de l'urbanisme** chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU). Ces logements comprendront une offre de **logements adaptées aux personnes âgées et handicapées** dans les proportions indiquées par le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU). **Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.**

Principales dispositions réglementaires	La finalité est d'atteindre les objectifs fixés par le PLH **en raisonnant sur l'ensemble de chaque secteur à aménager**. Chaque secteur peut être découpé en plusieurs tranches. Ce principe permettra sur <u>une</u> tranche donnée, d'être en dessous des ratios fixés dans le PLH pour le « secteur urbain », sachant qu'une compensation sera effectuée sur la ou les tranches suivantes. La collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, **<u>un tableau de bord des opérations</u>** faisant apparaître dans la durée, les permis d'aménager ou autorisations d'urbanisme (>ou 5 logements), la décomposition des programmes et le mode de financement qui s'y rattache. Ce tableau est présenté page suivante.

PLU de Montfort-sur-Meu

Mixité sociale/Mise en oeuvre du PLH : Tableau de bord des opérations

Objectif : atteindre de manière globale les objectifs du Programme Local de l'Habitat

			Offre sociale (PLUS, PLAI)		Offre intermédiaire (PLS, PSLA)		Privé sans finalité sociale	
Secteur	**Tranches**	**Nombre total de logements**	**Nombre de logements**	**Proportion en pourcentage**	**Nombre de logements**	**Proportion en pourcentage**	**Nombre de logements**	**Proportion en pourcentage**
1.Bromedou partie sud								
1.Bromedou partie nord								
2. Rocher de Coulon								
3.Grand Saloir								
4.Jacques Cartier								
5.11 juin 1944								
6. Tardivières								
7.Pont aux Anes								
Totaux								

EBC **L-123-1-5 7°**	**Les outils de protection spécifiques des haies et des boisements**

Présentation /Objectifs	▪ **Les Espaces Boisés Classés,** article 130-1 du code de l'urbanisme ▪ **Le classement comme "haie à préserver"** au titre de l'article L.123-1-5 7éme alinéa du code de l'urbanisme

Explication /Délimitation	La préservation du caractère boisé ou bocager de certains secteurs se fait dans le PLU grâce à trois outils: 1. Les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui définissent **les Espaces Boisés Classés.** Cet outil est appliqué dans le PLU pour les EBC hérités du POS qui ont encore une réalité (haies ou boisements), toutes les masses boisées les plus significatives (dont les forêts, inscrites au SCOT du Pays de Brocéliande) et pour le réseau de haies de bocagères qui accompagne les chemins ruraux intégrés à des itinéraires de randonnées et/ou des parcours urbains. 2. **Le 7e alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme**, pour toutes les haies bocagères significatives qui ne sont pas classées en EBC et pour les petits boisements qui méritent d'être préservés. Le zonage précise donc les **" haies à préserver " / " boisements à préserver "** 3. **Le classement en zone naturelle N** pour les très grands boisements de la commune ou des boisements plus petits dès lors qu'ils s'articulent à un corridor naturel

Principales dispositions réglementaires	**Pour les " haies à préserver" / " boisements à préserver "** ▪ Dans les dispositions générales du règlement : Il est précisé que le règlement graphique, indique " *Les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérées par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.*" ▪ Dans l'article 13 des zones concernées : il est précisé que " *Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie*

	concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie." **Pour les Espaces Boisés Classés :** L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui définit les Espaces Boisés Classés**:** "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (...)" <u>Ceci implique réglementairement</u> : 1. De soumettre à autorisation préfectorale toute coupe ou abattage d'arbres ; 2. D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; 3. D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;

ZH	**La trame de protection des zones humides**

Présentation /Objectifs	▪ **Un repérage sur le plan de zonage des cours d'eau et zones humides** issues du recensement exigé par le SAGE Vilaine

Explication /Délimitation	Les **zones humides** identifiées dans le recensement des zones humides (*prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau*,...) sont protégées prioritairement dans une **zone naturelle** tel que défini dans le tableau décrivant les zones naturelles. Elles sont protégées au travers d'une **trame spécifique** renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.

Principales dispositions réglementaires	**La trame des zones humides et des cours d'eau**, ramène à l'article 6 des dispositions générales du règlement qui prévoit que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Chemins L.123-1-5 7°	**L'outil de protection spécifique des chemins**

Présentation /Objectifs	▪ **Le classement comme "chemin à préserver"** au titre de l'article L.123-1-5 7éme alinéa du code de l'urbanisme

Explication /Délimitation	▪ Les itinéraires de randonnées pratiqués ou les chemins ruraux présentant un potentiel pour se greffer au réseau urbain existant de circulations douces sont protégés dans le PLU par un symbole sur le plan de zonage: **Chemins à préserver (article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme).** ▪ La planification de la commune et notamment de l'aire agglomérée a intégré la problématique des déplacements ▪ La complémentarité des **orientations d'aménagement**, des **emplacements réservés** et des **tracés indicatifs de chemins à créer** permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune. En effet, sur des tronçons non aménagés et nécessitant

	l'intervention de la commune, des **emplacements réservés** ont été définis pour compléter le réseau de chemins.

Principales dispositions réglementaires	Les **dispositions générales du règlement littéral** précisent que : " Le règlement graphique (*zonage*) indique les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Commerce	**Le périmètre d'interdiction des commerces en logement**

Présentation /Objectifs	▪ La zone Uc diversifiée, supporte **un périmètre soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat** afin de pérenniser une structure aujourd'hui fragile dans le centre-ville

Explication /Délimitation	Une **trame spécifique** délimite le périmètre soumis à la règle dans le centre-ville. Il englobe les espaces centraux présentant un linéaire commercial plus ou moins dense sur les rues suivantes : - rue de la Tannerie - rue de Coulon - rue des Dames - rue de l'Horloge - place et rue de Guittai - rue de la Beurrerie - Rue de Hennau - Place de la Cohue - Rue du Tribunal - Rue de Gaël (partie centre-ville) - Boulevard Villebois-Mareuil - Rue Saint-Nicolas - Place de la Gare - Rue de l'Etang de la Cane - Rue des Arcades - Rue de Rennes (partie centre-ville)

Principales dispositions réglementaires	**Dans le règlement** **"Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :** (...) ▪ Le changement de destination des commerces en habitat, dans le périmètre indiqué graphiquement ; (...)"

PPRi	**Report du Plan de Prévention des Risques d'Inondation**

Présentation /Objectifs	▪ Intégration des règles du **Plan de Prévention des Risques d'inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise** dans le PLU.

Explication /Délimitation	▪ Report de la **zone réglementaire du PPRi** par une **trame spécifique** sur le plan de zonage

Principales dispositions réglementaires	▪ **Dans l'article 5 des dispositions générales du règlement : secteurs soumis au risque d'inondation** Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise** est **une servitude d'utilité publique** qui s'impose à toute personne publique ou privée. Il est donc annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montfort-sur-Meu. Les dispositions du PPRi doivent être respectées pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol (permis de construire, lotissement, déclaration de travaux, etc.). Elles s'ajoutent à celles du PLU. Le **règlement graphique indique à cet effet les secteurs de la commune concernés par l'application des dispositions du PPRi** permettant ainsi de renvoyer le porteur de projet qui consulte le PLU au dossier réglementaire mis en annexe. Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRi comporte des **interdictions**, des **autorisations sous conditions** (prescriptions) et des **recommandations**, ainsi que des **mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**.

	Ces règles concernent prioritairement les **projets nouveaux** mais aussi les **biens existants**.

	Préservation du patrimoine bâti

Présentation /Objectifs	▪ Repérage du bâti patrimonial ou remarquable ▪ Instauration du **permis de démolir** afin de préserver le patrimoine bâti

Explication /Délimitation	**1.** Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir** pour l'ensemble du territoire communal. **2.** Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20ème siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. **Les bâtiments repérés des motifs d'ordre esthétique, historique sont listés et décrits dans les annexes du PLU.** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite. A cette liste s'ajoute les bâtiments suivants qui n'ont pas fait l'objet d'une fiche mais que le diagnostic territorial fait ressortir comme d'intérêt patrimonial (voir diagnostic architectural et urbain) - ZONE 2AU DE BROMEDOU : longère - LA LOGE : maison

L 123-2 a)	Gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global

Présentation /Objectifs	▪ Instauration de la règle de gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre du L 123-2 a) du code de l'urbanisme

Explication /Délimitation	Dans les secteurs repérées graphiquement, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m² d'emprise au sol sont interdites pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Cette règle concerne deux secteurs à fort enjeu de renouvellement urbain : ▪ **Grand saloir :** la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des voeux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en **zone UA** dans le POS est classé en **zone 1AU**. Cette zone de reconquête urbaine sur un site industriel recevra essentiellement de l'habitat. ▪ **11 juin 1944 :** coeur d'îlot de 5200 m² occupé jadis par une distillerie et aujourd'hui par un entrepreneur BTP présentant un potentiel de renouvellement urbain intéressant au regard du devenir de cette activité sur le site : **zone 1AU**

3°) La mise en place d'orientations d'aménagement

OA	Les orientations d'aménagement

Présentation /Objectifs	▪ Les **orientations d'aménagement** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Explication /Délimitation	▪ Les **orientations d'aménagement** précisent pour **chaque zone 1AU et 2AU** les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, préservation des bois et haies,... ▪ Ces éléments figurent sur un **schéma** spatialisant les orientations et d'un **tableau** les explicitant. ▪ Un **tableau de lissage des densités urbaines** et un **tableau de bord des opérations** permettent d'établir un suivi de l'urbanisation future notamment du point de vue de la densité urbaine réalisée. ▪ Une **annexe** précise à titre indicatif les principes d'aménagement attendus par **le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande.**

Principales dispositions réglementaires

- Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être compatibles avec les **orientations d'aménagement**
- Elles définissent :



C) La prise en compte de l'environnement

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de Montfort-sur-Meu sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures. Il s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger la ressource en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine).

D'autres incidences seront plus négatives mais le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation. Pour cela, l'opérationnalité et le dégré de définition des **orientations d'aménagement** constitue une partie de la réponse. Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple, permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

1°) Les effets physiques

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

En outre, les zones de développements se situent à l'opposé des coteaux rocheux du Meu situés à l'Est au niveau de l'ancienne carrière de la Harelle.

2°) Les effets sur le milieu naturel

- **La procédure d'évaluation environnementale**

Contexte juridique : La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposé dans le droit

français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis par le décret n° 2005-605 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Ce dernier modifie le code de l'urbanisme et définit le champ d'application de cette obligation.

L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant leur cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Font l'objet d'une évaluation environnementale :

- Les programmes ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000. ⇨ Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire de Montfort-sur-Meu

- Lorsque les territoires **concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale** (⇨ Montfort-sur-Meu est couvert par le SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2009, et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale) dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs a un territoire d'une superficie supérieure ou égale a 5 000 hectares (Montfort = ~ 1400 ha) et comprenant une population supérieure ou égale a 10000 habitants (Montfort = ~ 6350-6400 habitants) ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure a 200 hectares; (⇨ Le PLU de Montfort-sur-Meu prévoit l'extension de l'agglomération sur des espaces agricoles sur une surface de 35 ha et une partie était déjà classée comme tel dans le POS)

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure a 50 hectares.

- **Les zones naturelles du PLU**

Les espaces constituant des écosystèmes particulièrement riches et sensibles tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune et de la flore qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager qu'ils représentent ont été **classés en zone naturelle (N) dans le PLU afin de limiter toutes dégradations de ce milieu**. Il s'agit des forêts et des espaces liés à la présence de l'eau (zones humides, fonds de vallée inondables du Meu et du Garun).

Cette zone assure une meilleure préservation des sites puisqu'elle interdit les constructions nouvelles et limite les ouvrages. Elle contribue également à la limitation des risques de pollutions directes ou diffuses dans la zone, au maintien du rôle autoépurateur de la ripisylve.

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural en se fondant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...) et sur l'inventaire des zones humides joint en annexe.

Les **zones humides** identifiées dans le recensement des zones humides (*prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau*,...) sont protégées dans une **zone naturelle N** dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). A l'inverse, si elles forment des isolats au coeur d'un espace agricole ou urbain, leur zonage est celui appliqué à leur contexte. Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur **le plan de zonage**, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral aux dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.

Sur le territoire rural, **les cours d'eau** sont protégés par **une zone N**, qui doit représenter une largeur de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.

Les espaces naturels liés à l'eau ne sont pas forcément limités à l'inventaire des zones humides. Ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d'identification des **fonds de vallée** du Meu et du Garun. Pour cela, les limites réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Meu et du Garun donnent des informations très fiables basées sur des études hydromorphologiques qui ont permis de tracé le contour de la **zone N.** En milieu urbain, cette limite ne pouvant être tenue, c'est l'analyse urbaine et paysagère à la parcelle qui a permis de définir terrain par terrain le caractère naturel de la zone.

Les **grands ensembles forestiers** sont classés en **zone N** tel que le prévoit le code de l'urbanisme. Une **sous-zone Nf** a été délimitée à l'intérieur afin de permettre la construction des bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière pour lesquels :

- L'emprise au sol est limitée à 50 m²
- La hauteur est limitée à 5 m
- Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.
- Toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)

La **zone NL** enfin, est destinée à préserver et aménager les espaces naturels ayant vocation à être d'avantage ouverts au public pour des fonctions de sports et de loisirs. Trois secteurs ont été définis pour cela, pour la plupart classé en UL ou NDL dans le POS : les abords du Garun à l'Etang de la Cane, les abords du Meu au Moulin de la Harelle, et les abords du Meu autour de la base nautique.

Les zones naturelles ont aussi été définies de manière large en prenant en compte les limites du Plan de Prévention des Risques d'Inondation permettant au PLU, de par les dispositions réglementaires de la zone, d'être plus contraignant que le PPRi.

➔ Ce zonage en zone naturelle (N) est conforté par l'application **d'une trame spécifique protégeant les zones humides** inventoriées en renvoyant aux dispositions réglementaires suivantes, prévues dans les dispositions générales au début du règlement littéral :

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

"Les zon**es humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement."

➔ En outre, la **zone Ap** vient en complément des zones naturelles pour garantir les connexions écologiques définies dans le SCOT du Pays de Brocéliande.

- **Le développement de la ville (U et AU)**

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées à répondre aux besoins d'extension actuels et futurs de Montfort-sur-Meu. Elles correspondent actuellement à des terrains agricoles en grande partie cultivés, localisés dans les espaces creux de l'agglomération ou en continuité des zones actuellement urbanisées afin de limiter le plus strictement possible l'étalement urbain et d'utiliser le réseau de voiries existant.

L'urbanisation nouvelle se réalisera sur des terres agricoles très peu sensibles d'un point de vue environnemental. Elle ne portera par conséquent pas atteinte à l'intégrité du réseau hydrographique local, cours d'eau, étangs, zones humides. Seule la zone 2AU de Bromedou est concernée par la présence d'une zone humide. Cette dernière fait l'objet de dispositions de protection dans le règlement d'une part (trame spécifique) et dans les orientations d'aménagement d'autre part. Tous deux la localisent précisément.

3°) Les effets sur l'activité agricole

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, trois orientations ont été suivies :

- le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future,
- des efforts de densification du bâti,
- l'extension de l'urbanisation uniquement dans et autour de l'aire agglomérée de Montfort-sur-Meu

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture en limitant les contraintes urbaines à l'approche des sièges d'exploitations pérennes dans le temps.

Seule la zone 2AU de Bromedou vient approcher l'exploitation agricole de la Ville au Manoir qui aura cessé au moment l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui n'est pas prévue dans le court terme.

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus notamment en maîtrisant la taille des villages dans leur enveloppe actuelle et en interdisant tout construction nouvelle.

4°) Les impacts sur le paysage

L'analyse et la valorisation des paysages a été une constante tant pour les paysages naturels que urbains. L'identité de la commune dépendant de la qualité de ses limites, de ses différentes entités et des espaces de natures présents en ville avec l'incursion des deux rivières du Meu et du Garun. le Plan Local d'Urbanisme conserve voire améliore le paysage en général et particulièrement sur les points suivants :

- la protection des fonds de vallées ou vallons
- La protection de la trame verte : grands boisements et réseau de haies bocagères
- La protection des paysages ruraux sensibles et des perspectives vers le grand paysage
- La protection des espaces de nature en ville avec un accès favorisé à ces espaces pour la population (notamment les abords du Meu et du Garun)
- la composition urbaine des extensions de la ville et la requalification des limites par un traitement qualitatif des franges et la création de nouvelles entrées dans l'agglomération
- **...**

a) Les impacts paysagers de l'urbanisation

La configuration des zones, les aménagements environnants préexistants et le type d'urbanisation attendue ne devraient pas trop porter atteinte aux paysages.

L'impact sur le paysage de l'urbanisation est relativement faible de par le milieu existant lui-même, présentant peu de modelés de terrains ou d'éléments végétaux (haies) intéressants et de part l'organisation de ces espaces concentrés autour d'espaces urbanisés. De plus, le développement urbain s'est calé sur des limites physiques fortes définissant ainsi une capacité d'accueil (*chemins, vallon, boisement, haies bocagères, urbanisation existante,...)* et sur des espaces de renouvellement urbain.

Le diagnostic multi-thématique (urbanisme, paysage, environnement, déplacement,...) des études préalables a permis de définir les secteurs les plus appropriés pour le développement de l'agglomération :

Pour toutes les zones de développements, les **orientations d'aménagement** identifient, protègent, voire prolongent, les éléments paysagers ou naturels les plus intéressants afin de mieux intégrer le nouveau quartier dans son environnement local:

- La création de marge de recul paysagères pour qualifier les entrées
- La création de fronts urbains valorisants en entrée de ville
- Des espaces de nature en ville qui aèrent le tissu urbain, offrent un espace récréatif pour les habitants, protègent les cours d'eau, intègrent les bassins de retenue des eaux pluviales et intègrent un réseau de circulations douces
- La création de chemins piétonniers
- La création de ceintures de haies bocagères pour limiter l'impact des constructions nouvelles.
- ...

b) La protection des haies et des boisements

Le maintien des boisements ponctuels ou linéaires dans l'espace rural est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune. Le PLU s'est attaché à identifier et protéger ces espaces qui ponctuent l'ensemble du territoire communal.

La prise en compte et protection de la trame rurale et bocagère des zones non bâties repose sur :
- Un classement en espaces boisés classés
- Un classement au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa du code de l'urbanisme

La protection réglementaire des ces espaces permettra de préserver les systèmes écologiques locaux (déplacements de la faune, ralentissement du ruissellement et filtration des eaux pollués par les talus bocager,...).

Un travail spécifique a été réalisé pour faire le point sur les espaces boisés classés contenus dans le POS et la possibilité d'en déclasser et/ou d'en créer de nouveaux.

L'ensemble des EBC existant correspondent à des parcelles boisées d'importance, la protection est soit maintenue soit étendue sur ces parcelles.

En dehors des forêts de Montfort, le reste du territoire communal est majoritairement constitué de haies bocagères. Le PLU propose donc un repérage supplémentaire des haies sur le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine (application de l'article L123-1-5 7° alinéa du code de l'urbanisme) ce qui affiche la volonté de conserver le bocage sans mettre en place une protection trop forte comme celle des EBC. Néanmoins, les haies les plus structurantes en bord de chemin sont classées en EBC (pour la majorité, il s'agit d'une reconduction du POS).

L'ensemble des dispositions de préservation de l'environnement ont été prises en parfaite cohérence avec les éléments du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

Par ailleurs, les **grands ensembles forestiers** sont classés en **zone N** tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

5°) Les impacts sur la ressource en eau

Le Plan Local d'Urbanisme au travers du PADD et le zonage considère l'enjeu "ressource en eau" comme un axe stratégique et fondateur. Il met ainsi la protection et la valorisation des ressources

en eau au cœur de ses priorités avec l'objectif de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Le PADD qui est la traduction des volontés politiques de la commune affirme cet engagement fort pour une protection des ressources en eau, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.
Les répercussions de cette volonté sont importantes dans les orientations et prescriptions contenues dans le PLU de Montfort-sur-Meu.

a) Préservation de la qualité des eaux

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

- Concernant la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains, **le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.**
- Concernant le respect, voire le rétablissement des dynamiques naturelles des cours d'eau, la meilleure gestion de leurs abords, ainsi que la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides, **le PLU classe les zones humides et les abords des ruisseaux en zone naturelle**, **ce qui interdit de construire mais aussi de modifier le terrain naturel (exhaussements et affouillements interdits).**
- Concernant le maintien et la reconstition du réseau de haies et de talus sur les coteaux, **le PLU identifie les haies les plus structurantes, et les repère sur le document comme élément du patrimoine local à préserver.**
- Concernant la protection des espaces sensibles et des zones humides, le **PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques des zones naturelles strictes**.

La réglementation impose un relevé précis de l'ensemble des zones humides de la commune et une transcription réglementaire visant à leur conservation. Cette étude réalisée est jointe dans les annexes.

Le PLU a procédé à un report de cet inventaire sur le document graphique, en les désignant par une trame spécifique qui renvoie à des dispositions réglementaires à l'article 6 des dispositions générales du règlement.

Cette réglementation n'affecte nullement les modalités d'exploitation agricole des sols.

b) La problématique de l'assainissement

Voir annexe sanitaires (7b)

- **Le réseau d'eaux usées**

En agglomération, le réseau est existant. Les eaux usées de la partie agglomérée sont dirigées vers la station d'épuration communale

Dans les zones proches de l'agglomération, Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité de lotissements ou zones déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif. Des

extensions plus ou moins importantes seront nécessaires pour desservir ces zones au niveau du Rocher de Coulon. Des renforcements d'ouvrages sera quelquefois nécessaire.

L'assainissement des zones agricoles et des écarts : les zones agricoles ne seront pas à moyen terme desservies par l'assainissement collectif. Les habitations devront donc disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

Pour les zones d'urbanisation futures :

- **Zone 1AU – Sud-ouest centre ville :** Cette zone sera raccordée au réseau d'eaux usées du lotissement des Grippeaux situé en limite Est du secteur urbanisable. Cependant, les pentes de terrain sont défavorables pour un raccordement en gravitaire à ce réseau d'eaux usées. Un poste de refoulement devra être mis en place au point bas de la zone. La canalisation de refoulement pourra être raccordée au réseau Ø200 du lotissement des Grippeaux situé au Nord-est de la zone.

- **Zone 1AU – Nord-ouest centre ville :** Les eaux usées de cette zone seront dirigées en gravitaire vers le poste de refoulement de « la Chevènerie » du lotissement de Bromedou situé au Sud-est de cette zone 1AU.

- Zone 1AU – Nord-est centre ville : Le réseau eaux usées le plus proche se situe Rue de Rennes au Sud-est de la zone. Les pentes de terrain sont défavorables pour un raccordement en gravitaire à ce réseau d'eaux usées. Un poste de relèvement devra être installé afin de diriger les eaux usées de cette zone vers le réseau Ø200 AC de la Rue de Rennes.

- Zone 1AU – Est centre ville « les Tardivières » : Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø200 PVC de l'Allée de Bavière situé à l'Est de cette zone.

- Zone 1AU – Sud-est centre ville : Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø200 AC du Boulevard de l'Abbaye, situé au Sud de cette zone.

- Zone 2AU – Nord-ouest centre ville : Les eaux usées de cette zone seront dirigées en gravitaire vers dans antennes de réseaux eaux usées Ø200 AC situées au Sud de la zone au niveau du chemin rural et au Sud-est au niveau du Boulevard Judicaël (cf. plan).

- **Zone 1AU – Sud-est centre ville « Rue du 11 Juin 1944 » :** Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau eaux usées situé au Sud ouest de la zone en bordure du Meu (cf. plan). Cette solution nécessite le passage d'une canalisation en parcelle privée (servitude de passage à créer). Une étude technique devra tout de même être lancée pour étudier la faisabilité d'un tel raccordement (dénivelé important).

- **Zone 1AU – Sud centre ville « le Grand Saloir » :** Les eaux usées seront raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø400 situé en limite Nord-est de la Zone.

Le tracé des futurs réseaux eaux usées ainsi que les emplacements des futurs postes de refoulement (voir plan) sont à titre indicatifs. Ces emplacements ne sont pas définitifs et devront être choisis judicieusement en fonction de l'aménagement des futurs projets.

- **La station d'épuration**

Avec un taux de fonctionnement actuel d'environ 50%, la station d'épuration de Montfort-sur-Meu est suffisamment dimensionnée pour gérer les flux supplémentaires d'eaux usées à traiter, engendrés par les futures zones urbanisables prévues au plan local d'urbanisme.

c) L'écoulement des eaux pluviales

Voir annexe sanitaires (7b)

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient moyen d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire, 0,40 pour l'habitat groupé plus dense.

La mise en place d'un réseau séparatif est prévue pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles. La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

Ceci devrait ne pas accentuer les effets du ruissellement vers les zones inondables du Meu et du Garun

A la vue du nombre de projets d'urbanisation, un schéma directeur a permis de regrouper les futures zones urbanisables et ainsi réaliser une gestion globale des eaux pluviales. Cela évite par conséquent de multiplier les infrastructures sur la commune de Montfort sur Meu.

L'ensemble des préconisations techniques définies par cette étude est présenté sur le plan de zonage pluvial. Les préconisations font l'objet d'un dossier réglementaire avec une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Leurs mises en oeuvre sont donc obligatoires avant l'urbanisation des parcelles urbanisables.

Selon les secteurs, les techniques retenues pour la gestion des eaux pluviales sont la mise en oeuvre de bassins de rétention à sec et l'aménagement de noues de stockage paysagères.

Pour les ouvrages de gestion du pluvial situés dans le périmètre des zones 1AU ou 2AU, les plans techniques détaillés seront préalablement déposés en mairie avant réalisation des travaux, Ils devront obligatoirement obtenir une validation par les services communaux. Les volumes et les débits de fuite indiqués sur le plan de gestion qui aura été approuvé par les services de la Police de l'Eau, seront à respecter.

Tous les détails de ces propositions d'aménagements définies pour la gestion des eaux pluviales de la commune de Montfort-sur-Meu sont consultables en mairie dans le rapport de l'étude de diagnostic et d'élaboration du schéma directeur.

e) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne (approuvé le 18 novembre 2009)

Le nouveau SDAGE a une incidence sur les documents s'urbanisme au travers de deux orientations fondamentales et dispositions :

Disposition n°8 - Préserver les zones humides et la biodiversité
Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plan locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Sdage et dans les Sage.
En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. *Montfort a réalisé son inventaire au préalable des études de PLU ce qui a permis d'alimenter l'état initial de l'environnement du dossier.*
Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. *Le PLU prévoit des mesures de protections des zones humides conformes aux orientations du SDAGE : trame de protection et zone naturelle sur le zonage, orientations d'aménagement.*

Disposition n°12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
Pour cela, le SDAGE souhaite arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées, dans les zones inondables et les PPRi prescrits à compter de l'approbation du SDAGE devront respecter un certains nombres d'orientations. *Le PPRi Du Meu, du Garun et de la Vaunoise approuvé en 2005 répond déjà en grande partie à ces orientations notamment au travers de son règlement. Le PLU a inscrit ce document dans ses pièces réglementaires et est même sur ce point parfois plus restrictif avec la mise en place d'une zone naturelle qui garantit une inconstructibilité stricte.*

6°) L'impact sur les déplacements

En terme d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques auront un impact important pour l'aire agglomérée mais beaucoup plus modéré pour le reste du territoire.

Le réseau départemental et communal pourra donc supporter la hausse des flux attendue.

Les zones de développement urbain comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes. La complémentarité des **orientations d'aménagement**, des **emplacements réservés** et des **tracés indicatifs de chemins à créer** permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.

De plus, le plan de déplacement traduit une forte volonté de créer **une ville relativement compacte,** en continuité de l'existant, à **l'échelle du piéton** et en lien avec la **gare SNCF** dont le quartier sera conforté, étendu et réaménagé pour répondre aux problématiques d'accès (piéton, cycle et voiture) et de stationnement. Ces aspects se veulent complémentaire au projet de mise en place d'un transport en commun à Montfort, pouvant prendre la forme d'une navette électrique

qui parcourra une partie de la ville, jalonnée par des parkings, pour relier la gare au moment de l'arrivée des trains.

Certes, l'automobile demeure présente mais l'objectif est d'en réduire la place dans la mobilité des résidents et des visiteurs et faire participer les déplacements à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie sur la commune et d'un développement respectueux de l'environnement. L'enjeu est aussi d'assurer une greffe des futurs quartiers d'habitat sur le réseau piéton à aménager.

Cette politique d'aménagement ne se fait pas au détriment de la sécurité : les axes routiers les plus empruntés, c'est à dire à vocation de transit, seront aménagés pour sécuriser les cheminements. Les traverses et contournement de l'agglomération et les espaces publics seront réaménagés.

7°) Les risques naturels et technologiques

a) Les risques naturels

Tout le réseau hydrographique est protégé contre toute forme de remblai de façon à garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit des ruisseaux engendrant ainsi une possible aggravation du risque pour les ruisseaux ou rivières plus importantes dans lesquels ils se jettent.

Par ailleurs, le PLU est plus contraignant que le PPRi : la zone N rend inconstructible des secteurs qui le sont dans le PPRi.

b) Les risques technologiques

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée et par voie routière (RD 62, RD 125 et RD 66). La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sport,...). Le PLU prévoit le développement urbain de Montfort avec un éloignement suffisant de ces infrastructures.

8°) Pollutions et nuisances

Les impacts sur la qualité de l'air sont minimisés par une concentration de l'urbanisation autour de la ville et des services qu'il propose, dans un souci de densité (moyenne de 24 logts/ha), et avec la connexion des différents secteurs par des circulations douces, limitant ainsi l'utilisation de véhicules motorisés.

Les nuisances sonores seront essentiellement liées à la circulation routière induite par l'arrivée de nouveaux habitants, et s'accentuera essentiellement dans et autour de l'agglomération et sur les routes départementales. Ces impacts seront néanmoins minimisés pour les raisons évoquées au paragraphe précédent.

Autrement, le PLU concoure à limiter au maximum les pollutions et nuisances de toute sorte.