

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Monteneuf

**Conforme à la loi portant Engagement National
pour l'Environnement (Grenelle 2)**



2A

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1 Avant propos et démarche communale

Arrêté le : 08 février 2014

Approuvé le : 03 novembre 2014

1. Délibération
2. **Rapport de présentation**
 - 2.A : Avant propos et démarche communale**
 - 2.B : Diagnostic
 - 2.C : Projet Communal
3. PADD
4. Orientations d'Aménagement
5. Documents Graphiques
6. Règlement
7. Annexes

Sommaire

Avant propos	4
I. Le PLU et le code de l'Urbanisme	4
II. Le PLU, les nouvelles lois et réglementations	7
1. La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi "Grenelle 2", a été promulguée le 12 juillet 2010.	7
2. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi.....	7
3. Les recommandations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine à prendre en compte.....	9
III. Monteneuf : De la Carte Communale au PLU	10
La démarche du projet communal et la préparation du PLU	11
I. Des initiatives déterminantes favorisant les possibilités d'un renouveau de la Commune.....	13
La réappropriation de l'Histoire	13
1. La sauvegarde de l'École Privée des Garçons.....	13
2. L'amélioration des paysages dans le bourg : creusement d'étangs.....	13
3. La découverte et la mise en valeur du site mégalithique des Pierres Droites et des allées couvertes	13
4. L'incendie de 1974 et le remembrement partiel des landes La réalisation de 100 kms de sentiers.....	14
5. La transformation de l'École des Garçons en Centre d'Accueil devenu aujourd'hui Centre des Landes, établissement de Culture Scientifique et de Loisirs	14
6. La construction d'une salle polyvalente	14
7. La réalisation de « l'Auberge des Voyageurs ».....	15
II. La réflexion collective des élus et l'idée d'un projet communal.....	16
1. Un travail préalable des élus (2008-2009) : Réalisation de fiches thématiques.....	16
2. Intérêts et bénéfices de la réflexion préalable des élus.....	18
III. Consultations pour préparer la démarche et en établir les principes	19
1. Après le travail au sein du Conseil Municipal, nous avons d'abord consulté la DDEA qui nous a aidés à préparer un prédiagnostic communal. (Remis en 2009).....	19
2. Les principes de la démarche.....	20
3. Une démarche bien programmée mais adaptable	21

4.	L'identification des enjeux et des atouts	21
IV.	La concertation et les études sur le projet communal.....	22
1.	L'information des habitants.....	22
2.	Des Ateliers avec les habitants et les bureaux d'études (2009/2010). Des rencontres avec les agriculteurs. Des discussions informelles.	24
3.	Opérations associant les habitants à l'entretien de biens publics.	25
4.	Les réunions dans les villages, un moment fort de la concertation et des propositions majeures.	25
5.	Le comité de pilotage	25
6.	Rencontres avec des partenaires institutionnels	27
V.	Les réunions dans les villages : un moment fort de la concertation et des propositions majeures.....	28
1.	Les villages	28
2.	Le bourg.....	30
3.	La commune	31
VI.	Les études et leurs premières conclusions.....	32
1.	Conclusions majeures sur le projet communal et propositions d'actions et d'opérations concrètes	32
2.	Des objectifs pour un PLU	33
VII.	La concertation et les études sur le projet communal du PLU	34

AVANT PROPOS

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) a rendu caduque le Plan d'Occupation des Sols (POS). Cette loi constitue désormais le principal document d'urbanisme à l'échelle communale.

L'élaboration du plan local d'urbanisme doit 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.

La carte communale devenant obsolète, il appartenait à la Commune de Monteneuf d'élaborer un PLU, respectant les nouvelles réglementations, **mais également de concevoir un PLU qui soit porteur d'un projet communal.**

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."

I. Le PLU et le code de l'Urbanisme

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.

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 communal (partie 3) :

- 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).

II. Le PLU, les nouvelles lois et réglementations

1. La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi "Grenelle 2", a été promulguée le 12 juillet 2010.

Lancé en 2007, le Grenelle Environnement est entré dans sa phase active avec la promulgation des lois Grenelle 1 puis Grenelle 2. Un an après le vote de Grenelle 2, une majorité des 199 décrets d'applications qui la composent ont été ou sont en cours de publication.

Les 257 articles que compte la loi abordent six chantiers majeurs :

- * amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- * organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité ;
- * réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- * préservation de la biodiversité ;
- * maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- * mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.

Plusieurs modifications du Code de l'Urbanisme ont été introduites. Les SCOT et PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 auront jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2. Les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013, dont le projet de schéma ou de plan aura été arrêté avant le 1er juillet 2012, pourront opter pour l'application des dispositions antérieures. Ils auront ensuite jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2.

2. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi

➔ 21. L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

Cf. Introduction

➔ 22. Politique 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.*”

➔ 23. 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 :

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, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, 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 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”.

➔ Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC)

La DDTM souhaite la conservation des boisements de plus de 4 hectares (ramené à 1 hectare) ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

3. Les recommandations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine à prendre en compte.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 fixe le cadre global concernant le droit de l'eau. Aujourd'hui, deux outils de planification existent : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schéma 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, révisé le 18 novembre 2009.** 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.

Par application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par ce document. **La commune fait partie**

du SAGE Vilaine, approuvé le 1 avril 2003 et dont la révision a commencé en 2009. Le SAGE Vilaine est actuellement en cours de révision.

Ces actions entre autres sont :

- Lutter contre les pollutions diffuses
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages
- Économiser l'eau potable
- Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable...
- Maitriser le développement de l'irrigation
- Vivre avec les crues : assurer la prévision, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires
- Vivre avec les crues : assurer la prévision, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires
- Optimiser la gestion des grands ouvrages
- Connaître et prendre en compte les eaux souterraines
- Préservation des zones humides
- Préservation des ruisseaux et rivières

III. Monteneuf : De la Carte Communale au PLU

Par délibération du 24 janvier 2011, la commune de Monteneuf a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. La commune était jusque là soumise à l'application **d'une carte communale approuvée en décembre 2005** dont la dernière modification date du 20 septembre 2007 afin d'intégrer la prise en compte du recensement des zones humides et permettre la prise en compte de projets d'accueil **touristique**.

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être accordés. Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales. Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

LA DEMARCHE DU PROJET COMMUNAL ET LA PREPARATION DU PLU

**I. DES INITIATIVES DETERMINANTES FAVORISANT LES POSSIBILITES D'UN
RENOUVEAU DE LA COMMUNE**

**II. LA REFLEXION COLLECTIVE DES ELUS ET L'IDEE D'UN PROJET
COMMUNAL**

**III. LA CONSTRUCTION DE LA DEMARCHE, ET LA DEFINITION DE SES
PRINCIPES**

IV. LA CONCERTATION ET LES ETUDES SUR LE PROJET COMMUNAL

V. LES REUNIONS DANS LES VILLAGES

**VI. TRAVAUX DES BUREAUX D'ETUDES ET RESULTATS : des objectifs pour un
projet communal et pour un PLU**

**VII. LA CONCERTATION ET LES ETUDES SUR LE PLU- CALENDRIER DES
REUNIONS**

Le PADD et le PLU présentés par le conseil municipal de Monteneuf résulte d'une démarche d'élaboration d'un projet communal visant à déterminer l'avenir possible de la commune, à orienter ses choix, et à établir les équilibres de la vie locale.

Engagée dans le précédent mandat, cette démarche a été reprise en 2008 par la réflexion des élus réalisant systématiquement des fiches sur les principaux problèmes de la commune. De cette réflexion est née l'idée d'un projet communal, fixant, au moins pour la décennie à venir les perspectives du développement et de l'action locales. Ce projet communal devenait d'autant plus nécessaire qu'il fallait fixer les orientations majeures et les choix concrets dans l'élaboration d'un PLU.

Ce projet communal résulte lui-même d'une histoire de quelques décennies. La commune a connu les transformations profondes de la majeure partie des communes rurales françaises. Communauté de petits agriculteurs, artisans et commerçants, elle a pris de plein fouet la modernisation de la société française, marquée à son échelle par la modernisation de l'agriculture. En quelques années (fin des années 1950, années 1960) elle a connu un exode rural important. Couverte de landes et de forêts sur une partie de son territoire, le remembrement et l'extension des exploitations agricoles ont réduit son bocage, ses richesses naturelles et paysagères. Dans les années 1970, c'est une commune sans avenir, se croyant sans ressources, vouée à défendre une existence précaire, grâce entre autres au syndicat intercommunal.

Quelques événements et initiatives vont, pour ainsi dire silencieusement et progressivement, dessiner pour la commune de nouvelles perspectives et préparer les conditions d'un dynamisme imprévu. Les élus locaux vont alors s'engager dans une réflexion prospective pour penser l'avenir de la commune et aboutir à un projet local de développement à long terme et au réaménagement de la commune se traduisant dans un PLU.

C'est cette histoire et cette démarche qui sont présentée dans ce chapitre introductif...

I. Des initiatives déterminantes favorisant les possibilités d'un renouveau de la Commune

La réappropriation de l'Histoire

1. La sauvegarde de l'École Privée des Garçons.
2. L'amélioration des paysages dans le bourg : creusement d'étangs
3. La « découverte » et la mise en valeur du site mégalithique des Pierres Droites et des allées couvertes.
4. L'incendie de 1974 et le remembrement partiel des landes La réalisation de 100 kms de sentiers.
5. La transformation de l'École des Garçons en Centre d'Accueil devenu aujourd'hui Centre des Landes, établissement de Culture Scientifique et de Loisirs
6. La construction d'une salle polyvalente
7. La réalisation de « l'Auberge des Voyageurs »

1. La sauvegarde de l'École Privée des Garçons

Le curé de la paroisse, l'abbé Payen, va sauver l'École privée des garçons en la « bricolant » comme centre d'accueil de colonies de vacances¹. Cette initiative va préserver cette école de sa probable disparition.

2. L'amélioration des paysages dans le bourg : creusement d'étangs

En même temps il aménage deux zones humides en étangs, qui sont aujourd'hui des atouts du paysage entourant le bourg.

3. La découverte et la mise en valeur du site mégalithique des Pierres Droites et des allées couvertes

Quelques années plus tard, le maire, agriculteur, devenu par passion archéologue amateur, va s'acharner à transformer en site mégalithique, quelques « pierres droites » (ainsi dénommées), n'intéressant personne. Avec l'aide de quelques agriculteurs et bénévoles, il débroussaille le terrain (années 1980), et met ainsi à jour de nombreuses pierres affleurantes qu'il considère pour sa part comme des menhirs, ceux-ci ayant été abattus pour des raisons encore inconnues. Le maire soutient que les pierres droites ne sont pas isolées, mais qu'elles sont sûrement la preuve de l'existence d'un véritable site mégalithique, « situé sur la ligne de partage des eaux et lieu de rencontre et d'échanges entre tribus ». Ce discours du maire suscite le scepticisme et même l'hilarité chez les habitants de la commune. A cette époque, il

¹ Cette transformation de l'école en locaux d'accueil ne serait pas possible aujourd'hui, car elle était alors loin de répondre aux normes requises. Il n'est pourtant pas inutile de signaler qu'aucun incident ou accident n'est survenu pendant cette vingtaine d'années où cet « établissement » a accueilli principalement des colonies de vacances et des manifestations festives et les équipes de chercheurs qui réaliseront les fouilles sur le site des Pierres Droites de 1989 à 1992.

ne réussit à n'intéresser quiconque à ces « vieilles pierres »². La DRAC comme le Cnrs sont réservés pour explorer ce site, considérant qu'il ne présentait que peu d'intérêt. Aussi le maire prend-il lui-même l'initiative de faire lever une pierre enfouie, qui s'avère bien être un menhir. Fort de cette démonstration, il poursuit alors ses démarches pressantes, et il obtient finalement une campagne de fouilles réalisées de 1989 à 1992 sous l'égide du CNRS², et de la Direction Régionale de l'Action Culturelle. Des dizaines puis quelques centaines de menhirs vont être découverts autour des « quatre pierres droites ». Le SIVOM qui a précédé Guer Communauté a alors pris le relais en 1986, pour aménager ce site. Grâce aux recherches dominicales du « maire archéologue » d'autres vestiges mégalithiques mais aussi romains (voies, villa, fours ...) sont découverts³. A l'aide de bénévoles, leurs sites ont été dégagés des landes et des broussailles qui les recouvraient. Aujourd'hui les touristes qui s'arrêtent au site des « Pierres Droites » peuvent se promener à travers les landes et les bois, et visiter ces vestiges d'une civilisation millénaire. Le site des « Pierres Droites » est devenu aussi le théâtre de manifestations festives et culturelles. Il fait l'objet d'un projet de valorisation porté par Guer Communauté.

4. L'incendie de 1974 et le remembrement partiel des landes La réalisation de 100 kms de sentiers.

En 1974, un grand incendie va ravager une partie importante du territoire de landes et de forêts s'étendant sur l'arrête dorsale de la commune. Pour parer aux futurs incendies, des chemins pare-feux vont être aménagés. Les landes et les forêts vont rapidement reprendre vie, et devenir par un aménagement important de sentiers, des espaces de loisirs très fréquentés par les marcheurs et touristes. La commune compte désormais environ une centaine de kilomètres de sentiers et chemins.

5. La transformation de l'École des Garçons en Centre d'Accueil devenu aujourd'hui Centre des Landes, établissement de Culture Scientifique et de Loisirs

En 1996, la Communauté de Communes « Guer Communauté » décide de créer un pôle structurant d'activités touristiques à Monteneuf. Ce projet voit le jour en 2001 sur le site de « l'ancienne école des garçons ». Ce projet est destiné dans un premier temps à accueillir des « classes vertes ». Soutenu par la Communauté de Communes, il est confié à une association (l'Association les Landes) qui lui fait rapidement prendre une dimension dépassant les intentions initiales pour le faire évoluer vers un véritable petit centre de culture scientifique reconnu, animé par des professionnels et offrant de manière adaptée à toutes les générations la découverte de la biodiversité et aussi du patrimoine archéologique. Nous allons y revenir.

6. La construction d'une salle polyvalente

En 2000 la commune construit une salle polyvalente à l'orée de la forêt, proche d'un étang aménagé jadis par le « curé bâtisseur » de la paroisse et dominant le terrain de football. La qualité de la salle et de son site a engendré une telle attractivité que ses réservations portent désormais sur une année, que ce soit pour des rencontres associatives, des fêtes familiales, des réunions d'entreprises... et de la part d'usagers pour beaucoup extérieurs à la commune.

² Ce site était répertorié mais rarement cité. Il ne figurait sur aucun document public.

³ Il a publié un ouvrage contenant les résultats de ses investigations : **Joseph Orhan** « *Au cœur du pays de Guer* ». Éditions Keltia Graphic, Spézet, 2004. 120 pages. Préface d'Armel Huet, professeur de sociologie à l'Université Rennes 2.

7. La réalisation de « l'Auberge des Voyageurs »

Cerise sur le gâteau, une jeune femme, téméraire, originaire de Guer, construit à proximité de la salle polyvalente et de la forêt un établissement, « l'Auberge des Voyageurs » accueillant familles, touristes et divers publics pouvant s'exercer sur plus de 700 jeux du monde entier. L'Auberge, innovant par son architecture et sa qualité écologique contient également une douzaine de chambres. Elle accueille 12 000 personnes par an.

Ce bref rappel de ces opérations marquantes montre l'importance qu'il convient d'accorder aux acteurs communaux, qui manifestent, par leurs initiatives et leurs projets, leur responsabilité même du destin de leur territoire. Mais cela ne peut se faire sans la reconnaissance de ceux qui ont tracé précédemment les contours de l'histoire de la commune. Nous avons acquis, au cours de notre démarche, la conviction que le PLU devait être une opportunité pour mieux connaître cette histoire et que nous devons la prendre en compte dans nos propositions.

L'élaboration du projet communal, la préparation du PADD et du PLU, les documents auxquels ils donnent lieu traduisent cette réappropriation de l'histoire comme condition et ressource pour penser l'avenir de la commune, garantir dans les textes et les règles sa maîtrise. L'enjeu du projet communal est de se doter d'une ligne directrice dans l'organisation de la vie sociale de la commune, dans le soutien de ses dynamismes. Nous concevons le projet communal comme devant être avant tout un projet de structuration locale de la société .

II. La réflexion collective des élus et l'idée d'un projet communal

1. Un travail préalable des élus (2008-2009) : Réalisation de fiches thématiques
2. Intérêts et bénéfices de la réflexion préalable des élus.

1. Un travail préalable des élus (2008-2009) : Réalisation de fiches thématiques

En 2008, le maire actuel entamant un second mandat, avec une équipe municipale renouvelée, s'interrogeait sur l'avenir de la commune. Il était conscient que celle-ci disposait désormais de quelques atouts importants, mais que ceux-ci ne suffisaient pas, et qu'il était temps de réfléchir à un **projet communal, certes valorisant les atout existants, mais s'intéressant à l'ensemble de la vie communale**. C'est ainsi qu'il a été conduit à engager une réflexion collective sur la commune et son avenir. Lors d'une première réunion des commissions le **2 juin 2008**, il présente les orientations et leur philosophie à discuter, les objectifs, la méthode et le calendrier de cette réflexion :

« Orientations et philosophie générale à discuter

- ⇒ *Rassembler les habitants de la commune dans le but de retrouver une cohérence et du lien social. A la suite des élections il est nécessaire de porter toute notre action dans ce sens, le développement harmonieux et dynamique de la commune repose essentiellement là-dessus.*
- ⇒ *Agir pour que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers.*
- ⇒ *Entretenir et valoriser le patrimoine*
- ⇒ *Accueillir de nouveaux habitants*
- ⇒ *Agir pour le respect de l'environnement et du patrimoine commun*
- ⇒ *Soutenir et favoriser l'activité commerciale et touristique, maintenir et développer les services de proximité, accueillir de nouvelles activités*
- ⇒ *Permettre aux enfants de Monteneuf de bénéficier de bonnes conditions d'éducation*
- ⇒ *Encourager l'accès à la culture et aux loisirs*
- ⇒ *Veiller à la situation sociale de tous les habitants*
- ⇒ *Entretenir et renouveler le matériel de la commune, des services*
- ⇒ *Faciliter l'information des habitants sur la commune*
- ⇒ *S'investir dans la dynamique communautaire, tout en préservant son identité, son indépendance, faire valoir le principe de subsidiarité*

« *Préambule : Comme promis en début de mandat la première étape est de réaliser collectivement un état des lieux.*

L'objectif de cette première étape est de faire le tour des éléments qui constituent la commune, de les analyser, de s'interroger sur leur évolution et surtout sur leur avenir en fonction des attentes et des choix majoritaires du conseil municipal. Nous verrons donc une à une les fiches ci-dessous (que nous compléterons, modifierons...) et nous débattrons afin d'arrêter des propositions qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par le CM (globalement et par thème). Ce premier travail ne prend pas en compte la question du coût, ni ne hiérarchise les priorités. Il s'agit seulement de lister ce qu'il faudrait faire. A ce stade de la réflexion nous définirons également les grands principes de développement et d'intervention (orientations, démarches...)

Dès cette première phase de réflexion il sera important d'intégrer la démarche ECOFAUR puisque l'idée c'est de proposer un dossier en juin 2009 pour une partie de notre projet (notamment l'aménagement du bourg).

La deuxième étape consistera à hiérarchiser les projets et actions en termes de priorités. Nous devons sans doute distinguer plusieurs niveaux de projets et d'actions (par exemple ; d'investissements à long terme, d'animations, de travaux annuels etc.)

Troisième étape : nous évaluerons ces différentes actions et projets.

Quatrième étape : nous demanderons au receveur une étude prospective financière qui intégrera les choix du CM

Cinquième étape nous déciderons d'un programme sur au moins 5 ans en fonction de nos ressources et de nos choix d'évolution de la commune, ainsi que des priorités.

Calendrier :

Juin 2008 : état des lieux Septembre : hiérarchisation des projets

Novembre : évaluation des actions et projets

Début 2009 : étude financière

Février/mars 2009 : arrêter le programme des 5 prochaines années

Cette démarche ne signifie pas que rien ne sera réalisé d'ici mars 2009 et cette même année. Nous étudierons les opportunités et surtout nous commencerons à travailler plus en détail sur les projets prioritaires (en termes d'études par ex).

Ce calendrier pourra être revu en fonction de l'avancée de nos travaux »

Après les élections de 2008, les élus entreprennent, pendant une année, **un travail de fiches thématiques** sur les principaux problèmes de la commune qu'ils perçoivent : (une quinzaine), tels que 1. L'accueil de nouveaux habitants, 2. Le patrimoine, 3. La restauration d'équipements communaux notamment de la mairie, 4. Le commerce, 5. La sécurité dans la traversée du bourg 6. L'aménagement et l'urbanisme, 7. Les activités, 8. L'éducation, 9. Les services et les équipements, 10. La culture et les loisirs, 11. La citoyenneté et les valeurs, 12. L'environnement, 13. La communication, 14. Le social, 15. le personnel et les élus, 16. La gestion de la commune, 17. L'intercommunalité, et 15. Le partenariat.

2. Intérêts et bénéfices de la réflexion préalable des élus

De nombreuses questions vont surgir de ce premier travail qui va s'avérer très bénéfique.

1. Une meilleure connaissance de la commune par les élus.

Les élus ont pu alors se rendre compte qu'ils ne connaissaient pas sans doute la commune aussi bien qu'ils le croyaient, et ont pris conscience de l'ampleur de ce qui était à faire ou de ce qui pouvait être fait dans leur « petite commune ». Ils ont bien compris que ce travail était très limité, qu'il ne suffisait pas de s'en tenir à l'existant, mais qu'il fallait entreprendre une réflexion approfondie sur l'avenir.

2. La nécessité d'un projet communal

Ce premier travail a montré que Monteneuf avait de vrais atouts, mais que ceux-ci ne pouvaient apporter de réels bénéfices à la commune que s'ils étaient mis en valeur dans un projet communal à long terme. « Nous avons parlé alors de 5 ans, avant de parler de 10 ans et même très vite de 20 ans ».

3. La maîtrise de leur propre réflexion assistée d'une aide locale et de compétences extérieures.

Ce travail a préparé les élus à accepter d'engager un processus de réflexion, et il leur a fait comprendre **l'intérêt d'une aide extérieure pour élaborer un projet communal.**

L'idée d'un comité de pilotage

Ce premier travail a permis également aux élus, de comprendre qu'ils devaient avant tout prendre en charge leur propre réflexion et solliciter l'aide de ceux qui dans la commune étaient prêts à différents titres à s'intéresser à une réflexion sur son avenir. C'est pourquoi la municipalité a tenu, dès le début de cette démarche de projet, à mettre en place un **Comité de pilotage** d'une vingtaine de personnes, ce comité étant destiné à élargir les ressources de la réflexion au delà de l'équipe municipale, et à constituer un premier relais entre celle-ci et la population. Il était aussi le signe que la municipalité, s'appuyant sur des bonnes volontés, voulait assumer pleinement son rôle de maîtrise d'ouvrage mais avec le souci d'en partager les projets.

Conclusion

Le PADD, présenté ici, ne survient donc pas comme un document administratif à produire. Il résulte aujourd'hui de quatre années de travail. Le PLU qu'il configure est un stade dans l'élaboration du projet communal. Il n'en est pas le terme. Il est au contraire le point de départ pour la mise en œuvre d'une stratégie de développement communal. C'est pourquoi la municipalité et le Conseil Municipal se sont attachés à ce que ce PLU réponde aux attentes du projet élaboré et en favorise sa mise en œuvre.

III. Consultations pour préparer la démarche et en établir les principes

Rappelons succinctement les phases qui ont précédé la présentation du PLU, car elles permettent de comprendre les propositions qui sont faites.

- 1. Aide de la DDE, et de Bruded. Recrutement de bureaux d'études. Importance accordée à l'analyse sociologique.**
- 2. Définition des principes de la démarche fondée sur la maîtrise d'ouvrage du projet par la municipalité s'appuyant sur le comité de pilotage, et d'un projet portant sur tous les aspects et tout le territoire de la vie communale**
- 3. Une démarche bien programmée mais adaptable**
- 4. Identification des enjeux et des atouts**

1. Après le travail au sein du Conseil Municipal, nous avons d'abord consulté la DDEA qui nous a aidés à préparer un prédiagnostic communal. (Remis en 2009)

Celui-ci faisait remarquer que « trop de projets (surtout dans les communes de taille modeste) sont encore réalisées au coup par coup, au gré des opportunités foncières et sans réflexion préalable. Aujourd'hui, en matière de développement communal, il est nécessaire d'inscrire les réflexions et les actions dans un programme global et sur le long terme. Ces réflexions, bien en amont des projets, sans précipitation, avec une recherche de qualité de vie des habitants et de leur environnement (importance des élus acteurs et de la notion de développement durable) »

Ces recommandations de la DDTM ne pouvaient que nous conforter dans notre volonté de nous engager dans un projet communal global et à long terme. Nous en partageons la philosophie. De plus ce prédiagnostic nous donnait quelques bons conseils sur ce que devait être un plan de développement : *« un outil souple, fondé sur un diagnostic du territoire communal, une analyse des besoins sur les thèmes identifiés par le diagnostic, des propositions d'aménagements, une estimation de nos moyens financiers »*

Ce pré-diagnostic a contribué à élargir la réflexion, et a apporté ou renforcé des éléments de connaissance sur la commune, que l'équipe municipale ne percevait pas d'emblée à leur juste mesure, tels que les notions de dents creuses, d'urbanisation du bourg, de disséminement de l'habitat dans la campagne, la valeur architecturale du bâti dans les villages, la préservation des espaces naturels, la relation de la commune avec l'environnement économique... La DDTM a bien fait comprendre à l'équipe municipale que pour aller plus loin il fallait s'engager dans un processus de projet et donc d'études. De plus, elle a rassuré l'équipe municipale sur l'obtention d'aides financières aux études nécessaires et que le pré diagnostic rendait possible.

Après son propre travail, et l'intervention de la DDTM, l'équipe municipale était prête à se tourner vers des bureaux d'études et à les choisir en fonction de la démarche qu'elle voulait engager. A ce stade en 2008, l'équipe municipale, consciente de la nécessité « d'aller voir ailleurs » d'autres expériences, a fait adhérer la commune à Bruded, qui a apporté son

aide notamment dans le recrutement des bureaux d'études et par la suite en terme d'accompagnement et de ressources.

Nous en avons retenu trois réunissant respectivement des compétences dans les domaines de la sociologie (le LARES, laboratoire de recherche sociologique) de l'Université Rennes 2), de l'aménagement (l'Atelier du Canal) et de l'expertise technique des réseaux (Exoceth).

Le choix s'est porté notamment sur le Lares, en raison de ses compétences sociologiques. La réflexion sociologique nous apparaissait en effet déterminante pour nous aider dans notre projet, car c'est d'une bonne connaissance de l'ensemble des réalités communales que devaient découler les différents objectifs et opérations d'aménagement.

Aussi de longues discussions ont eu lieu entre un sociologue, le maire et des adjoints, qui ont abouti à établir quelques recommandations majeures concernant la démarche.

2. Les principes de la démarche

1) Avant de décider d'aménager, il fallait d'abord une réflexion approfondie sur la commune pour définir un projet.

2) La commune devait assurer (et donc apprendre à assurer) pleinement son rôle de maîtrise d'ouvrage, de pilote de la réflexion, des études.

La réflexion devait certes être accompagnée par des bureaux d'études et les institutions publiques, mais elle ne devait pas leur être « sous-traitée ». Les uns et les autres devaient aider la commune dans une meilleure appréhension des réalités communales et dans la définition de ses objectifs et ainsi renforcer son rôle de maîtrise d'ouvrage, en évitant de lui imposer leur propres cultures et conceptions techniques et administratives.

La volonté était de construire et de partager un projet, ce qui impliquait une bonne relation et articulation entre la commune, les bureaux d'études et personnes publiques associées. Cette vision était certes idéaliste, mais elle a permis d'entretenir une attention constante sur la démarche, et de la corriger opportunément.

3) La démarche devait intéresser le maximum de personnes, avec l'objectif à terme d'une implication significative des habitants dans la vie de la commune

C'est pourquoi la municipalité a mis en place un **comité de pilotage**, composé de 20 personnes (moitié élus, moitié non élus, personnes retenues pour leur implication dans la commune).

Même s'il aurait été souhaitable d'associer davantage de personnes, il convenait de restreindre le nombre de participants du comité de pilotage afin que celui-ci puisse fonctionner correctement, et permettre le débat et le suivi. Et d'autres formes d'intéressement de la population étaient prévues.

Mais commune et comité de pilotage devaient veiller à assurer une bonne information de la population.

4) Ce projet ne devait pas être limité à l'aménagement et à l'habitat, mais il devait concerner l'ensemble de la société et de la vie de la commune.

3. Une démarche bien programmée mais adaptable

Outre la phase de préparation, la démarche a été découpée en trois tranches, elles-mêmes segmentées en phases.

La démarche n'a pas été fixée une bonne fois pour toutes. Elle s'est précisée au fur et à mesure de l'avancée du travail, des consultations et au rythme de ses acteurs. Mais ce sont les principes rappelés ci-dessus qui en ont garanti ses évolutions, ses bonnes pratiques et sa systématicité.

4. L'identification des enjeux et des atouts

Dans un premier temps, elle aura permis aux acteurs du projet de se réunir pour progressivement « faire avancer les choses », s'intéresser autrement à leur commune, et en identifier ses atouts :

- un milieu naturel assez bien préservé, une biodiversité remarquable
- une qualité des paysages
- un patrimoine archéologique exceptionnel (sites mégalithiques)
- un patrimoine de châteaux, de maisons de village et de bâtiments agricoles
- un réseau de sentiers très importants
- des équipements de référence : Centre des Landes, Auberges des « Voyajoueurs »
- une agriculture encore importante (une trentaine d'exploitations) bien organisée professionnellement (CUMA, entreprises de travaux agricoles)
- une population se renouvelant, et soucieuse de vie communale
- des services minimum à la population
- une appartenance à la communauté de communes

Cette première étape de la démarche a fait apparaître que la municipalité avait une responsabilité vis à vis de ces atouts, pour faire un projet à long terme de développement durable, où les futures générations pourraient trouver leur place.

Elle faisait apparaître que les activités touristiques et culturelles déjà présentes pouvaient présager la vocation assurée d'une commune attractive et pouvant disposer de nouvelles ressources. **Si la commune en effet voulait se donner un avenir, elle devait retrouver d'autres ressources, renouveler sa population et revaloriser ses atouts.**

IV. La concertation et les études sur le projet communal

- 1. L'information des habitants**
- 2. Des Ateliers avec les habitants et les bureaux d'études (2010-2011). Des rencontres avec les agriculteurs. Des discussions informelles.**
- 3. Opérations associant les habitants à l'entretien du bien public.**
- 4. Les réunions dans les villages, un moment fort de la concertation et des propositions majeures**
- 5. Le comité de pilotage**
- 6. Rencontres avec des partenaires institutionnels**
- 7. Des regards extérieurs**

Les opérations de concertation se sont organisées autour d'initiatives majeures (Cf. annexes 7d).

1. L'information des habitants

Les habitants de la commune ont été régulièrement tenus informés des démarches concernant le projet communal. Ils ont eu la possibilité d'une manière ou d'une autre de s'exprimer et de participer à telle ou telle opération.

1.1 Les réunions d'information sur le travail entrepris autour du projet communal

Une première réunion (30 avril 2009) d'information invitant les habitants et les acteurs de la commune à participer aux tables rondes sur l'avenir de la commune.

Réunion de présentation de la démarche et des études par le Lares et Mana le 17 avril 2009.

Réunion de présentation des études d'aménagement par l'Atelier du Canal et Exoceth.
Des Réunions d'informations en cours de la période de concertation. Au total plus de 150 personnes différentes ont participé.

Des réunions publiques de restitution au terme de la première phase de la concertation et des travaux des bureaux d'études.

Réunion Plan de développement de la commune

Dates	Objet
12/11/2009	Validation du cahier des charges
25/03/2010	Mise en place du comité de pilotage
17/04/2010	Découverte de la commune
06/05/2010	Réunion publique
17/05/2010 et 31/05/2010	Réunion de travail
20/05/2010 et 03/06/2010	Réunion de travail
09/06/2010 et 26/05/2010	Réunion de travail
10 et 11/06/10	Rencontre avec les agriculteurs, histoire de la commune
22/06/2010	Réunion
03/07/2010	Visite des villages
16/09/2010	Rencontre avec Mr Maréchal, maire de Sérent sur la démarche d'habitat dans les villages
08/10/2010	Présentation diagnostic et enjeux par l'atelier du canal, Mana et Lares
11/10/2010	Réunion agriculteurs
28/10/2010	Réunion avec mana, lares et exoceth
08/12/2010	Présentation orientations et scénarios par l'atelier du canal, Mana et Lares
19/01/2011	Réunion
24/01/2011	Validation des orientations
09/02/2011	Réunion
26/02/2011	Visite de différentes commune
09/03/2011	Présentation scénarios bourg par les bureaux d'études
30/03/2011	Rencontre à Treffieux
04/04/2011	Présentation scénarios villages par les bureaux d'études
21/04/2011	Préparation réunion publique
23/04/2011	Visite des villages
28/04/2011	Visite des villages
du 4/06/2011 au 14/06/2011	Exposition en mairie
16/06/2011	Réunion publique
22/09/2011	Réunion de présentation à la communauté de communes du Pays de Guer
24/11/2011	Réunion
13/03/2012	Validation première tranche de travaux

1.2 Lettres et bulletins de la commune (Cf. documents annexes 7d)

1.3 Information chaque année au moment des vœux, avec diaporama

Plus de 150 personnes

1.4 Expositions en mairie : deux expositions ont eu lieu en mairie en 2011 et 2012, comportant 12 panneaux

1.5 Articles dans la presse. (Cf annexe 7d)

2. Des Ateliers avec les habitants et les bureaux d'études (2009/2010). Des rencontres avec les agriculteurs. Des discussions informelles.

2.1 Ateliers avec les habitants

La municipalité et les sociologues (MANA : Manufacture Anthropologique et le LARES, Laboratoire de recherches et d'études sociologiques de l'université Rennes 2), après avoir mis au point la démarche, ont organisé quatre séances d'ateliers qui ont réuni autour d'une cinquantaine d'habitants. Ces tables rondes ont été ouvertes à tous. Un document de synthèse des ateliers est réalisé en 2011.

Les débats des ateliers ont été restitués aux membres du comité de pilotage et à l'ensemble des conseillers municipaux, le vendredi 8 octobre à 19h00 à la salle des fêtes de Monteneuf. Les sociologues ont également restitué leurs analyses et propositions (Document non joint disponible en mairie).

2.2 Rencontre avec les agriculteurs

Le lundi 11 octobre 2010 à 20h30 à la salle des fêtes de Monteneuf s'est tenue une réunion spécifique avec les agriculteurs en présence des membres du comité de pilotage. Cette soirée a été animée par le bureau d'étude et par la chambre d'agriculture (Dominique Loubère et sa collègue Marie-Claude Juhel). Les échanges ont porté sur les points suivants :

- * Les attentes des agriculteurs vis-à-vis de la commune de Monteneuf
- * Les agriculteurs et l'environnement : leur participation à la préservation et à la qualification de l'environnement, à la préservation des paysages...
- * Du foncier au service du développement de la commune : où et comment trouver des solutions qui n'empiètent pas ou peu sur l'agriculture.
- * L'agriculture et le tourisme : les deux activités majeures de la commune
- * Le développement de l'habitat dans les villages, etc.

2.3 Il convient aussi d'accorder beaucoup d'importance aux ***rencontres et discussions informelles*** entre le maire, les membres du comité de pilotage et les habitants. Si elles n'ont pas été recensées, elles ont été souvent évoquées dans les réunions formelles, et ont contribué indiscutablement à intéresser peu ou prou au moins une partie des habitants.

3. Opérations associant les habitants à l'entretien de biens publics.

Les réunions formelles de concertation ne suffisent pas pour intéresser les habitants à la vie communale. Bon nombre de personnes ne voient pas l'intérêt d'aller aux réunions, ne savent pas bien ce qu'ils pourraient y faire, ou considèrent que ce n'est pas pour eux. Par contre ils sont prêts à donner un coup de main lorsqu'il le faut.

Dans ce sens les matinées de nettoyages des chapelles et de leurs abords, ont réuni de nombreux participants. Ainsi 60 personnes ont participé toute une matinée de samedi matin au nettoyage des abords de la chapelle de la Grée Basse. Parmi les participants, il y avait des habitants du village mais aussi d'autres personnes dont des nouveaux habitants. Cette matinée de travail collectif a été également un moment fort de rencontres et de discussions, qui se sont achevées par un repas pris sur les lieux. Il est incontestable que de telles opérations et les discussions qu'elles occasionnent renforcent les liens et les interconnaissances entre les personnes, mais qu'elles contribuent aussi à intéresser chacun à la vie communale et aux projets en cours. Des opérations du même genre avaient déjà été effectuées, autour de réaménagements de lavoirs par exemple et aussi de nettoyages de chapelles. La mairie compte les encourager, les organiser s'il le faut, et en tout cas assurer leur systématique. Ainsi les habitants pourraient encore être invités à nettoyer des chemins, des ruisseaux, à entretenir des haies, etc...

4. Les réunions dans les villages, un moment fort de la concertation et des propositions majeures.

Les réunions dans les villages étaient au départ une initiative parmi d'autres pour associer le plus de personnes possibles au projet communal. Elles vont s'avérer d'une richesse exceptionnelle et faire comprendre l'importance des villages dans la vie et l'avenir de la commune. Compte tenu de cette qualité de leurs contributions, C'est pourquoi, nous leur consacrons un chapitre spécifique (V) sur les contributions qu'elles ont apporté au Projet Communal, mais aussi au PADD et au PLU.

5. Le comité de pilotage

Visites (durant une journée) de la commune et des villages par le comité de pilotage et les bureaux d'études le 17 avril 2012.

- ➔ Au cours de cette journée, des rencontres ont eu lieu avec les animateurs du Centre des Landes, l'Auberge des Voyageurs, dans les villages, avec des habitants et des agriculteurs. La visite du bourg a été faite à pied, et en détail.
- ➔ Cette journée a été un vrai succès. Elle a tissé des liens entre les bureaux d'études et les membres du Comité de Pilotage. Les uns et les autres ont pu échanger sur les sujets les plus divers. Cette journée a indiscutablement permis aux bureaux d'études d'avoir une première approche concrète de la commune. Il en a été de même pour les

membres du Comité de Pilotage dont certains mettaient les pieds pour la première fois dans quelques villages ou coins de la commune.

Participation aux rencontres dans les villages, aux ateliers, aux réunions de synthèse et de présentation publique.

Membres du comité de pilotage du PDDC.

Nom	Prénom	Profession, implication communale
AUTRET	Marie	Professeur des écoles, adjointe
BOSCHET	Thierry	Agriculteur, Membre du comité de pilotage du PLU
BOSCHET	Nathalie	Agricultrice, Membre du comité de pilotage du PLU
BOUCHET	Jean-Claude	Retraité, conseiller municipal, ancien employé d'usine
CABERO	Sylvestre	Militaire, Membre du comité de pilotage du PLU
CAILLOT	Dominique	Directrice du Centre les landes, Membre du comité de pilotage du PLU
COLLET	Odile	Comptable, adjointe
FEVRIER	Guy	Agriculteur, conseiller municipal
FONTAINE	Rémi	Retraité, conseiller municipal, ancien chef d'entreprise
FONTAINE	Jean-Yves	Retraité, Membre du comité de pilotage du PLU, ancien ingénieur SNCF
FRASLIN	Marie-Christine	Membre du comité de pilotage du PLU, ancienne professeur des écoles
GEFFROY	Alain	Retraité, Membre du comité de pilotage du PLU, ancien informaticien
HAMON	Christian	Retraité, Membre du comité de pilotage du PLU, ancien boucher charcutier
HUET	Daniel	Maire, ancien directeur de centre social
JAGOURY	Claude	Adjoint, responsable maintenance

LE BLANC	Marc	Agriculteur, conseiller municipal
MAINGUET	Nicolas	Plâtrier, Membre du comité de pilotage du PLU
MAUVOISIN	Laurent	Agriculteur, conseiller municipal
PINARD	Gurval	Retraité, adjoint, ancien chef d'entreprise
RABILLARD	François	Membre du comité de pilotage du PLU, responsable services techniques
RISTORI	Alain	Retraité, Membre du comité de pilotage du PLU, ancien gendarme
THOMAS	Louis	Retraité, Membre du comité de pilotage du PLU, salarié MSA

6. Rencontres avec des partenaires institutionnels

Chambre d'agriculture : 4-5 rencontres, dont avec Mme Loubère, directrice de l'antenne de Ploërmel.

DTTM, rencontres régulières, notamment avec Mme Audran, et une rencontre avec Mr Dano.

Présentation du projet et de la démarche à la Communauté de Commune « Guer Communauté » et Participation du maire aux instances du Pays de Ploërmel.

7. Des regards extérieurs

Bruded : Plusieurs réunions, dont une journée organisée le 30 avril 2012 par Bruded et réunissant des élus, des bureaux d'études et des responsables d'associations travaillant sur des projets communaux

V. Les réunions dans les villages : un moment fort de la concertation et des propositions majeures

1. Les villages
2. Le bourg
3. La commune

Dates et contenus (*Fiches intégrées en annexes 7d*)

Des réunions ont été tenues en juillet 2010 dans quatre villages et regroupements de villages

- ➔ La Ville Hue animée par le maire
- ➔ La Grée Basse animée par des conseillers municipaux
- ➔ La Boissière Boquidé animée par une adjointe
- ➔ Le Bas Trézon animée par une adjointe
- ➔ Saint Méen, animé par un adjoint et un conseiller municipal

Toutes les générations se sont exprimées, dans une ambiance sympathique, en participant à des échanges constructifs. (Cf V ; Résultats)

Ces réunions ont constitué un moment important dans la concertation. Par les critiques, remarques, et propositions, elles ont montré l'intérêt des participants pour leurs villages mais également tout autant pour la commune, comme le montrent les principaux thèmes abordés.

A l'occasion de ces rencontres, les participants n'ont pas manqué de signaler de nombreux problèmes à traiter (haies, poteaux EDF, voiries, écoulements, fossés le long des habitations, poubelles, abris de jardins, propreté des abords, portables non connectables, signalisations à revoir, etc.), autant d'informations utiles pour l'administration communale, mais qui démontrent également comme les habitants vivent leur village comme leur cadre de vie quotidien et qu'ils tiennent à sa qualité.

Mais les habitants des villages ont exprimé également leurs attentes et leurs points de vue sur ce que devaient être à leurs yeux les orientations majeures du projet communal concernant les villages, le bourg, la commune et son avenir.

1. Les villages

Les participants aux réunions ont déploré avec insistance la situation alarmante des villages (dégradation de l'habitat, maisons en ruines ou abimées...), et ont manifesté leur souci pour y remédier et les transformer en lieux de vie agréables, en faisant six propositions majeures

1.1 L'action auprès des propriétaires

L'état des bâtisses laissées à l'abandon pose de tels problèmes que des participants n'ont pas hésité à suggérer qu'il soit demandé, par courrier, aux propriétaires d'entretenir les abords des bâtisses et leurs terrains laissés à l'abandon. « *Si cela ne suffit pas, il faut prévoir d'aller*

jusqu'à faire faire cet entretien, le facturer aux propriétaires et si la facture n'est pas réglée, entamer une procédure adéquate pour le paiement ».

1.2 La restauration des villages avec le souci de respecter leur architecture et leur harmonie locales.

Conscients des difficultés de cette restauration, ils ont proposé des solutions : *« le parcellaire ne permettant pas d'agrandir les maisons, il faudrait faire un remembrement partiel des villages, puisque cela avait été exclu du remembrement agricole (« le géomètre ne voulait pas passer son temps dans les problèmes des villages. Cela permettrait d'avoir un cadre de vie plus agréable et inciterait peut-être des propriétaires à vendre plus facilement, s'ils ne veulent pas laisser leurs bâtiments se dégrader. »)*

1.3 De nouveaux terrains constructibles dans les villages.

Cela réduirait la part des lotissements, faciliterait l'intégration, et éviterait la mort des villages avec l'arrivée de nouveaux habitants.

1.4 L'accueil de nouveaux habitants dans les villages, pour que ceux-ci soient plus dynamiques, mieux entretenus.

1.5 Relancer l'animation des villages

« Il faudrait organiser des rencontres, des fêtes de villages »

1.6 Faciliter les déplacements

Il suffit d'encourager la solidarité de voisinage, par exemple pour les personnes se déplaçant difficilement et les services intercommunaux (taxis, cars).

1.7 Assurer le suivi des villages

Nommer un élu référent pour suivre en particulier le problème d'entretien des bâtiments, un élu par « village », ou au moins un élu pour tous les villages de la commune ?

Conclusion

A l'occasion de ces réunions, les habitants des villages ont adressé un message clair. Ils ne veulent pas que ceux-ci soient laissés à l'abandon, que leur état décourage l'arrivée de nouveaux habitants, pour en fin de compte mourir dans l'indifférence.

Ils veulent alors qu'ils soient restaurés pour devenir de véritables lieux de vie, dynamiques et durables, entretenant et animant le territoire communal, et qu'ils se dessinent un avenir en accueillant une nouvelle population et en facilitant de nouvelles constructions.

Ce message discret mais fort doit être entendu par tous. Pour leur part, la municipalité comme le Comité de Pilotage ont compris progressivement le problème des villages et que le projet communal, le PADD et le PLU devaient répondre aux attentes légitimes des habitants en y apportant des solutions déterminantes.

Nous y reviendrons dans la partie de présentation politique du projet communal.

2. Le bourg

2.1 Le bourg n'est plus attractif pour les habitants des villages.

* Bon nombre de personnes ne se sentent pas concernés par le bourg.

« Les relations des années 50 sont passées, c'était une autre époque, on ne vit plus comme cela aujourd'hui, c'est comme ça. Le bourg représente un village comme les autres, un gros village. Il manque d'attractivité. Les commerces doivent vivre d'eux-mêmes, sans subvention communale. Le Projet de développement ne semble pas les concerner, il n'engendre aucune réaction ». Il est même évoqué de se rattacher à Guer ».

Alors que, malgré leurs récriminations, les habitants se disent satisfaits de leur vie dans les villages, lorsqu'ils sont interrogés sur le bourg, ils expriment spontanément leur indifférence ou leur désappointement, considérant que le bourg n'est plus attractif.

« Le bourg n'est pas assez attrayant, il ne donne pas envi de s'arrêter. Des aménagements sont nécessaires mais attention au « trop clean », le bourg doit avoir un coté « naturel » qui correspond à notre environnement...

« Il faut que sur toutes les routes départementales qui arrivent à Monteneuf quelques choses attirent et arrêtent les gens... »

2.2 Le bourg n'est plus le centre de leur univers quotidien

Les personnes présentes disent qu'en raison de leur situation géographique *« elles vont plus facilement à Guer, plus proches et parce qu'il y a tous les services... « On y va pour la messe, on en profite pour acheter le pain, mais c'est tout... »*

Ce point de vue a fait alors comprendre qu'en raison des facilités de déplacement, des nouveaux pôles d'attraction correspondant aux modes de vie actuels, c'est un nouveau type de bourg qu'il convenait d'imaginer pour reconstituer une attractivité nouvelle.

2.3 En effet, aux yeux des habitants des villages, le bourg devrait redevenir le centre du territoire communal.

A condition que:

- des terrains soient proposés à la construction
- les lotissements soient mieux raccordés au bourg
- sa traversée soit améliorée pour ralentir la circulation
- qu'il y ait une bonne signalisation des villages et des centres d'intérêt touristique, et un plan de toute la commune

Il y a donc nécessité d'encourager ce qui aujourd'hui réunit les habitants de la commune et aussi mettre en place de nouvelles animations, activités qui viendront les rassembler, en quelque sorte « il faut trouver des remplacements, c'est déterminant si on veut maintenir une cohésion sociale sur la commune »

3. La commune

3.1 La commune en général est considérée comme très agréable à vivre, et même comme un site privilégié, bien entretenu et devenant attractif.

3.2 Les habitants des villages sont conscients que la commune dispose de ressources importantes qu'il est impératif de valoriser pour son avenir et son identité :

- * les ressources naturelles (landes, bois, hier symboles de misère)

- * le patrimoine culturel (sites mégalithiques). Tout le monde est unanime : Monteneuf bénéficie d'un patrimoine naturel et touristique qu'il faut valoriser, *« il faut en faire « notre identité. « Il faudrait qu'on vende mieux notre patrimoine, qu'on en parle aux visiteurs, il faudrait qu'on soit fiers de ce qu'on a »*

- * de beaux espaces de loisirs et de randonnées

Conscients de l'intérêt qu'ils représentent, des habitants des villages ont même proposé de « récupérer » (avec l'accord des propriétaires bien sur), les pierres pour valoriser des espaces aussi bien dans le bourg que dans les villages...aussi pour réaliser des bancs le long des sentiers...qui seraient montés par les habitants lors de chantiers collectifs.

- * des équipements emblématiques et dynamiques

« Le Centre les Landes et l'Auberge donnent une « image dynamique de la commune »

- * L'identité de la commune est recherchée

Retrouver un élément identitaire commun. *« le palis » qui pourrait être « apporté et installé par tous ». « On pourrait aussi bien dégager et valoriser les nôtres dans la campagne, près des sentiers, dans nos jardins... »*

3.3 Le tourisme est affirmé comme un facteur clé important du développement communal.

Tout le monde est pour. *C'est bon pour les commerces. Le développer autour du site des Pierres Droites qui devrait être une locomotive. « Les sites comme la chapelle doivent fonctionner avec des bénévoles. L'Office du Tourisme pourrait donner le N° de téléphone de la personne qui a la clé. Cependant il se peut qu'elle ne soit pas présente, c'est pourquoi à ce moment là, il faut développer plus de synergie intersites au moins sur le Pays de Guer, ce qui n'est pas le cas actuellement ». « Il faudrait qu'on vende mieux notre patrimoine, qu'on en parle aux visiteurs, il faudrait qu'on soit fiers de ce qu'on a »*

3.4 L'environnement de la commune doit être amélioré

Prêter attention au curage des fossés, à l'envahissement par les ronces d'espaces publics et privés, à l'emplacement des poubelles

L'action des maisons fleuries doit être développée, elle participe à l'image de la commune. Il faudrait faire un état de l'investissement des habitants dans ce domaine, notamment des interventions sur le domaine public, l'entretien des villages, des fontaines...

Un jeune de 13 ans : *« il faudrait que chaque année on plante sur la commune des arbres »*
« C'est bien les panneaux qui ont été posés sur le bord des chemins pour signaler les plantes ».

VI. Les études et leurs premières conclusions

- 1. Conclusions majeures sur le projet communal et propositions d'actions et d'opérations concrètes**
 - 2. Des objectifs pour un PLU**

Les principales conclusions des ateliers et des opérations de concertation. Les études sociologiques confortent les points de vue des habitants, comme ceux des villages par exemple. Elles ont abouti à éclairer la programmation des actions et à distinguer les réalisations à court terme, comme la traversée du bourg, et les projets à long terme

1. Conclusions majeures sur le projet communal et propositions d'actions et d'opérations concrètes

1.2 Structurer bon nombre d'activités de Monteneuf autour d'un projet ambitieux de tourisme culturel et vert, en protégeant et valorisant les espaces et les paysages agricoles. Protéger, faire évoluer et valoriser le patrimoine naturel, comme ressource culturel et touristique de la commune

1.2 Réunir les conditions pour reconstruire une vie sociale locale active et solidaire. Le projet communal : un projet de vivre ensemble pour les habitants et d'accueil pour les visiteurs

1.3 Développer l'habitat dans les villages et le bourg. Urbaniser les villages pour faire revivre l'ensemble du territoire communal.

1.4 Réaménager dans le temps l'ensemble du bourg à partir d'un plan d'urbanisme. Réinventer et reconfigurer le bourg comme marque du projet communal.

Nécessité d'orientations programmatiques qui refont du bourg de Monteneuf le centre de la vie communale, par le réaménagement de ses espaces, la valorisation de ses équipements, par des opérations d'habitat, et par la sécurisation de sa traversée.

Suite à cette réflexion, une étude concertée avec le comité de pilotage a été effectuée par les bureaux d'étude sur la traversée du bourg et des aménagements à réaliser pour notamment. (Cf Chapitre VIII du Diagnostic).

2. Des objectifs pour un PLU

Les élus de la commune de Monteneuf ont motivé leur élaboration du PLU en déclinant les objectifs suivants, résultant de leur réflexion engagée depuis 2008 et des études effectuées sur le projet communal (*Cf. documents en annexes 7f et 7g : dossier EcoFaur2 et étude sociologique dans le cadre du plan de développement communal*) :

✓ **La mobilisation des élus, habitants et acteurs :**

- Encourager et valoriser les investissements humains au service de la valorisation du patrimoine et de l'histoire de la commune
- Accueillir de nouveaux habitants, les intégrer, faire en sorte de partager l'histoire de la commune et leur histoire, leurs nouvelles attentes
- Mettre en place des chantiers communaux, valorisant le patrimoine et créant du lien social
- Soutenir les associations
- Faciliter le dialogue
- Développer une relation réciproque entre les habitants, la commune et le Centre des Landes
- Mettre en place un baromètre développement durable

✓ **La préservation du patrimoine et le développement touristique en relation avec la Communauté de Communes du Pays de Guer**

- Permettre les aménagements qui valoriseront la découverte de la commune et le patrimoine en lien avec l'intercommunalité
- Soutenir les divers projets : centre des Landes, sentiers de randonnée, projet d'Espace Remarquable de Bretagne, valorisation du site des Pierres Droites...
- Permettre la valorisation des villages à des fins touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, amélioration de l'habitat...)

➔ **Transformer le bourg par des aménagements urbains : sécuriser les habitants et automobilistes, inciter ces derniers à s'arrêter qu'ils découvrent et bénéficient de l'activité touristique et commerciale**

➔ **Permettre une réhabilitation des habitations notamment dans les villages (plusieurs ruines), permettre de nouvelles constructions dans les dents creuses et dans les espaces qui ne gênent pas l'agriculture, repérer dans le bourg les espaces optimaux pour l'urbanisation sous forme de lotissement, limiter l'impact et l'emprise sur les terres agricoles**

➔ **Développer les liaisons douces, la découverte du bourg, sentiers de randonnées, vers les équipements clés**

➔ **Permettre un développement du camping en harmonie avec son environnement, les ambitions touristiques et les valeurs défendues en matière d'écologie, en faire un espace multi-fonction par exemple : espace de jeux, terrains de boules, terrains de tennis, camping**

➔ **Permettre un développement raisonné : 1000 habitants en 2020-2025 dont la moitié dans le bourg et l'autre dans les villages**

VII. La concertation et les études sur le projet communal du PLU

Rappel des réunions concernant le PLU

04/02/2011	Quelques élus	Rencontre avec Mme AUDRAN des services de la DDTM sur la démarche du PLU
24/03/2011	Conseil municipal	Présentation suite à la rencontre avec Mme AUDRAN des services de la DDTM
19/04/2011	Conseil municipal	Délibération : Elaboration du PLU-modalités de concertation
21/06/2011	Conseil municipal	Délibération : Adoption du cahier des charges pour le PLU
13/12/2011	Conseil municipal	Délibération : choix du bureau d'études pour l'élaboration du PLU
21/02/2012	Comité de pilotage du PLU et conseil municipal/Atelier du canal	Réunion de lancement : Diagnostic, détermination des enjeux, choix & orientations à travers le PADD, PLU règlement, zonage et annexes
13/03/2012	Conseil municipal	Délibération : bureau d'études convention/ mise en place d'une commission PLU
21/03/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU	Lancement des études, présentation des objectifs de l'étude
02/05/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU	2ème diagnostic, question diverses
07/06/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU	Présentation de la fin du diagnostic
20/06/2012 ET 26/06/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU	Réflexion autour de l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants
Exposition publique en mairie		
10/07/2012	Tous les habitants de Monteneuf/PPA	Réunion publique de lancement
10/09/2012	Conseil municipal	Délibération : ajout du Centre Régional de la Propriété Forestière dans les PPA
25/09/2012	Tous les agriculteurs de la commune/ Conseil municipal et membres du comité de pilotage du PLU	Présentation de la situation de l'agriculture sur la commune par la chambre d'agriculture, Présentation des orientations de la commune dans le PLU en matière d'urbanisation d'environnement, Echange sur les attentes des uns et des autres

Réunion avec les agriculteurs		A la suite de cette réunion 2 réunions entre professionnels ont été organisées par les agriculteurs et la chambre de l'agriculture, a transmission d'un document précisant les situations de chaque exploitation
27/09/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU et les PPA	Présentation du "Porter à connaissance" par les services de la DDTM, Présentation du diagnostic par l'atelier du canal
29/10/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU	Constitution d'une commission "Villages", Programmation de la visite des villages
	Les membres du comité de pilotage du PLU	Visite par groupe dans les différents villages de la commune, un inventaire et des propositions sont ressortis de ces visites
04/12/2012	Les membres du comité de pilotage du PLU/ Atelier du canal	Bilan des visites dans les villages
31/01/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU/ Atelier du canal	Présentation du zonage dans les villages, Présentation du zonage du bocage
06/02/2013	Quelques membres de C de P au Centre Les Landes	Présentation de la trame verte et bleu par le centre les Landes, avant d'aller sur le terrain pour les haies.
07/03/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU/ Atelier du canal	Présentation du zonage dans les villages, présentation du zonage agricole
	Les membres du comité de pilotage du PLU	Repérage des haies sur le terrain
19/03/2013	Elus et services de la DDTM et de la chambre d'agriculture	Présentation du zonage du PLU et avis sur l'avancement par les services de la DDTM et de la chambre d'agriculture
23/03/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU	Reprise de la cartographie de tous les villages et classement par rapport au zonage
28/03/2013	Elus/Atelier du canal et Lares	Point sur le zonage des villages. Point à partir de la réunion du 28 et de la rencontre avec les services de l'état. Il s'agit de préparer un document finalisé qui sera présenté pour validation le 11 avril à 19h.
11/04/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU/ Atelier du canal	Validation du zonage dans les villages, discussion sur le règlement et le zonage du bourg
19/04/2013	PPA et membres du comité de pilotage du	Présentation du PADD

	PLU/Atelier du canal	
23/04/2013	CM	Débat PADD
29/04/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU/ Atelier du canal	Présentation des zonages naturels, haies, bocages, trame verte et bleue
Exposition publique en mairie		
30/04/2013	Tous les habitants de Monteneuf	Réunion publique sur le PADD et les grands principes de zonage
Réunions	le BE et le maire et avec ou sans les adjoints	Réunions de préparations avec le bureau d'études, le maire et(les adjoints)
11/05/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU	Point sur le zonage des villages. Visite du bourg pour le zonage dans le bourg
21/05/2013	Réunion Atelier du canal et élus	Point sur le zonage et règlement
01/06/2013	Les membres du comité de pilotage du PLU	Réunion sur le règlement et le zonage
12/06/2013	les membres du C de P	lecture du règlement
14/06/2013	PPA et membres du comité de pilotage du PLU/Atelier du canal	Présentation du zonage et du règlement
19/07/2013	Le maire, Armel HUET et l'atelier du canal	Réunion de travail



Réunions avec les PPA

Lettres et bulletins de la commune (Cf. documents annexés 7d)

DATE	PUBLICATION	OBJET
DECEMBRE 2011	Lettre de la commune	
11/01/2012	LES INFOS	Les orientations présentées lors des vœux
13/01/2012	OUEST FRANCE	Un projet pluriannuel pour le développement de la commune
07/03/2012	LES INFOS	Elaboration du PLU dans la concertation
09/04/2012	OUEST FRANCE	Rencontre autour du projet de développement communal
JUILLET 2012	Lettre de la commune	
18/07/2012	LES INFOS	Elaboration du Plan local d'urbanisme
DECEMBRE 2012	Lettre de la commune	
19/12/2012	LES INFOS	Habitat dans le futur Plan local d'urbanisme
09/01/2013	LES INFOS	Les projets d'urbanisme évoqués lors des vœux
15/01/2013	OUEST FRANCE	Vœux
22/02/2013	OUEST FRANCE	Quels sont les projets pour 2013 ?
10/04/2013	LES INFOS	Des investissements importants en 2013
03/05/2013	OUEST FRANCE	L'élaboration du Plan local d'urbanisme avance
15/05/2013	LE PLOERMELAIS	Les trois axes présentés aux habitants
JUILLET 2013	Lettre de la commune	

Membres du comité de pilotage du PLU

Nom	Prénom	Profession, implication communale
FEVRIER	Guy	Agriculteur, conseiller municipal
BOUCHET	Jean-Claude	Retraité, conseiller municipal, ancien employé d'usine
PINARD	Gurval	Retraité, adjoint, ancien chef d'entreprise
AUTRET	Marie	Professeur des écoles, adjointe
COLLET	Odile	Comptable, adjointe
JAGOURY	Claude	Adjoint, responsable maintenance
FONTAINE	Rémi	Retraité, conseiller municipal, ancien chef d'entreprise
LE BLANC	Marc	Agriculteur, conseiller municipal
MAUVOISIN	Laurent	Agriculteur, conseiller municipal
HUET	Daniel	Maire, ancien directeur de centre social
BOSCHET	Thierry	Agriculteur,
BOSCHET	Nathalie	Agricultrice,
GEFFROY	Alain	Retraité, ancien informaticien
CABERO	Sylvestre	Militaire,
HAMON	Christian	Retraité, ancien boucher charcutier
CAILLOT	Dominique	Directrice du Centre les landes, Membre du comité de pilotage du PLU
MAINGUET	Nicolas	Plâtrier,
FRASLIN	Marie-Christine	ancienne professeur des écoles
THOMAS	Louis	Retraité, salarié MSA
RABILLARD	François	responsable services techniques
FONTAINE	Jean-Yves	Retraité, ancien ingénieur SNCF
RISTORI	Alain	Retraité de gendarmerie,

Plan Local d'Urbanisme Commune de Monteneuf

Conforme à la loi portant Engagement National pour
l'Environnement (Grenelle 2)



2B

RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2 Diagnostic

Arrêté le : 08 février 2014

Approuvé le : 03 novembre 2014

1. Délibération
2. **Rapport de présentation**
 - 2.A : Avant propos et démarche communale
 - 2.B : Diagnostic**
 - 2.C : Projet Communal
3. PADD
4. Orientations d'Aménagement
5. Documents Graphiques
6. Règlement
7. Annexes

Sommaire

INTRODUCTION	7
LE CONTEXTE TERRITORIAL DE LA COMMUNE.....	7
I. Localisation de Monteneuf.....	7
Monteneuf dans l’intercommunalité “Guer Communauté”	8
II. L’Intercommunalité « Guer Communauté » et ses compétences.....	9
1. En matière de développement économique.....	9
2. En matière touristique, sont d’intérêt communautaire	9
3. En matière d’aménagement de l’espace	11
4. Aménagement et entretien de voirie d’intérêt communautaire	11
5. Politique du logement social d’intérêt communautaire et actions, par des opérations d’intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.....	11
6. Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés	11
7. Environnement	11
8. Culture, sports et loisirs.....	12
9. Valorisation du patrimoine culturel ou historique.....	12
10. Nouvelles technologies	12
LA POPULATION ET LE LOGEMENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNE « GUER COMMUNAUTE » et de la commune de monteneuf	14
I. Contexte démographique de Guer Communauté.....	14
1. Un rebond de population après 1999.....	14
2. Trois catégories de communes	15
II. Caractéristiques démographique de la commune de Monteneuf.....	15
1. Un solde migratoire favorable et naturel à l’équilibre	16
2. Les tranches les jeunes en augmentation.....	17
3. Un faible renouvellement de sa population. Près de 78% des personnes de plus de 5 ans habitaient la commune 5 ans plus tôt. De jeunes ménages sont venus s’installer dans cette commune entre 1999 et 2010.....	17
III. Situation et caractéristiques des logements de « Guer Communauté ».....	18

1.	Monteneuf, un fort pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels	18
2.	Un nombre de locataires important	18
IV.	Caractéristiques en matière de logements de la commune de Monteneuf	19
1.	Monteneuf, un fort pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels	19
2.	Une augmentation de grands logements.....	20
	L'ECONOMIE.....	21
I.	Les pôles d'emplois à l'échelle du Pays de Ploërmel	21
II.	Catégories socio professionnelles et secteurs d'emploi sur la commune de Monteneuf	24
III.	Etablissements et secteur d'activités	25
IV.	Taux activités	26
V.	Taux de chômage.....	27
VI.	Importance des déplacements domicile travail vers les pôles d'emplois.....	27
VII.	L'agriculture.....	30
1.	Données inter-communales	30
2.	Données communales (D'après le RGA 2010)	33
	L'ENVIRONNEMENT NATUREL, UN PATRIMOINE COMMUNAL REMARQUABLE	42
I.	La découverte du patrimoine naturel	42
1.	800 ha Boisés ouverts sur de belles perspectives	44
2.	La topographie.....	46
3.	Un paysage varié et contrasté entre secteurs fermés et ouvertures visuelles	47
4.	Autres perspectives paysagères	49
5.	La trame verte des bois et du bocage	52
6.	Les paysages, une richesse de tout le territoire communal	56
7.	Enjeux pour le PLU	56
II.	Les Landes de Monteneuf : une mosaïque de milieux de la biodiversité.....	57
1.	Histoire des Landes	57
2.	Intérêt écologique : des landes diverses aux milieux spécifiques fragiles	58
3.	La biodiversité des Landes : des milieux fragiles à entretenir	61
4.	Une biodiversité très variée et très riche	63
5.	La biodiversité des Landes : des milieux sauvegardés et à entretenir dans leurs évolutions. La ZNIEFF et l'ERB (L'Espace Remarquable de Bretagne)	69

Intérêt écologique des Landes : prise en compte de la ZNIEFF de type 1	72
6. L'Espace Remarquable de Bretagne (ERB)	74
7. La question de la trame verte et bleue	77
 III. La biodiversité sur la commune	81
1. L'habitat (prairies, espaces forestiers, ptéridaies, étangs)	81
2. Les espèces	84
 IV. L'environnement naturel quotidien des habitants	85
1. Le réseau hydrographique : les cours d'eau : la trame bleue	85
2. Le périmètre de protection du captage en eau potable	86
3. Les zones humides	88
4. Les étangs	92
5. Prise en compte des risques selon les réglementations	94
▪ 5.1 Prise en compte du risque d'inondation	94
▪ 5.2 Prise en compte du risque de séisme	95
▪ 5.3 Prise en compte du risque de mouvement de terrain	95
 LE PATRIMOINE CULTUREL D'UNE LONGUE HISTOIRE	96
I. Le patrimoine des civilisations anciennes	98
1. Les vestiges du paléolithique supérieur 20000 – 10000 ans av JC.) et du néolithique (5000-1500 av JC.)	98
2. Les vestiges de l'âge de bronze	103
3. Les vestiges de l'époque gallo-romaine (56-450 av JC.)	103
4. La prise en compte dans le PLU des sites archéologiques	104
 II. Les sites religieux	106
1. Les chapelles	106
2. Les croix, un patrimoine oublié ?	108
 III. Les châteaux	108
 IV. Le patrimoine des sites et des constructions de la société rurale	109
1. Les bâtiments de ferme : maisons d'habitation et d'exploitation (granges, étables, écuries, porcheries, fours à pain).	109
2. Les fontaines et les lavoirs.	109

3. Les puits	109
4. Les Fours à pain	109
5. Les moulins.....	110
(Photo Daniel Trouillard - 1er mars 2008)	110
6. Les carrières.....	110
7. Les chemins ruraux.....	110
 UN PATRIMOINE OUBLIÉ, LE BÂTI EN SECTEUR RURAL.....	111
I. Le bâti rural traditionnel : présence de la longère.....	112
II. Une présence importante de bâti en ruine, vacant ou abandonné en campagne	113
III. La construction dans la commune et les lois et les réglementations	114
1. La loi grenelle et son impact sur les espaces ruraux et agricoles de la commune.....	114
2. Prise en compte de la charte agriculture et d'urbanisme du Morbihan sur le volet urbanisation en secteur rural.....	115
 IV. Place et avenir pour les secteurs bâtis en secteur rural et en dehors du bourg, dans le PLU ?	117
1. L'enquête du comité de pilotage	117
 LE BOURG.....	134
I. Approche sociologique du bourg	134
II. Analyse urbaine.....	138
 LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.	144
I. Les équipements culturels et touristiques	144
1. Les structures d'accueil sur le Site des mégalithes des Pierres Droites de Monteneuf et projet de déplacements	144
2. Le Centre des landes et l'association Les Landes	148
3. Le camping municipal	149
4. L'Auberge des Voyageurs, un concept unique à Monteneuf.....	150
5. Rôle de la Communauté de Communes du Pays de Guer	153
 II. Les équipements et services communaux	154
1. Les équipements publics présents sur le bourg	154
2. Les commerces	154
 SE DÉPLACER ET CIRCULER À MONTENEUF	156

I.	Les déplacements routiers	156
II.	Aménagement de la traversée du bourg	164
III.	Les chemins de découverte.....	167
IV.	Les circuits cyclistes.....	170
V.	Projet de liaison douce dans le bourg.....	171
LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS GENERALES.....		172
LA QUESTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		174
I.	UNE ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	174
II.	LA MODERATION.....	181
▪	<i>Objectifs de modération</i>	181

INTRODUCTION

LE CONTEXTE TERRITORIAL DE LA COMMUNE

I. Localisation de Monteneuf

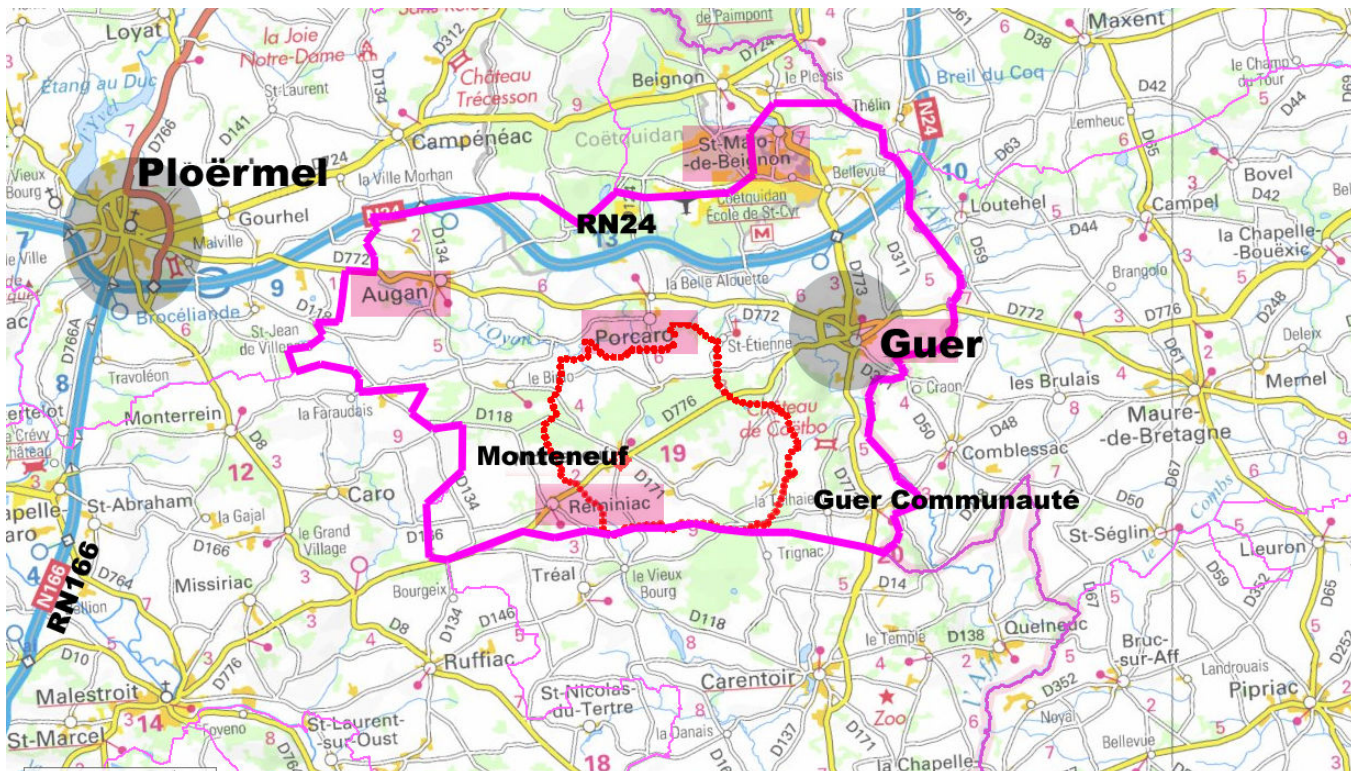
La commune se situe dans le département du Morbihan, à 45 min de Rennes et de Vannes, non loin de plusieurs axes structurants en matière de desserte comme la RN 24 (Rennes/Lorient) et la RN 166 (Ploërmel/Vannes), ce qui la rend facilement accessible. Des panneaux d'information touristique sont d'ailleurs présents sur ces voies en raison de la présence **de sites mégalithiques (les Pierres Droites notamment) et de l'attraction touristique qu'ils génèrent.**

La commune se situe également à 8 km environ de Guer et 17km de Ploërmel et couvre 31 km² environ (pôles d'équipements et services les plus proches).

La commune est limitrophe de six communes : Augan, Porcaro, Guer, Carentoir, Tréal et Réminiach.



Situation de la commune de Monteneuf



Monteneuf dans l'intercommunalité "Guer Communauté"

Monteneuf appartient à la Communauté de Communes « Guer Communauté » depuis 1994. Guer Communauté regroupe sept communes : Augan, Guer, Monteneuf, Porcaro, Réminiac et Saint Malo de Beignon et Beignon pour une population de près de 11 000 habitants.

II. L'Intercommunalité « Guer Communauté » et ses compétences

En dehors de l'agriculture, la commune n'est pas concernée au sein de la communauté de communes par le développement d'activités entrepreneuriales, industrielles, commerciales ou même artisanales importantes. Par contre, la commune tient une place essentielle sur les plans du patrimoine culturel et naturel, du tourisme, et de pôles de loisirs. Son cadre exceptionnel constitue également un potentiel pour l'habitat résidentiel et touristique de la commune.

Le PLU doit nécessairement prendre en compte ce potentiel et ces capacités de développement comme une contribution spécifique et déterminante dans le développement territorial de la communauté de communes.

Les compétences communautaires :

1. En matière de développement économique

Aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques, qui sont d'intérêt communautaire ;

- les deux zones d'activités du Val Coric, et les zones d'activités de la Dabonnière et du Bourgeois à Guer,
- ainsi que celles de Beaurepaire Linvo et du Charbon Blanc à Augan et leur extension.

Actions de développement économique d'intérêt communautaire - les actions de conseil et d'animation tendant à la promotion, au maintien, à la recherche et à l'installation d'activités à caractère économique sur l'ensemble du territoire.

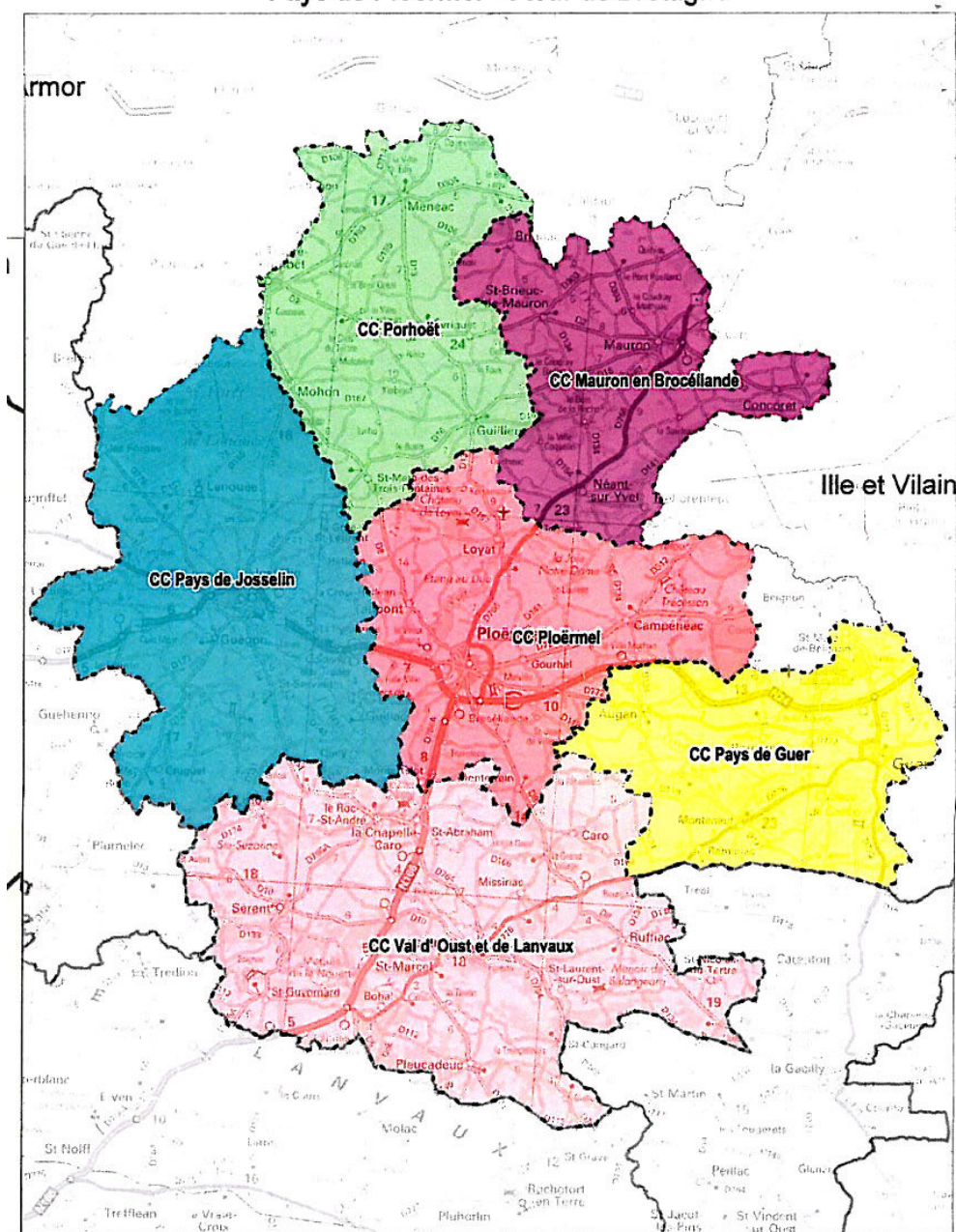
- la maîtrise d'ouvrage d'équipements professionnels d'accueil : atelier-relais et pépinière d'entreprises à l'exclusion des activités commerciales et libérales ;
- la réalisation d'opérations de maintien d'un commerce multiservices en centre-bourg de communes rurales lorsque la disparition d'un ou des services équivalents l'exige ;
- les actions d'animation et de promotion dans le cadre de programmes initiés à l'échelon du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne ;
- le service Point Emploi Formation ;
- la création et la gestion d'abattoirs.

2. En matière touristique, sont d'intérêt communautaire

- l'étude, la réalisation et la gestion d'équipements à vocation touristique et culturelle sur le site mégalithique des Pierres Droites à Monteneuf
- la construction et la gestion immobilière du Centre d'hébergement des Landes à Monteneuf
- l'entretien, la gestion et la valorisation du site mégalithique des Pierres Droites à Monteneuf
- l'entretien, la gestion et la valorisation du lavoir de la base de loisirs et du camping à Saint-Malo de Beignon
- l'entretien, la promotion et la création des chemins de randonnée et leurs liaisons (conformément à la liste annexée au transfert de la compétence voirie)

- la conception et la réalisation de tous documents, signalisation visant à promouvoir les équipements touristiques d'intérêt communautaire : Camping et Base de Loisirs à Saint-Malo de Beignon, **site des Pierres Droites**
- le partenariat et le soutien de l'Office du Tourisme de Guer-Coëtquidan visant à promouvoir le Pays de Guer
- les actions d'animation et de promotion dans le cadre de programmes initiés par la Communauté de Communes à l'échelon du Pays touristique d'Oust à Brocéliande
- l'aménagement, la promotion et la gestion du site du Vauvert

Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne



Comme le montrent ces compétences intercommunales, Monteneuf est au premier plan dans le pays de Guer pour ces atouts culturels, naturels et touristiques. Il faut alors considérer que des mesures fortes et particulières doivent être prévues dans le PLU.

La préservation de ces atouts comme le patrimoine culturel et touristique ne pourra être assurée sans leur valorisation, comme cela est fait actuellement, mais aussi sans la qualité de l'environnement communal, comme l'arrivée de nouvelles populations occupant et animant tout le territoire local.

3. En matière d'aménagement de l'espace

- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- Zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire : est considérée d'intérêt communautaire une ZAC qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat

4. Aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire

Sont considérées d'intérêt communautaire les voies communales et les voies rurales revêtues hors agglomération, desservant de l'habitat, des activités agricoles, touristiques et industrielles (liste précitée)

5. Politique du logement social d'intérêt communautaire et actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées

Sont considérés d'intérêt communautaire :

- l'opération programmée d'amélioration de l'habitat OPAH
- le programme local de l'habitat PLH
- l'observatoire de l'habitat
- le partenariat avec les organisations oeuvrant dans le domaine de l'habitat

La commune de Monteneuf par le potentiel qu'elle offre en matière d'habitat neuf et d'habitat à restaurer devrait pouvoir contribuer au développement de l'habitat social de la communauté de communes. Le PLU devra assurer cette possibilité.

6. Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

- **Autres compétences (optionnelles ou facultatives)**

7. Environnement

Sont d'intérêt communautaire les actions suivantes :

- le programme de plantation des haies bocagères

La municipalité et le comité de pilotage du PLU de Monteneuf ont effectué un inventaire et une typologie des haies et ont préparé des propositions sur leur entretien, et lorsque cela sera nécessaire sur leur replantation.

- **le partenariat avec l'association du Centre des Landes et participation financière dans la limite du champ de compétences de la Communauté de Communes**
- **le contrat nature avec la Région Bretagne sur les Landes de Monteneuf et la création de l'Espace Remarquable de Bretagne ERB (Cf. annexes 7c)**

* l'entretien des étangs de La Priaudais à Porcaro, des Rosaies à Augan, et de la Base de loisirs à Saint Malo de Beignon

* Assainissement non collectif

* Missions du service :

- diagnostic des installations existantes
- contrôle de conception et des installations neuves
- vérification périodique de bon fonctionnement

8. Culture, sports et loisirs

Sont d'intérêt communautaire :

- la promotion et la participation financière à l'Ecole de Musique du Pays de Guer
- l'organisation du forum des associations
- la participation financière et technique aux actions, opérations qui en raison de leur caractère exceptionnel ont un rayonnement intercommunal : la Madone des Motards à Porcaro, la Fête du Cheval à Guer, Rémini'arts à Réminiac
- les subventions aux associations qui assurent, auprès de la population du Pays de Guer, des actions relevant des compétences de la Communauté de Communes
- la participation financière à la construction du Cinéma le Belvédère à Guer
- dans le domaine du sport: la participation financière auprès d'associations qui bénéficient de subventions à ce jour et auprès d'associations qui développent des actions nouvelles ayant une portée sur l'ensemble des communes du Pays de Guer

9. Valorisation du patrimoine culturel ou historique

Sont d'intérêt communautaire les actions de promotions et les opérations de rénovation ou de restauration sur le patrimoine suivant : le Moulin du Cul Blanc à Auga, le Sentier des Sculptures à Réminiac, la Chapelle et le Prieuré St Etienne à Guer, le Lavoir à Saint-Malo de Beignon.

10. Nouvelles technologies

Le Cyberspace , la mise à disposition, et la maintenance, de matériels informatiques uniquement destinés à l'enseignement des NTIC des élèves s'inscrivant dans un projet pédagogique des écoles validé par la Communauté de Communes, le développement de l'administration électronique : adhésion au syndicat mixte E-mégalis.

La Communauté de Communes du Pays de Guer va être étroitement associée à l'élaboration du PLU en raison notamment de ses compétences en matière de tourisme et de la valorisation du patrimoine existant :

- **au travers des aménagements des sites mégalithiques, des sentiers de randonnée**

- au travers de l'accueil du public par le centre des Landes

et en raison de ses compétences en matière d'environnement en partenariat avec l'association du Centre des Landes notamment dans le cadre du contrat nature sur les Landes de Monteneuf.

Actuellement, la commune n'est pas soumise à la Plan Local de l'Habitat (PLH), ni à un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Mais elle compte participer activement à la réflexion. Une mise en compatibilité du PLU de Monteneuf avec le SCoT du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne sera réalisée si nécessaire lorsque celui-ci aura été approuvé.

LA POPULATION ET LE LOGEMENT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNE « GUER COMMUNAUTE » ET DE LA COMMUNE DE MONTENEUF

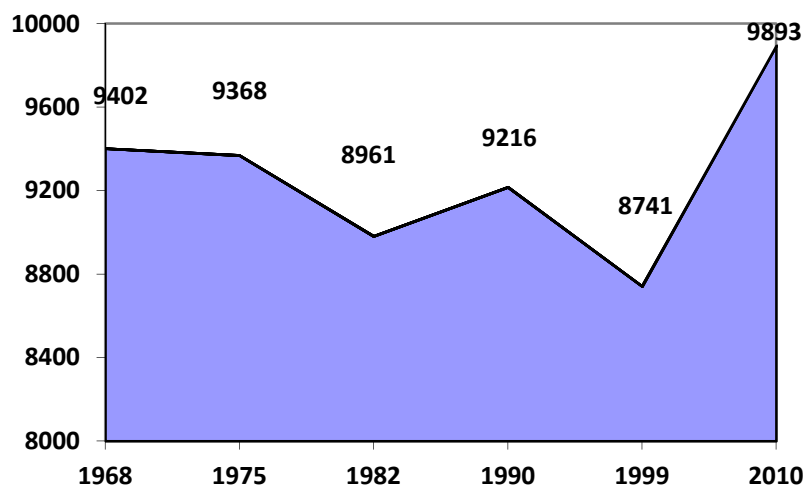
- I Contexte démographique de Guer Communauté
- II Caractéristiques démographique de la commune de Monteneuf
- III Situation et caractéristiques des logements de « Guer Communauté »
- IV Caractéristiques des logements de la commune de Monteneuf

Les dernières données statistiques fournies par le presse (Ouest-France) en novembre 2013 n'ont pu être prises en compte dans ce document qui était achevé. Mais compte tenu des faibles écarts avec les statistiques cités ici, elles ne modifient nullement l'analyse.

I. Contexte démographique de Guer Communauté

1. Un rebond de population après 1999

Avec plus de 9000 habitants, Guer est la commune la plus peuplée (recensement 2008). Monteneuf occupe la 3^{ème} place en nombre d'habitants. Le classement reste inchangé depuis le recensement de 1999.



La population de Guer Communauté a connue une évolution très irrégulière de sa population avec notamment une baisse importante en 1999 et forte augmentation en 2010.

Ce pic s'explique notamment par des ouvertures à l'urbanisation et la construction de nouveaux lotissements qui ont permis un apport de population sur le territoire.

Source chiffres : INSEE

Toutes les communes ont perdu des habitants entre les recensements de 1968 et de 1999. Le recensement de 1999 constitue le point le plus bas de la courbe d'évolution de la population de ces communes (à l'exception de Saint-Malo de Beignon). La population de ces communes connaît une **augmentation** sensible entre les recensements de 1999 et 2010 (à l'exception de Réminiac).

A l'exception de Monteneuf et de Réminiac, cette croissance de la population a permis de revenir à des volumes supérieurs à ceux enregistrés durant les 30 dernières années (1968-2008). Les communes de cette communauté de communes n'ont jamais été aussi peuplées durant ces trois décennies.

Monteneuf (comme Réminiac qui perd encore des habitants entre les deux derniers recensements) **a connu la plus faible variation annuelle moyenne de la population en % durant la période 1999-2010**. Elle a enregistré une croissance de 0,8% contre 4,8% pour Saint-Malo de Beignon ou 2,7% pour Porcaro. Ces deux communes bénéficient d'un solde migratoire (entrées / sorties) très positifs : respectivement + 4% et + 2,2%. Le solde naturel (naissance / décès) est proche de 0 à Monteneuf, alors que dans les autres communes (à l'exception de Réminiac), il est positif.

2. Trois catégories de communes

Guer et Saint Malo de Beignon

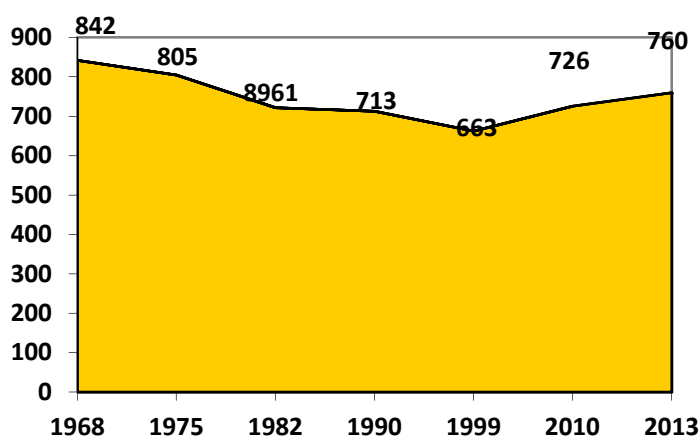
Si les deux communes de Guer et Saint Malo de Beignon sont peu comparables en termes de taille - Guer compte 10 fois plus d'habitants (6240 contre 591) - elles sont relativement proches en termes de structure de population. Saint-Malo de Beignon compte 21,7% de 0-14 ans (ou 29,5% de 0-19 ans) contre 20,3% de 0-14 ans (ou 26,5% de 0-19ans) à Guer. Il n'y a que 10,4% de personnes âgées de 65 ans ou plus à Saint-Malo de Beignon et 15,3% à Guer. Ces communes sont de ce point de vue les plus jeunes. Les 45-59 ans sont sous-représentés dans ces deux communes.

Monteneuf, Porcaro et Augan Ces communes sont relativement proches en termes de structure de population. Elles comptent moins de jeunes que Guer et St Malo de Beignon mais plus de personnes âgées (65 ans et plus).

Réminiac Cette commune se distingue par son faible pourcentage de jeunes et son fort pourcentage de personnes âgées.

II. Caractéristiques démographique de la commune de Monteneuf

La communes de Monteneuf est très peu dense comparée aux communes de la Communauté de Commune. La densité moyenne d'habitant au Km² est de 23,2 contre 169,3 pour Saint-Malo de Beignon. Elle est en moyenne de 104,1 hab/km² pour l'ensemble du département du Morbihan. **Une population en augmentation +14 % depuis 1999**



La population Monteneuf a jusqu'en 1999 perdu de la population. Depuis cette période, elle a gagné 97 habitants, soit +14% de population notamment du fait de la construction du lotissement du petit moulin et quelques constructions nouvelles sur le territoire.

Ce revirement témoigne d'un attrait pour la commune du fait de son environnement et prix du foncier raisonnable.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	842	805	722	713	663	726
Densité moyenne (hab/km ²)	27,5	26,3	23,6	23,3	21,7	23,7

Ce tableau fournit une série longue.

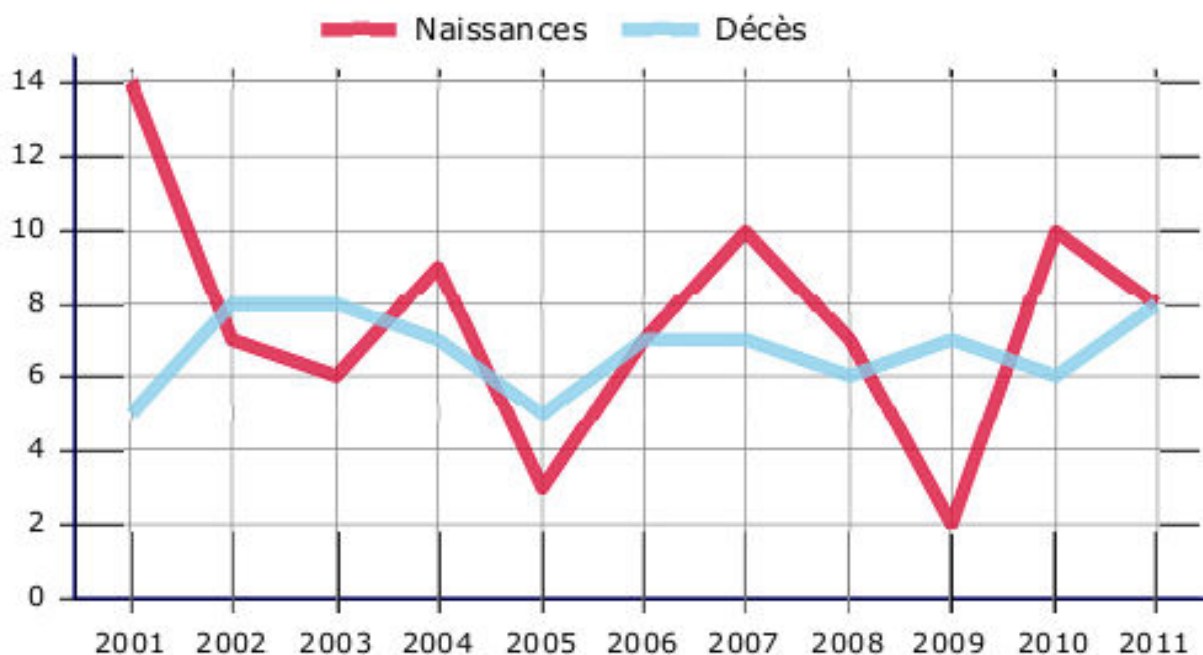
1. Un solde migratoire favorable et naturel à l'équilibre

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6	-1,5	-0,2	-0,8	+0,8
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,2	-0,6	-0,6	-0,4	0,0
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,5	-0,9	+0,4	-0,4	+0,9
Taux de natalité (‰)	12,8	9,2	10,3	9,2	10,8
Taux de mortalité (‰)	14,4	15,3	16,0	13,5	11,0

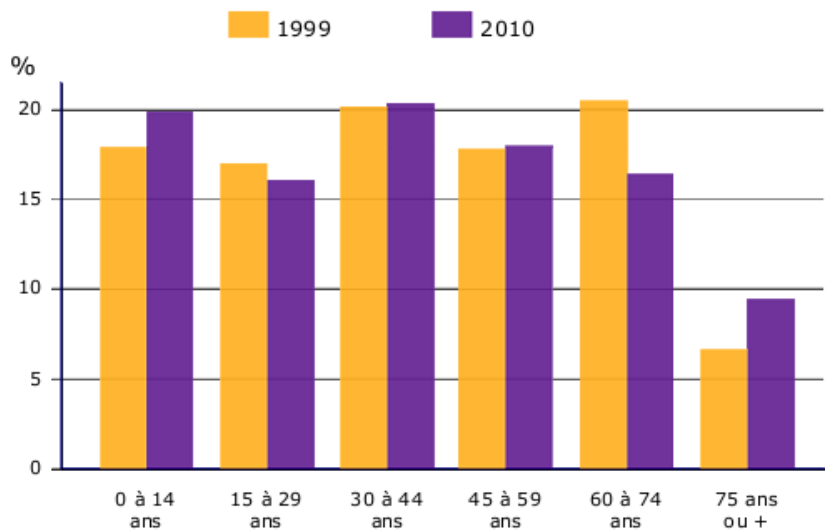
L'apport de population nouvelle est lié à une arrivée de population nouvelle et non à un solde naturel, positif. Ce solde est d'ailleurs juste à l'équilibre en 2010.

Source chiffres : INSEE

POP G1 - Naissances et décès

2. Les tranches les jeunes en augmentation

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



L'apport de population nouvelle s'est accompagné d'un rajeunissement de la population puisque les tranches d'âges 0-14 ans ont progressé.

Source chiffres : INSEE

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Un tiers des habitants de Monteneuf vit seul. Ce taux (32,10%) est légèrement supérieur à celui des autres communes. Cette valeur était comparable à celles enregistrées à Guer (24,16%) et Saint-Malo de Beignon (25%). On note une forte proportion d'hommes vivant seuls.

3. Un faible renouvellement de sa population. Près de 78% des personnes de plus de 5 ans habitaient la commune 5 ans plus tôt. De jeunes ménages sont venus s'installer dans cette commune entre 1999 et 2010.

Monteneuf connaît un faible renouvellement de sa population. Près de 78% des personnes de plus de 5 ans habitaient la commune 5 ans plus tôt. A l'inverse, Saint-Malo de Beignon a connu un profond renouvellement de sa population. 37,4% des personnes de plus de 5 ans habitaient la commune 5 ans plus tôt. 2/3 de la population sont des nouveaux arrivants. De jeunes ménages sont venus s'installer dans cette commune entre 1999 et 2008.

- 2/3 des habitants vivent en famille
- 1/3 des habitants vit seul

III. Situation et caractéristiques des logements de « Guer Communauté »

1. Monteneuf, un fort pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels

Le nombre logements de vacants a été multiplié pratiquement que 2 en l'espace de 10 ans. Cette vacance essentiellement lié au parc ancien pose question car ces logements représentent un potentiel intéressant pour l'accueil de population à la condition de donner les moyens nécessaires à leur retour dans le parc de logements occupés.

Source chiffres : INSEE

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	1 796	2 040	2 301	2 430	2 462	2 919
Résidences principales	1 574	1 765	1 867	2 007	2 040	2 363
Résidences secondaires et logements occasionnels	137	141	238	204	176	156
Logements vacants	85	134	196	219	246	400

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

2. Un nombre de locataires important

La présence d'une bonne représentation du nombre de locataires s'explique en partie la prise en compte l'économie locale avec des contrats de courte durée 10.3%, qui limitent les possibilités d'achat sur le territoire.

Source chiffres : INSEE

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

			2009		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes			Nombre	%
Ensemble	2 363	100,0	5 762	13		2 040	100,0
Propriétaire	1 449	61,3	3 595	19		1 102	54,0
Locataire	876	37,1	2 076	4		862	42,3
dont d'un logement HLM loué vide	153	6,5	297	5		276	13,5
Logé gratuitement	38	1,6	91	8		76	3,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

IV. Caractéristiques en matière de logements de la commune de Monteneuf

1. Monteneuf, un fort pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels

Le nombre de constructions supplémentaires est de **105 logements supplémentaires** pour 63 personnes supplémentaires entre 1999 et 2010. Le nombre de résidences secondaires a été multiplié par deux. Ce fort pourcentage de résidences secondaires peut laisser craindre une augmentation de la vacance.

La majorité du parc immobilier date d'avant guerre.

Monteneuf s'illustre par son absence de logements sociaux.

Source chiffres : INSEE

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	298	310	345	342	315	420
<i>Résidences principales</i>	261	264	259	265	278	305
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	24	38	64	54	32	70
<i>Logements vacants</i>	13	8	22	23	5	44

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2010	%	1999	%
Ensemble	420	100,0	315	100,0
<i>Résidences principales</i>	305	72,8	278	88,3
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	70	16,6	32	10,2
<i>Logements vacants</i>	44	10,6	5	1,6
<i>Maisons</i>	394	94,0	297	94,3
<i>Appartements</i>	23	5,5	11	3,5

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

2. Une augmentation de grands logements

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2010	%	1999	%
Ensemble	305	100,0	278	100,0
1 pièce	4	1,2	8	2,9
2 pièces	10	3,4	26	9,4
3 pièces	61	19,9	67	24,1
4 pièces	83	27,1	68	24,5
5 pièces ou plus	147	48,3	109	39,2

Les logements de 4 pièces et plus sont largement dominants dans le parc. Il faut préciser que la taille des ménages reste forte environ 2.4

Source chiffres : INSEE

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

➔ Un pourcentage important de propriétaires

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	305	100,0	722
Propriétaire	242	79,1	601
Locataire	59	19,3	114
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,3	2
Logé gratuitement	5	1,6	7

L'ECONOMIE

I	Les pôles d'emplois à l'échelle du Pays de Ploërmel
II	Catégories socio professionnelles et secteurs d'emploi sur la commune de Monteneuf
III	Etablissements et secteur d'activités
IV	Taux d'activités
V	Emploi et taux de chômage
VI	Importance des déplacements domicile travail vers les pôles d'emplois
VII	L'agriculture

I. Les pôles d'emplois à l'échelle du Pays de Ploërmel

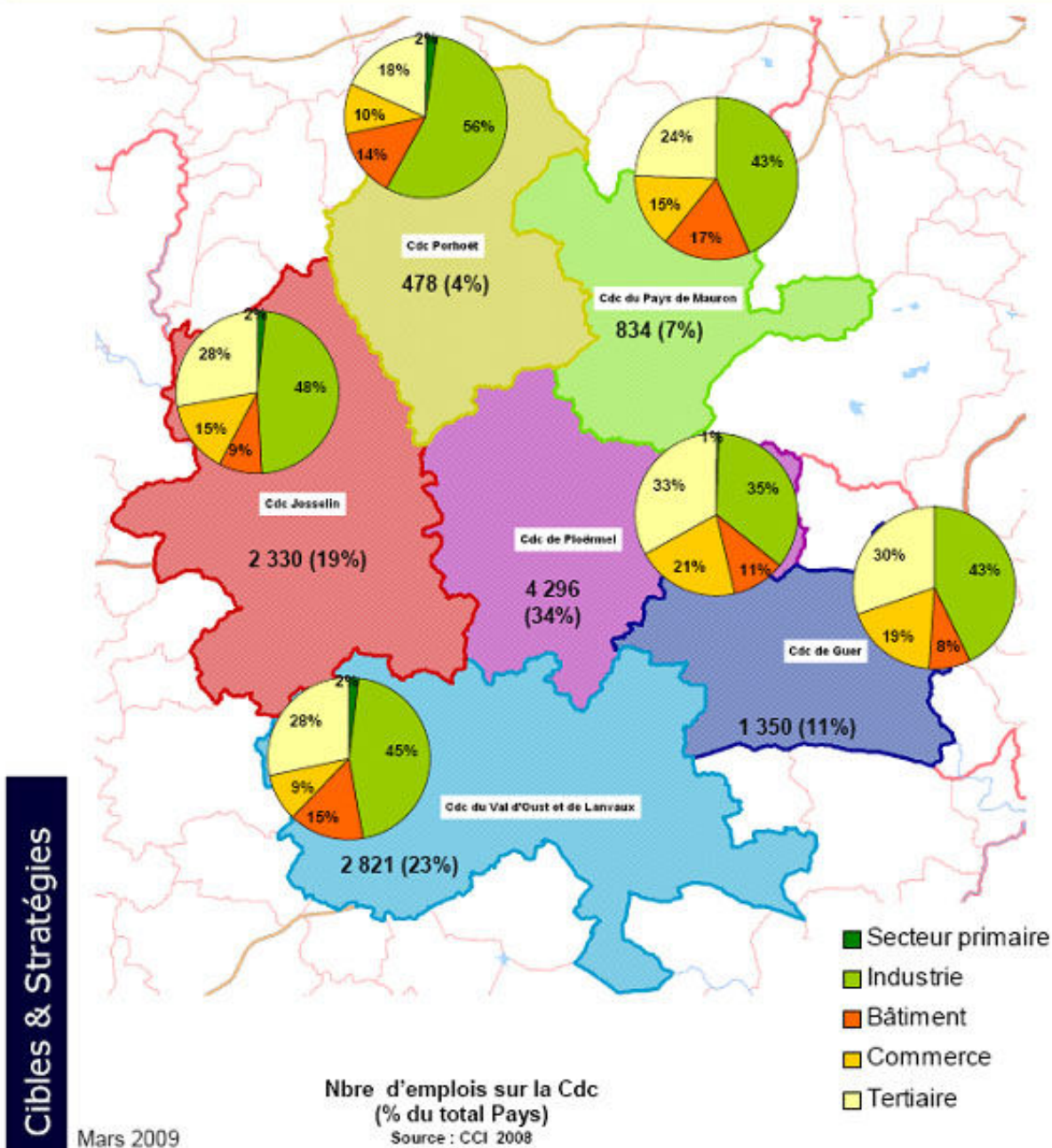
Le Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne se caractérise par la forte densité d'emplois dans quelques communes. **Cette forte concentration du tissu économique est principalement localisée autour de Ploërmel, Josselin, Guer, Malestroit, Beignon et dans les communes situées à proximité des grands axes routiers.** La ville de Ploërmel, principal pôle d'emplois, a gagné près de mille emplois sur la dernière décennie. Le développement du pôle d'activité sur les communes de Malestroit, Beignon et Saint-Marcel renforce la dynamique économique du sud-est du pays.

Fin 2007, la zone d'emploi offre 24 700 emplois, hors ceux de la Défense (Écoles de Coëtquidan), soit 15 % de plus que fin 1998 (+ 13,5 % en Bretagne). **C'est proportionnellement, une des quatre zones bretonnes qui à créé le plus d'emplois.** L'agriculture est de moins en moins présente, et pourtant l'emploi non-salarié reste stable alors qu'il recule en Bretagne.

L'industrie est le principal moteur économique de la zone. Entre 1999 et 2007, elle est des plus dynamiques. Elle a créé 900 emplois sur ces 9 années, soit + 18 %, alors qu'elle stagne sur la région. **L'agroalimentaire est bien implanté et diversifié** (4 emplois industriels sur 10). La proximité avec la zone d'emplois de Rennes a longtemps favorisé la sous-traitance automobile.

Avec un emploi faible dans le commerce, le tertiaire marchand occupe 31 % des salariés. C'est la part la plus basse des zones d'emploi bretonnes. Pourtant l'implantation de la zone commerciale du Lac à Ploërmel a redynamisé le territoire.

La répartition de l'emploi privé sur le Pays de Ploërmel



Les activités de services sont bien implantées. Comme sur l'ensemble de la région, ce sont principalement de petites unités : 8 établissements sur 10 emploient moins de 10 salariés.

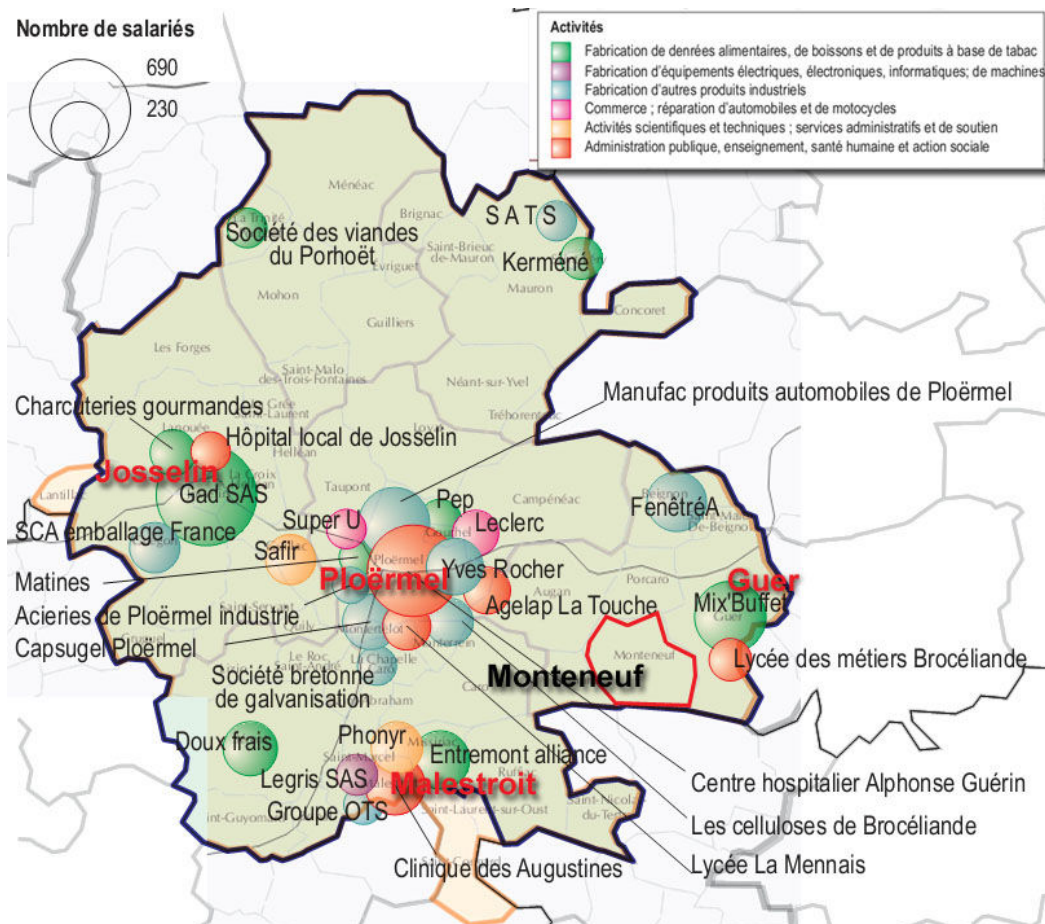
Fin 2009, le taux de chômage est de 6,5 %. Après une décennie de chômage local historiquement bas (parfois en dessous de 5 %), Ploërmel revient à son niveau de 1999. Ce chômage bas s'explique essentiellement par la présence des militaires sur le territoire : le chômage des moins de 25 ans est en particulier très faible.

Principaux établissements en 2008

Nom de l'établissement	Activité	Nombre de salariés	Commune d'implantation
Gad SAS	Transformation et conservation de la viande de boucherie	689	Josselin
Centre hospitalier Alphonse Guérin	Activités hospitalières	574	Ploërmel
Mix'Buffet	Autre transformation et conservation de légumes	349	Guer
Manufac produits automobiles de Ploërmel	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques	342	Ploërmel
Clinique des augustines	Activités hospitalières	246	Malestroit
FenêtréA	Fabrication d'éléments en matières plastiques pour la construction	242	Beignon
Entremont alliance	Fabrication de fromage	232	Missiriac
Yves Rocher	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette	220	Ploërmel
Capsugel Ploërmel	Autres activités manufacturières n.c.a.	211	Ploërmel
Doux frais	Transformation et conservation de la viande de volaille	201	Sérent

Source : Insee, Clap 2008 (hors agriculture, Défense et intérim)

Note : du fait de l'exclusion de la Défense du champ, il manque le plus gros établissement de la zone, Saint-Cyr-Coëtquidan.



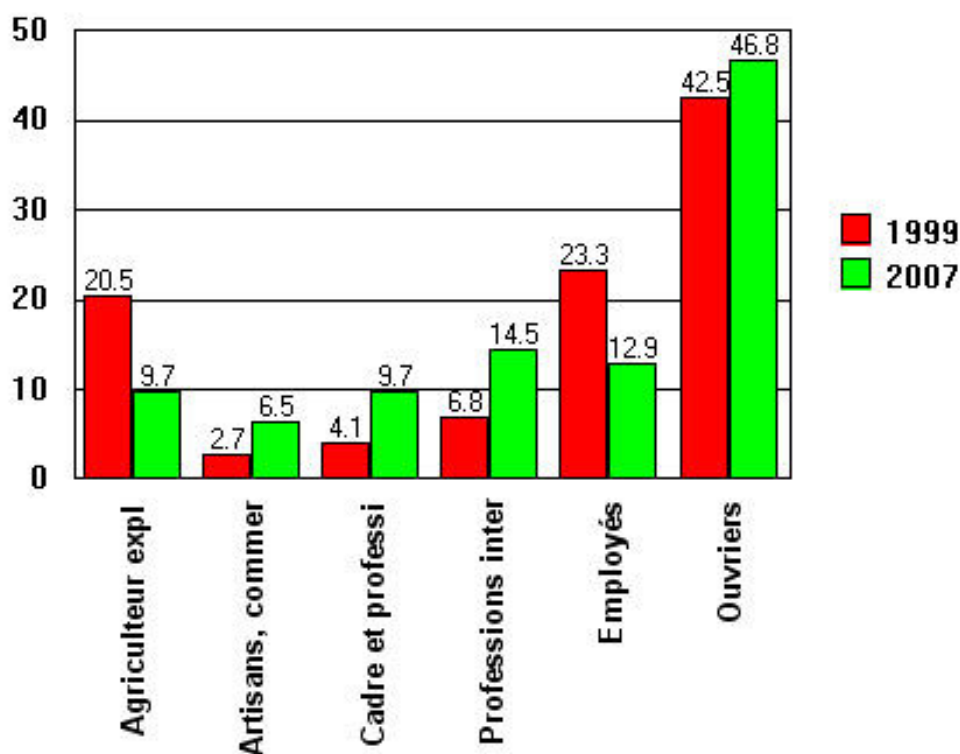
II. Catégories socio professionnelles et secteurs d'emploi sur la commune de Monteneuf

Parmi les catégories socioprofessionnelles bien représentées sur la commune de Monteneuf, il y a les ouvriers qui sont en progression depuis 1999. Les catégories artisans, commerçants, chefs d'entreprises, et celles des cadres, professions intellectuellement supérieures sont en progression et leur représentation plus marquée. A l'inverse, celles des agriculteurs et des employés ont chuté et de façon spectaculaire pour les agriculteurs.

Les statistiques récentes ne sont pas disponibles

-EMP T7- Emplois par catégorie socio-professionnelle

	Commune		rurale fragile		Morbihan	
	1999	2007	1999	2007	1999	2007
Agriculteurs exploitants	20,5%	9,7%	12,8%	8,9%	5,0%	3,5%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2,7%	6,5%	6,8%	6,3%	7,2%	6,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4,1%	9,7%	3,9%	6,3%	7,7%	10,0%
Professions intermédiaires	6,8%	14,5%	14,0%	17,9%	19,6%	22,5%
Employés	23,3%	12,9%	22,3%	23,7%	28,7%	28,5%
Ouvriers	42,5%	46,8%	39,2%	36,7%	30,5%	28,4%



III. Etablissements et secteur d'activités

L'agriculture est le domaine d'activités où le nombre d'entreprises est le plus important 66.1% du total, la catégorie « Commerce, transport et service divers » arrive en seconde position. D'ailleurs, 3 entreprises ont été créées dans ce domaine en 2009.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	62	100,0	48	13	1	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	41	66,1	32	9	0	0	0
Industrie	2	3,2	1	1	0	0	0
Construction	3	4,8	3	0	0	0	0
Commerce, transports et services divers	13	21,0	12	1	0	0	0
dont commerce, réparation auto	1	1,6	1	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	4,8	0	2	1	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2010

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	3	100,0	21,4
Industrie	0	0,0	0,0
Construction	0	0,0	0,0
Commerce, transports, services divers	3	100,0	33,3
dont commerce et réparation auto.	0	0,0	0,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0,0	///

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

IV. Taux activités

Le nombre d'actifs est en progression avec une relative stabilité, concernant le nombre de chômeurs, il est en légère progression et comme les retraités.

En 2009, la population active représente 67.4% de la population totale.

D'après le tableau concernant la population de 15 à 64 ans par type d'activité. :

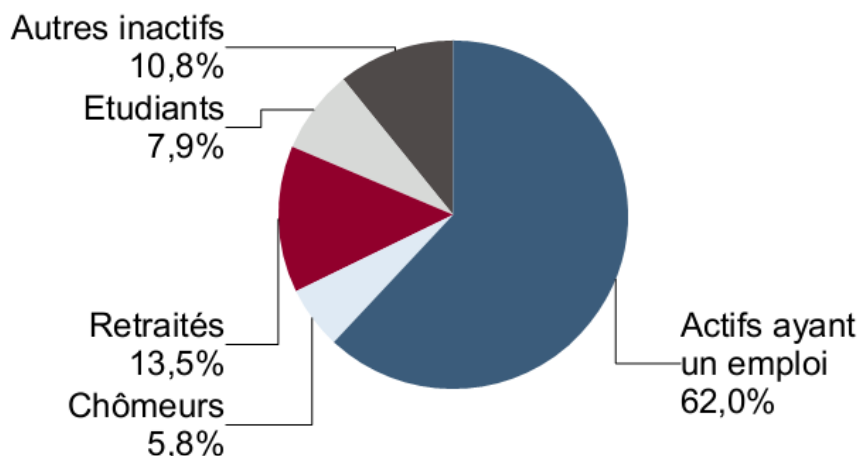
- le nombre d'actifs diminue légèrement
- le nombre de chômeurs progresse également légèrement
- une augmentation des retraités

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	443	407
Actifs en %	67,9	67,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	62,0	62,4
chômeurs en %	5,8	4,9
Inactifs en %	32,1	32,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,9	9,6
retraités ou préretraités en %	13,5	12,0
autres inactifs en %	10,8	11,1

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

V. Taux de chômage

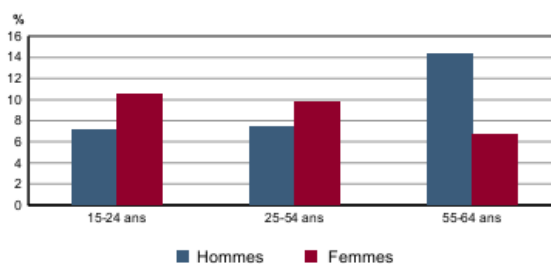
La progression du nombre de chômeurs est liée à des fins de contrat des CDD. Notons que les emplois en indépendants sont bien représentés sur la commune (exercice d'une activité non-salariée, à caractère artisanal, commercial ou libéral).

**EMP T4 - Chômage (au sens du recensement)
des 15-64 ans**

	2009	1999
Nombre de chômeurs	26	20
Taux de chômage en %	8,6	7,3
Taux de chômage des hommes en %	8,0	4,9
Taux de chômage des femmes en %	9,5	10,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	46,2	60,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement)
des 15-64 ans par sexe et âge en 2009**

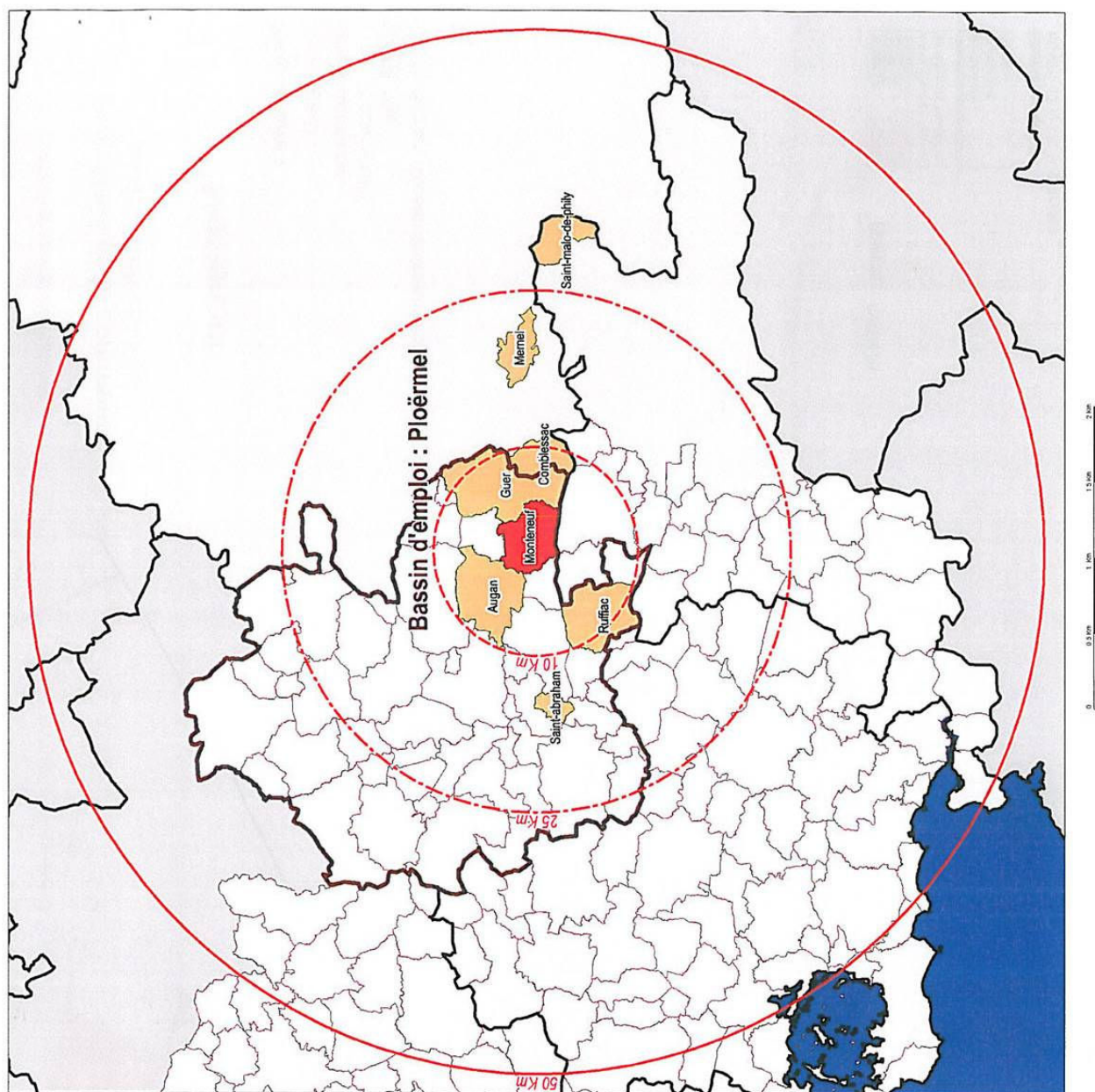


Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

VI. Importance des déplacements domicile travail vers les pôles d'emplois

Les créations nettes d'emplois ont été plus importantes que les ressources nouvelles en main-d'œuvre. Cela a permis de résorber une partie du chômage sur la décennie et de limiter l'augmentation des navettes domicile-travail hors du Pays. Les échanges d'actifs avec les Pays voisins sont nombreux. Ils sont légèrement positifs avec les Pays de Vannes et de Pontivy. Le Pays attire également plus d'actifs du pays de Redon ou Brocéliande que ces derniers n'en accueillent. Avec le pays de Rennes, les échanges sont très déséquilibré (davantage de sortants que d'entrants).

Les actifs de Monteneuf travaillant en dehors de la commune, le font vers **les pôles d'emplois les plus importants comme Ploërmel, Guer, Josselin et Malestroit** vers également vers le bassin rennais. La commune compte 81 emplois pour 197 actifs.



Navette domicile travail Entrants

Monteneuf

Nbre Emplois :	81	Nbre Actifs :	197
Commune	Entrant	%	
56136 MONTENEUF	55	67,9	*
35175 MERNEL	4	4,94	
56075 GUER	4	4,94	
35084 COMBLESSAC	4	4,94	*
56006 AUGAN	3	3,7	
56200 RUFFIAC	3	3,7	
56202 SAINT-ABRAHAM	3	3,7	
35289 SAINT-MALO-DE-PHILLY	3	3,7	*
56007 AURAY	2	2,47	*

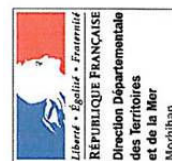
* Hors bassin d'emploi de la commune

%
50 %
30,8 %
11,5 %
7,7 %

Bassin d'Emploi
Ploërmel
Rennes
Redon
Auray

Part en % :
Entrant - Emploi
25 à 100
5 à 25
2,5 à 5
1 à 2,5

Sources : Insee 2006



Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007

Navette domicile travail Sortants

Monteneuf

Nbre Emplois :	81	Nbre Actifs :	197
Commune	Sortant	%	
56075 GUER	71	36.04	
56136 MONTENEUF	55	27.92	
56165 PLOERMEL	19	9.64	
56091 JOSSELIN	7	3.55	*
22262 QUINTIN	3	1.52	*
35160 LOUÏTEHEL	3	1.52	*
35210 PACE	3	1.52	*
35240 LE RHEU	3	1.52	*
56006 AUGAN	3	1.52	*
56024 BREHAN	3	1.52	*
56033 CARENTOIR	3	1.52	*
56061 LA GACILLY	3	1.52	*
56117 LOCMINE	3	1.52	*
56122 LOYAT	3	1.52	*

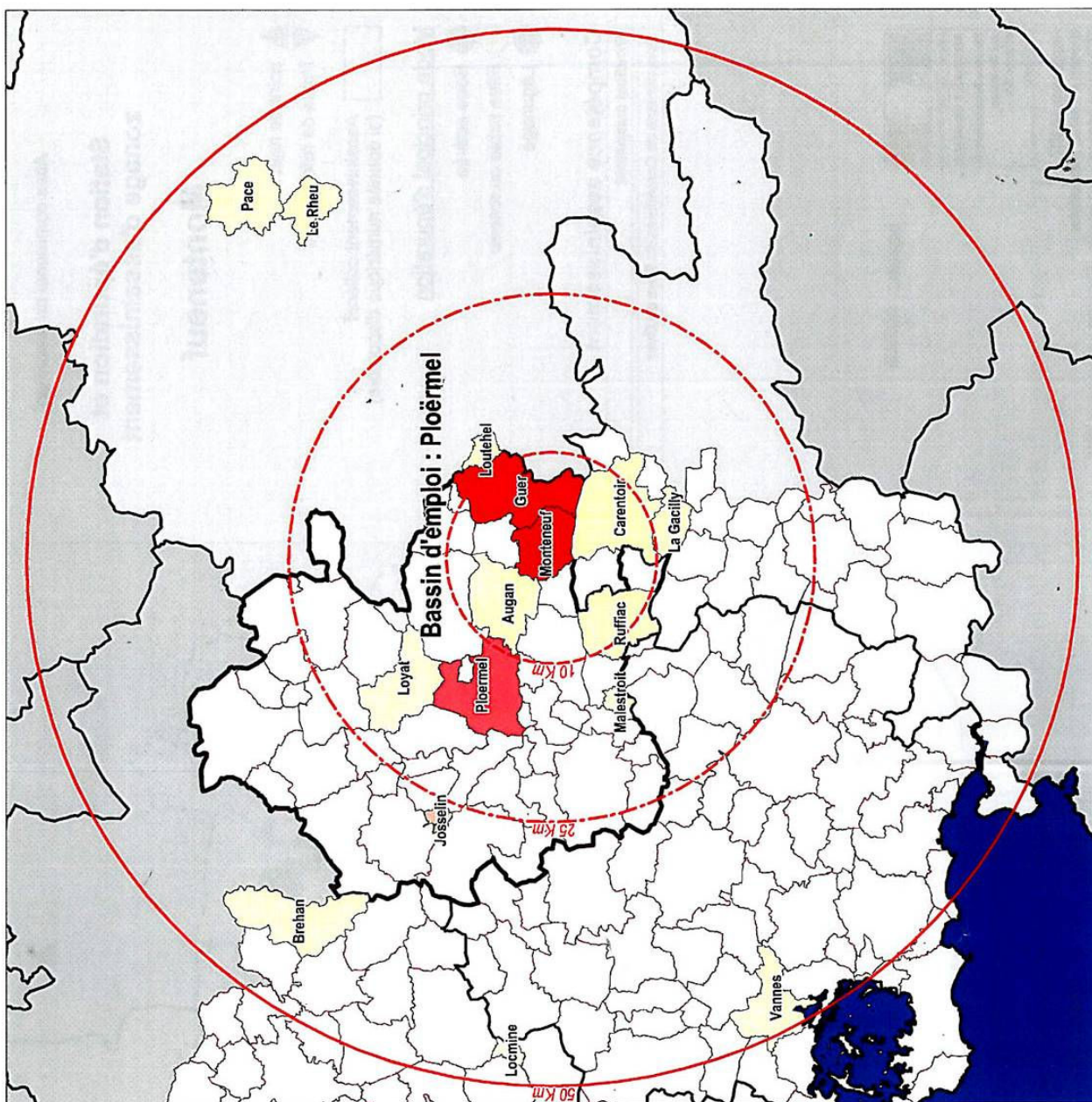
* Hors bassin d'emploi de la commune

Part en % :	Bassin d'Emploi	Sortant	%
Sortant - Actif			
25 à 100	Ploërmel	109	76.8 %
5 à 25	Rennes	9	6.3 %
2.5 à 5	Saint-Brieuc	6	4.2 %
1 à 2.5	Redon	6	4.2 %
	Pontivy-Loudéac	6	4.2 %
	Vannes	3	2.1 %



Sources : Insee 2006

Réalisation MDDT
Bureau d'Études Territoriales
BD TOPO © IGN Paris - édition 2007



VII. L'agriculture

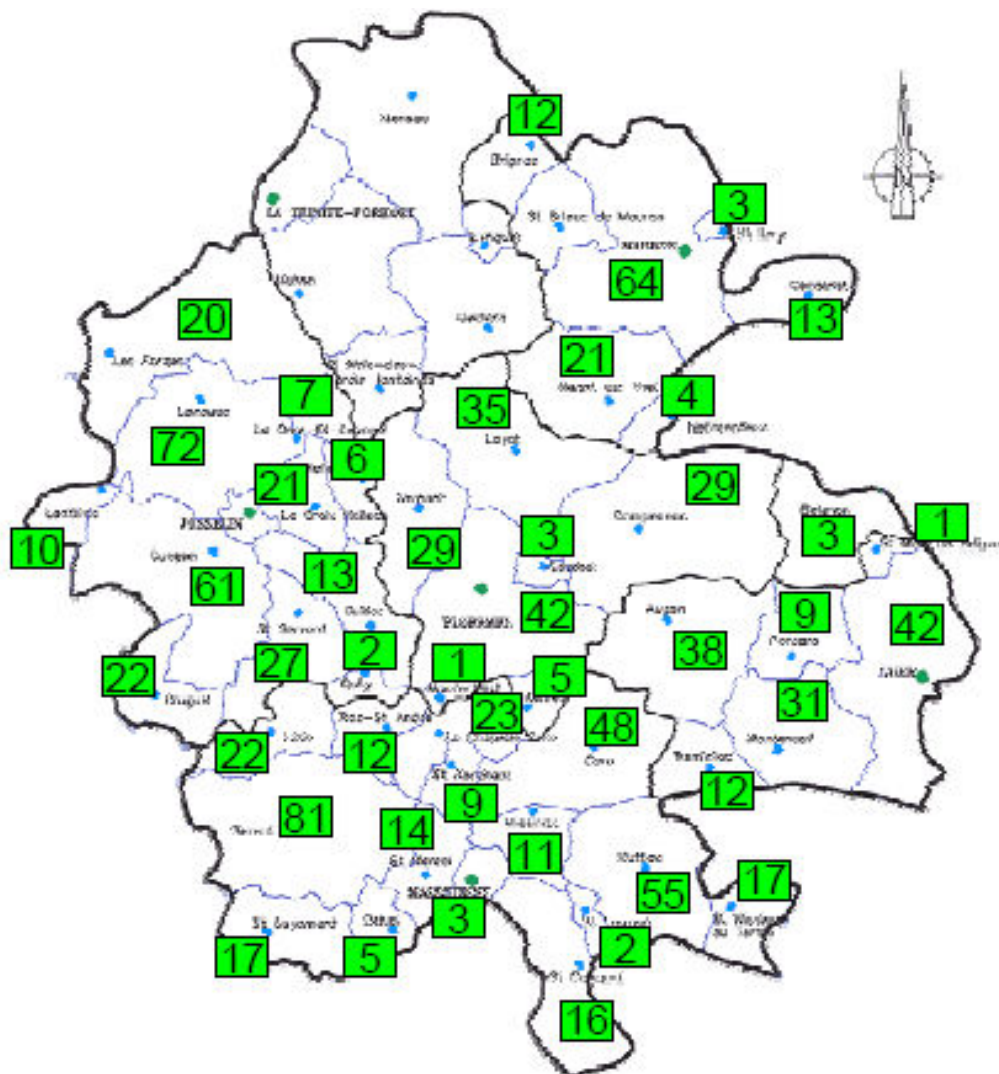
1. Données inter-communales

Ce résumé est fait d'après le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, Pays de Ploërmel, Cœur de Bretagne Communauté de Communes du Pays de Guer Commune de Beignon, (juillet 2008).

« L'agriculture du pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est une mosaïque d'agricultures. Chaque territoire est différent de son voisin, que ce soit en termes de superficie, de potentiel de production, du nombre d'actifs, de l'âge des chefs d'exploitation, ... »

Globalement, sur ce territoire rural occupé à plus de 60 % par l'agriculture, l'emploi dans les exploitations se concrétise par 1 752 actifs. **En lait porc et volaille, cela génère 2 400 emplois directs. Le monde agricole représente environ 17 % des actifs, soit près d'un habitant sur cinq du pays (hors agroalimentaire).** Même si l'agriculture a tendance de façon générale, à diminuer en termes d'unités, les exploitations agricoles des communes du pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne diminuent moins vite en nombre. »

Répartition géographique des exploitations en 2008



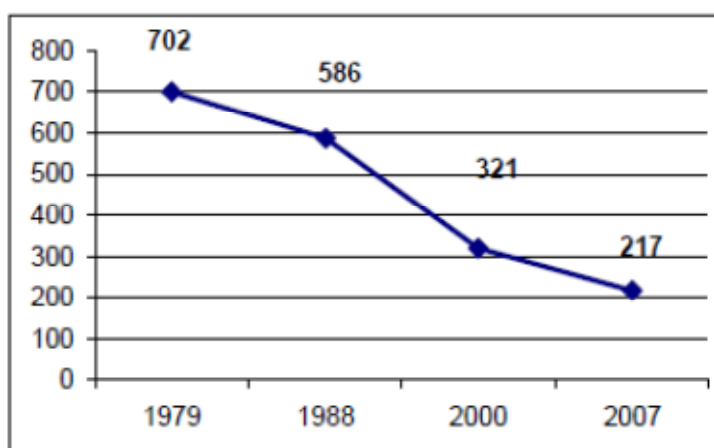
Un nombre d'exploitations divisé par 2 en 30 ans.

Communes	Agriculteurs à titre professionnel RGA 1979	Agriculteurs à titre professionnel Diagnostic 2007	Agriculteurs à titre secondaire Diagnostic 2007
AUGAN	71	38	
GUER	91	42	14*
MONTENEUF	47	31	
PORCARO	22	9	
REMINIAC	24	12	
ST MALO DE BEIGNON	8	1	
BEIGNON	9	3	*1 exploitation professionnelle extérieure
CCPG et Beignon	272	136	

- Globalement, le nombre d'exploitants agricoles à titre professionnel a largement chuté depuis le RGA de 1979, pour être divisé par plus de 2. A l'inverse, la taille moyenne des exploitations professionnelles de Guer Communauté a été multipliée par 2,3 depuis 1979 pour être en moyenne de 62 hectares.

Le statut dominant est l'exploitation individuelle.

Les 136 exploitations professionnelles totalisent **217 actifs**, soit en moyenne 1,61 actifs par exploitation. Ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui se situe à 1,50 actifs par exploitation.

Evolution du nombre d'actifs (main d'œuvre familiale et salariée) de 1979 à 2007

- **L'évolution du nombre d'actifs employés est en chute sévère** depuis 1979 témoignant d'une réalité économique mais également de la forte restructuration agricole, l'amélioration des conditions de travail et de la productivité du travail, la mécanisation.

- ➔ **Les trois productions principales sont : lait, porc, aviculture, induisant 160 emplois directs.**

Actifs en lait/porc/aviculture et emplois directs induits

Productions	Actifs en production	Emplois directs induits
Lait	40	21
Porc	19	67
Aviculture	18	72
Total 3 productions	77	160

- ➔ « L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 46,2 ans.
- ➔ Moins de 3 % des exploitations vendent leurs produits (tout ou en partie) en vente directe et essentiellement sur les marchés locaux ou proches.
- ➔ 54 % des élevages présents sont soumis à un régime d'installation classée avec respectivement 39 % en régime de déclaration et 15 % en régime d'autorisation.
- ➔ Près de 92 % des élevages se sont engagés dans une démarche de mise aux normes. Pour 88 % des élevages, cette démarche est achevée ou en phase de finalisation. »

Occupation agricole du territoire (avec camp militaire)

	Occupation du territoire %
AUGAN	44
GUER	61
MONTENEUF	60
PORCARO	37
REMINIAC	63
ST MALO DE BEIGNON	NR
BEIGNON	71
CCPG et Beignon	48

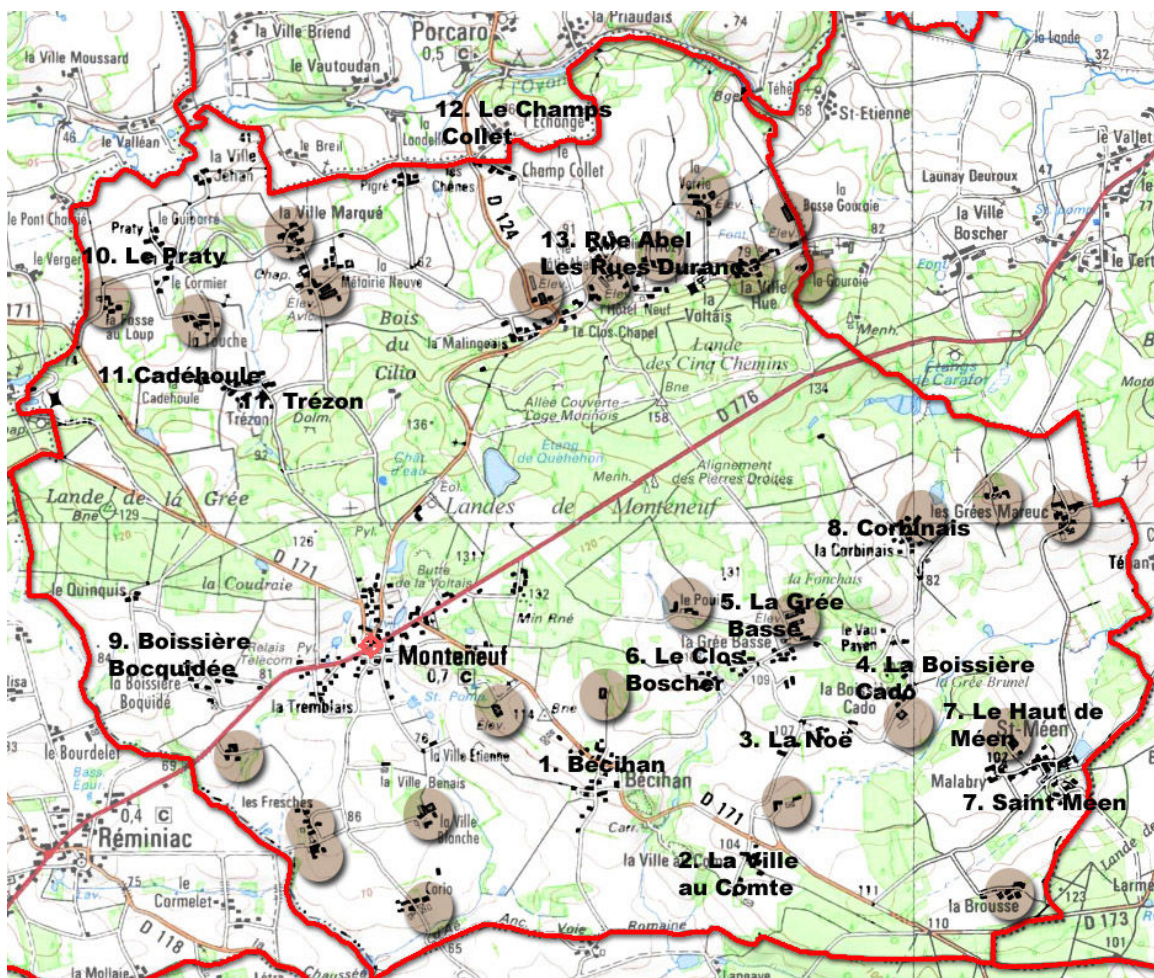
SAU moyenne par commune

	SAU moyenne 2007
AUGAN	49
GUER	76
MONTENEUF	57
PORCARO	63
REMINIAC	63
ST MALO DE BEIGNON	NR
BEIGNON	NR
CCPG et Beignon	61.8

- ➔ « La cohabitation avec les tiers n'occasionnent pas de gêne particulière. D'ailleurs, plus de 94 % des exploitants disent avoir de bonnes ou de très bonnes relations de voisinage. Cependant, on voit apparaître quelques tensions avec les nouveaux habitants qui, ne connaissant pas l'activité agricole, ne supportent pas certains bruits ou autres contraintes vécues comme des nuisances (travaux de récolte de nuit, odeurs, ...). »

2. Données communales (D'après le RGA 2010)

- ➔ Sur Monteneuf, on compte à 29 exploitations professionnelles en activité en 2013 dont 2, qui ont arrêté en cours d'année et dont les bâtiments ne génèrent plus de périmètres sanitaires et 2 projets d'agrandissement. En 2010 d'après le RGA, on comptait 38 exploitations pour 51 chefs d'exploitations ou co-exploitants.
- ➔ Aujourd'hui, les exploitations se répartissent pour 1/3 d'entre elles au nord de la zone naturelle et pour 2/3 d'entre elles dans la partie sud.



La Chambre d'Agriculture du Morbihan a fait un travail exhaustif de recensement des bâtiments générant des périmètres sanitaires. Ce travail a été repris pour définir le futur zonage, tous les bâtis faisant l'objet de la typologie définie ont été repérés.

Grille d'analyse des bâtis générant des périmètres sanitaires

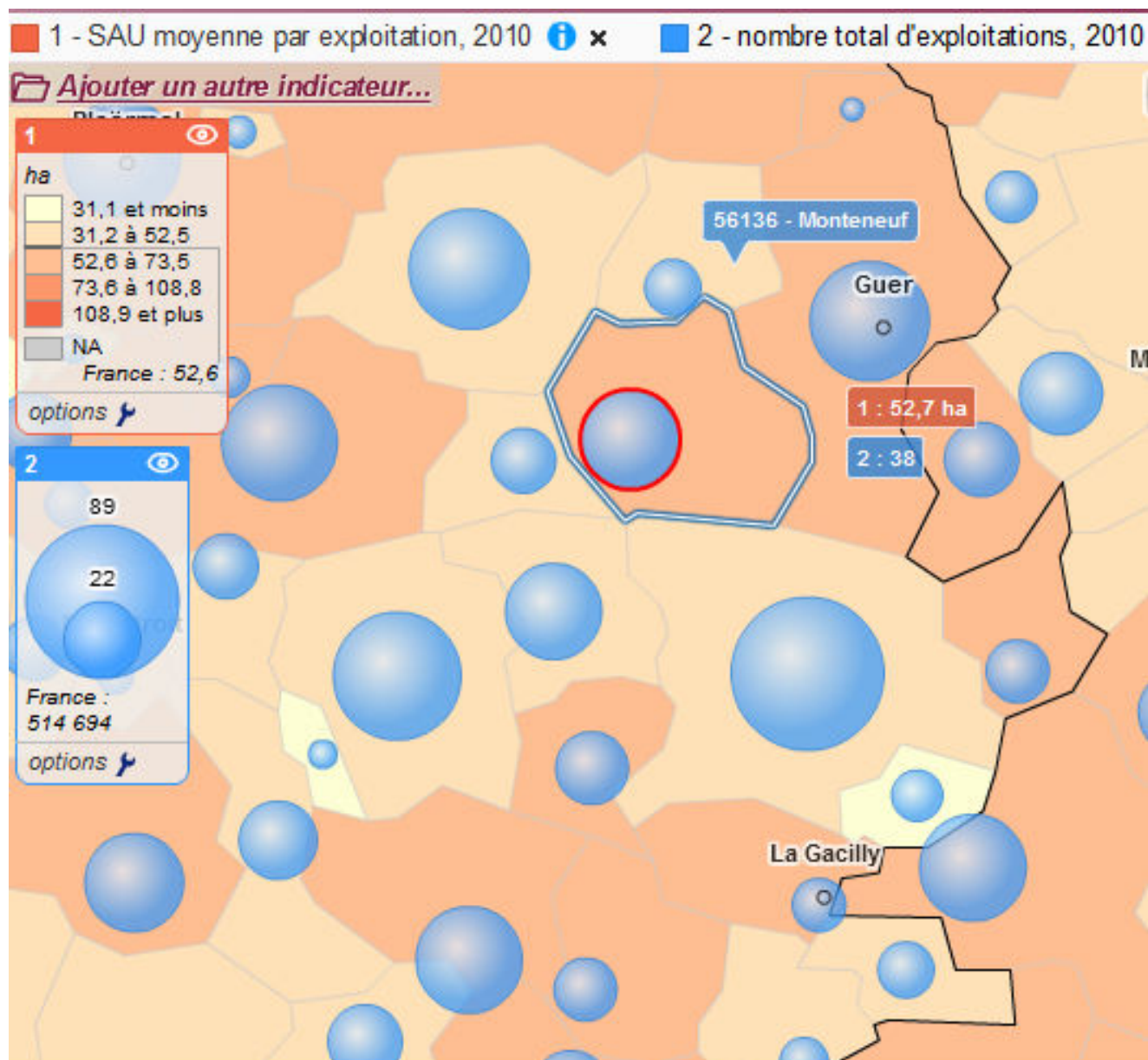
Codage	Couleur	Existant	Projet	remarques
Bâtiments d'élevage en activité + fosse et fumières + silos + aire d'exercice	 rouge	BEA	PBEA	Lié à un périmètre sanitaire de 100 m
Bâtiment de stockage fourrage lié à un bâtiment d'élevage	 orange	BSE	PBSE	Lié à un périmètre sanitaire de 100 m
Bâtiment agricole non lié à l'élevage et bâtiment matériel	 Vert	BS	PBS	Non lié à un périmètre sanitaire de 100 m
Bâtiment agricole désaffecté voué à la disparition	 Bleu	BAD	PBAD	En ruine ou devant disparaître
Bâtiment d'intérêt architectural (habitation potentielle)	 marron (Noir)	BIA		
Logement de fonction (+ Garage et remise)	 rose	FL	PLF	
Habitation de tiers (+ garage et remise)	 jaune	HT	PHT	

Exploitations et activités

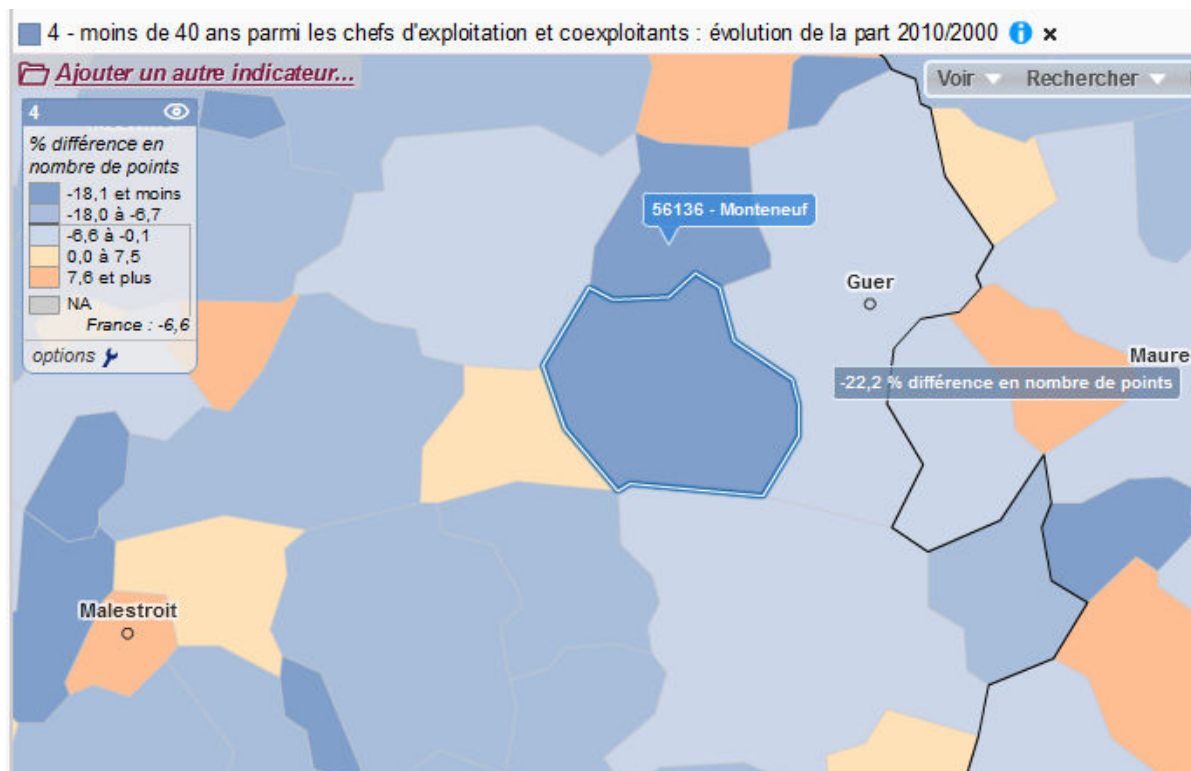
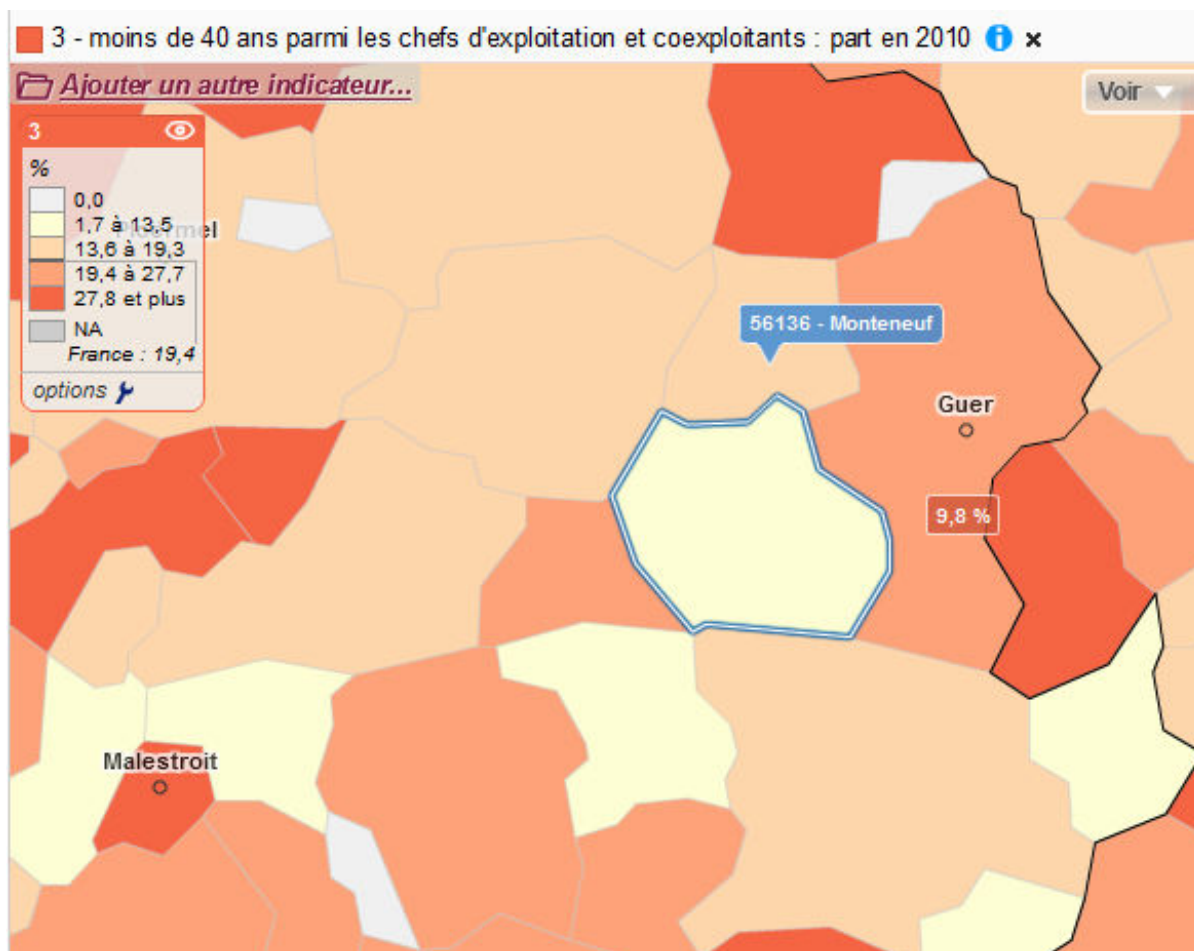
N°REPERAGE	CARTE	N°PACAGE	NOM SOCIETE	NOM INTERLOCUTEUR	SIEGE	SITE SECONDAIRE	PRODUCTION PRINCIPALE	REGIME ICPE	COMMENTAIRE
1		056020879	ARTHUR Joëlle	ARTHUR Joëlle	Le boschet		Viande	RSD	
3		056030305	CHEREL PHILIPPE	CHEREL PHILIPPE	La Grée Basse		Volailles Chair	Autorisation	
6			EARL BREIZH REPRO	MARCHAND YVES	Mareux				MEME SITE QUE 29
7		056041512	EARL CUNIVILLE	FEVRIER YOANN	La Ville Daniel		Autres	Déclaration	
8		056019584	EARL DE LA VILLE BLANCHE	JOLY ELISABETH	Le Ville Blanche		Porc	Autorisation	
9		056018931	EARL DE PEBUSSON	HARDAT Patrick	Pébusson		Lait	Déclaration	
10		056038648	EARL DES GREES MAREUX	ORHAN MICHEL	La Grée Mareuc		Porc	Autorisation	
12		056038517	EARL DU PONT SEC	LE BLANC Marc	La Brousse		Lait	Déclaration	2 SITES
13		056037309	EARL LE TERTRE	FEVRIER GUY	Le Tertre		Lait	Déclaration	
14		056022262	EARL MARCHAND	MARCHAND JEAN-PIERRE	Le Houssa		Volailles Chair	Déclaration	
15		056014327	FOUCAUD HUBERT	FOUCAUD HUBERT	Corio		Porc	RSD	
16		056015374	FOUCAUD ALAIN	FOUCAUD ALAIN	Corio		Lait	RSD	
17			GAEC de la FOSSE aux LOUPS	DENIER MONIQUE	La fosse aux loups		viande	Déclaration	
18		056038117	GAEC PORCEVAL	MAUVOISIN LAURENT	La Nouette	La Métairie Neuve	Porc	Autorisation	2 SITES
20		056030772	HUET CHRISTINE	HUET CHRISTINE	La Touche		Lait	RSD	
21			JOSSE JOEL	JOSSE JOEL	La Ville Etienne				PAS PROFESSIONNEL
22		056037218	LE LIEVRE Séverine	LE LIEVRE Séverine	La Côte		Pondeuses	Déclaration	
23		056032564	LEBLANC DIDIER	LEBLANC DIDIER	Le Pouilo		Lait	RSD	
24		056008981	LEBLANC JOEL	LE BLANC JOEL	La Verrie		Porc	Déclaration	2 SITES
25		056041375	MACE STEPHANE	MACE STEPHANE	La Ville Marquée		Lait	RSD	
26		056002371	MOTAIS Jean	MOTAIS Jean	Les Friches		Viande	RSD	
27		056004700	ORHAN BERNARD	ORHAN BERNARD	Patis - Abel		Veaux de boucher	Déclaration	
28		056007566	PELE Patrick	PELE Patrick	(La Mare) Le Trozy		Lait	RSD	
29		056031403	SCEA AVICOLE MAREUX	MARCHAND ROSELYNE	Mareux		Volailles Chair	Déclaration	
30		056037985	SCEA BOSCHET	BOSCHET CHRISTOPHE	La Corbinais		Porc	Déclaration	
31		056041708	SCEA FOUCAUD	FOUCAUD JOEL	La Cour de la Ville Morin		Porc	Autorisation	
32		056014212	SCEA JOUBIN SERGE	JOUBIN SERGE	Becihan		Porc	Déclaration	
33		056037718	SCEA LA HAUTE BOISSIERE	BOSCHET THIERRY	La boissière-cado		Porc	Autorisation	PROJET AGRANDISSEMENT
34		056036036	SCEA ORHAN	ORHAN JEAN-CLAUDE	Saint Méen		Porc	Autorisation	PROJET AGRANDISSEMENT
35			SCEA VEGETO	ORHAN YVES	Saint Méen				MEME SITE QUE 34
36			CHATEL SEBASTIEN	CHATEL SEBASTIEN	Pigré		viande	RSD	
36			LAUNAY MATHIEU	LAUNAY MATHIEU	La Cadehoule		Lait	RSD	

➔ **La surface agricole utilisée à augmenter de 5.7% depuis 2000**

Superficie agricole utilisée en hectare		
1988	2000	2010
1791	1893	2002
	+5.6%	+5.7%

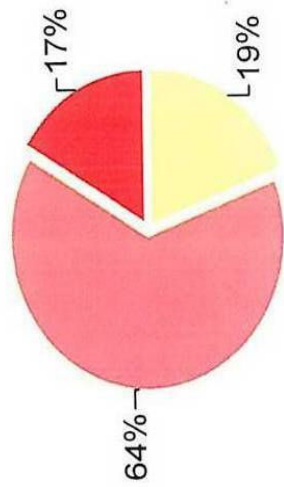


➔ Des agriculteurs de moins 40 ans de moins en moins nombreux 9.8% des chefs d'exploitation



Bâtiments ou sièges agricoles Surfaces agricoles par âge des exploitants (en 2009)

Monteneuf



320 Ha Moins de 40 ans
1072 Ha 40 à 54 ans
275 Ha 55 ans et plus
0 Ha Non renseigné

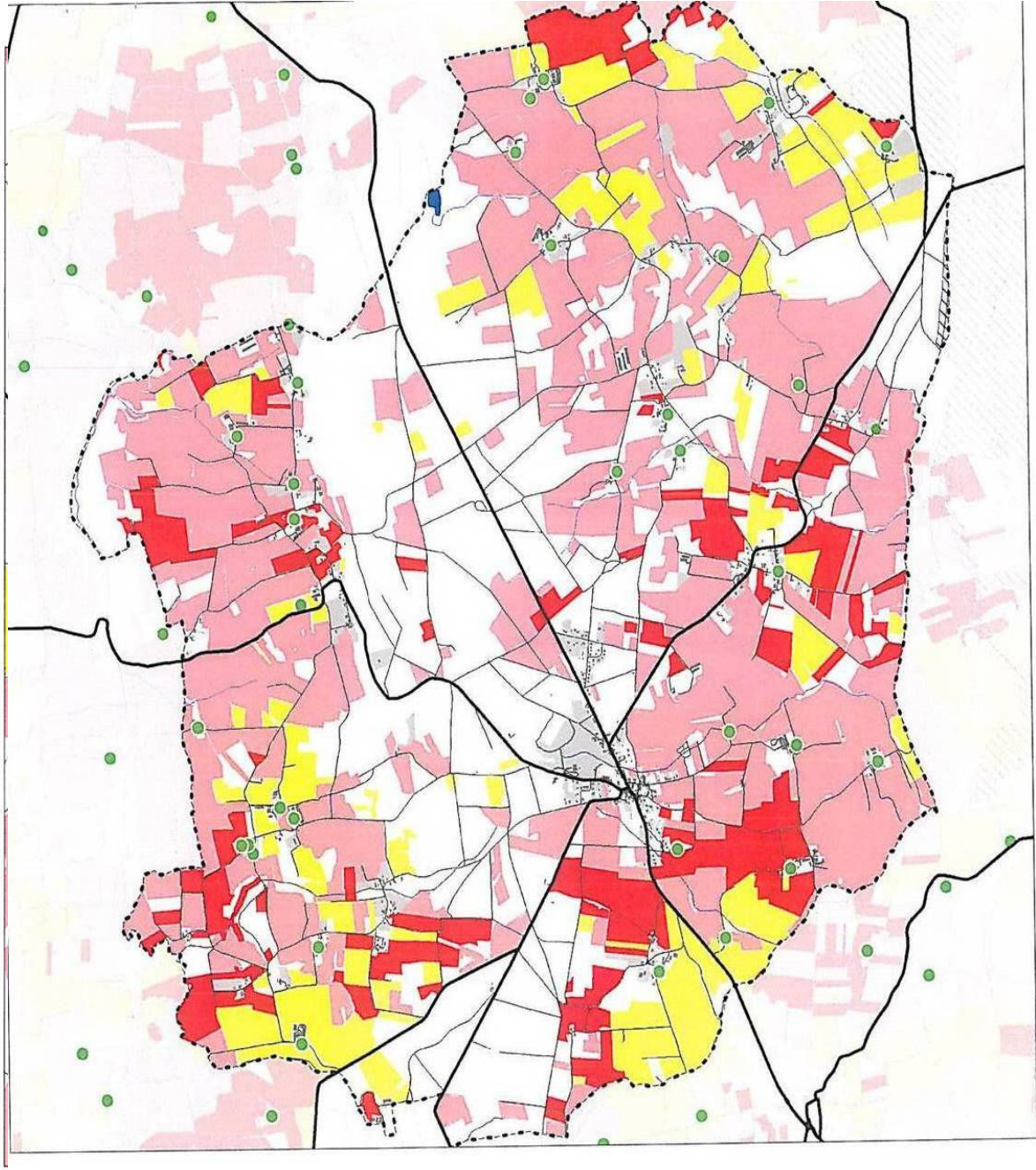
PLU - urbanisation ou activité future

Bâtiments ou sièges agricoles

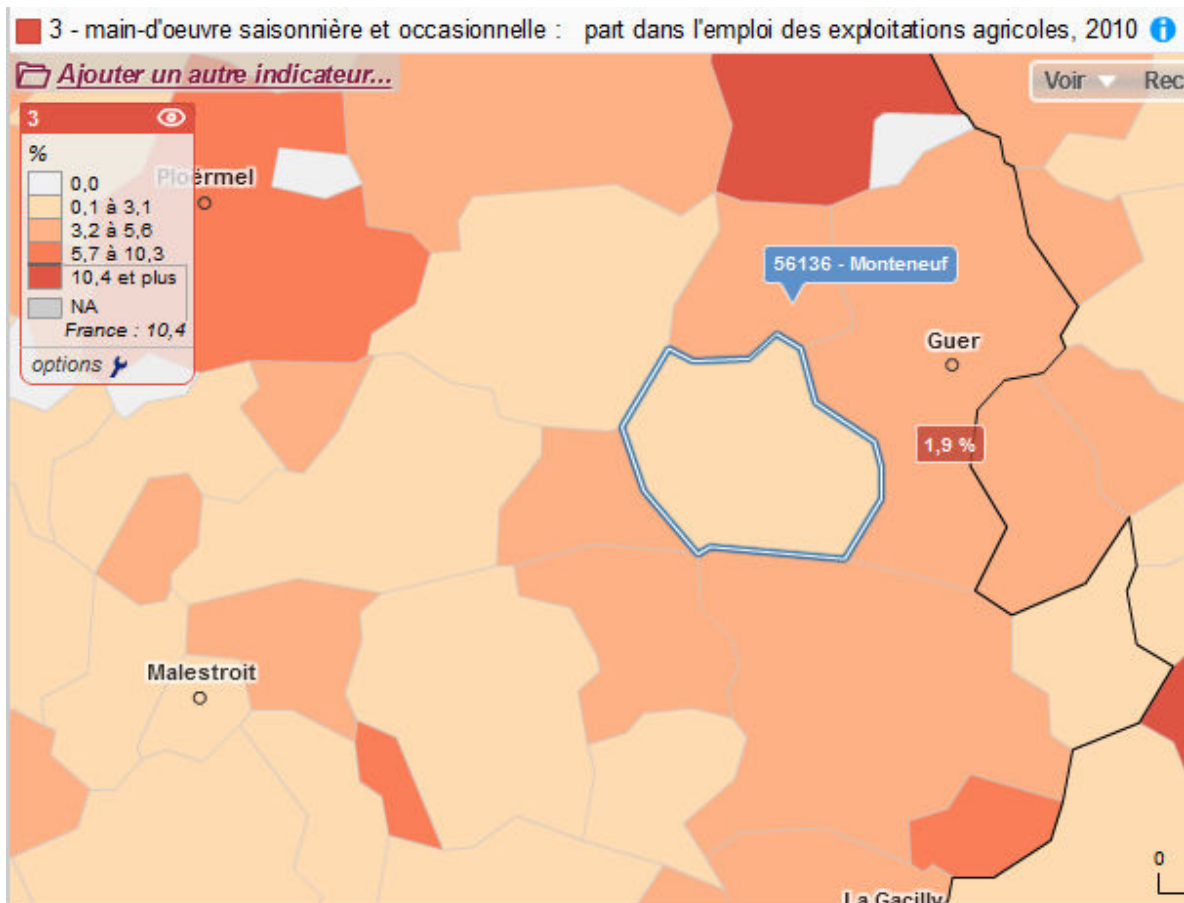
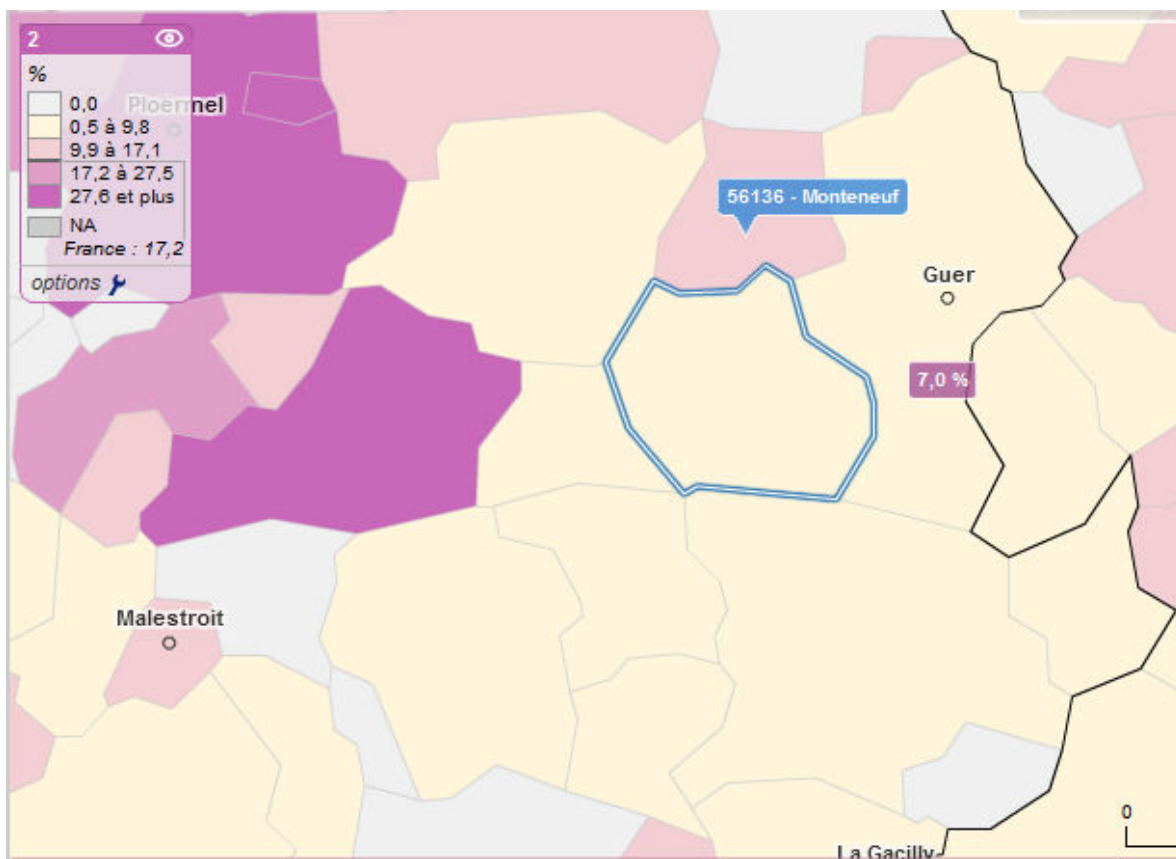


Sources : DDTM 56
PAC campagne 2008

Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007



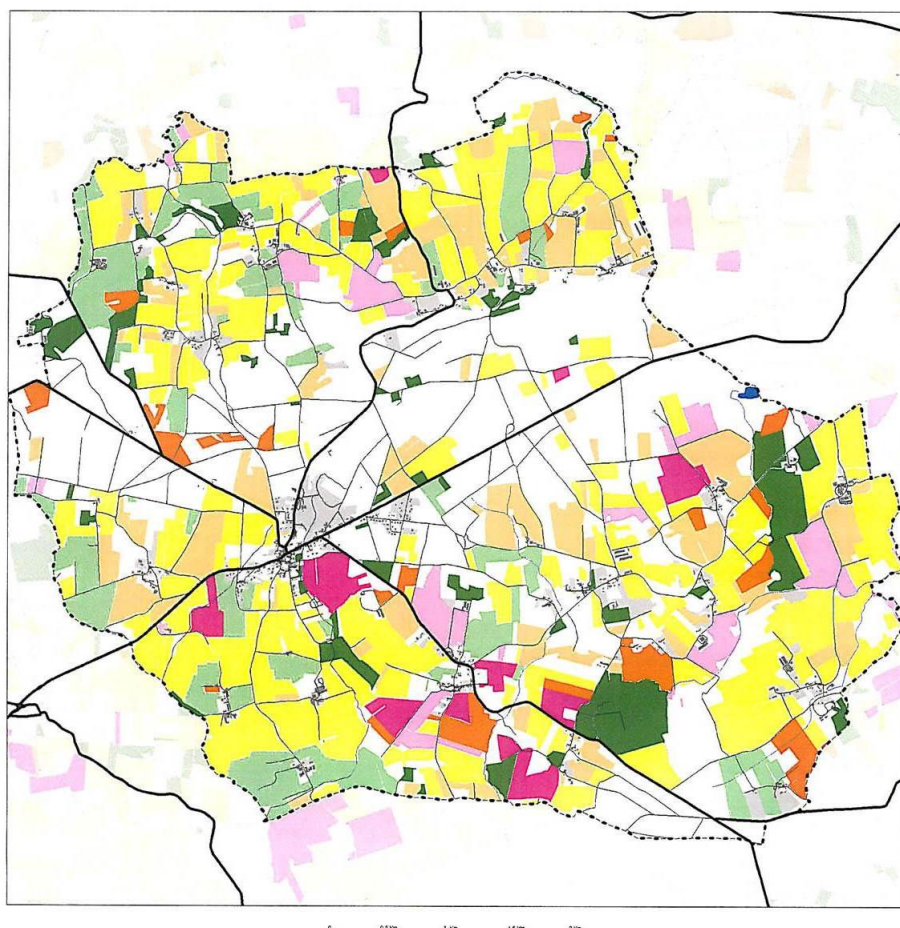
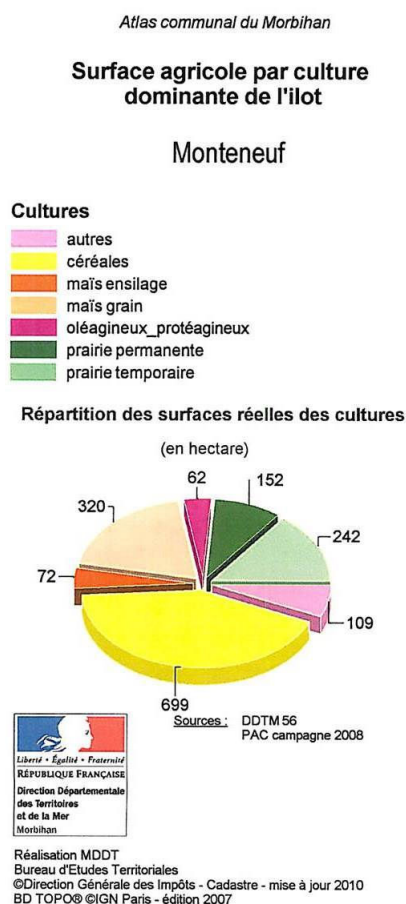
➔ **Peu de salariés permanents : seulement 7.8% des emplois et peu de mains d'œuvre occasionnels : des chefs d'exploitants travaillant de plus en plus seuls**



➔ L'agriculture de Monteneuf tournée vers l'élevage porcin et la production laitière

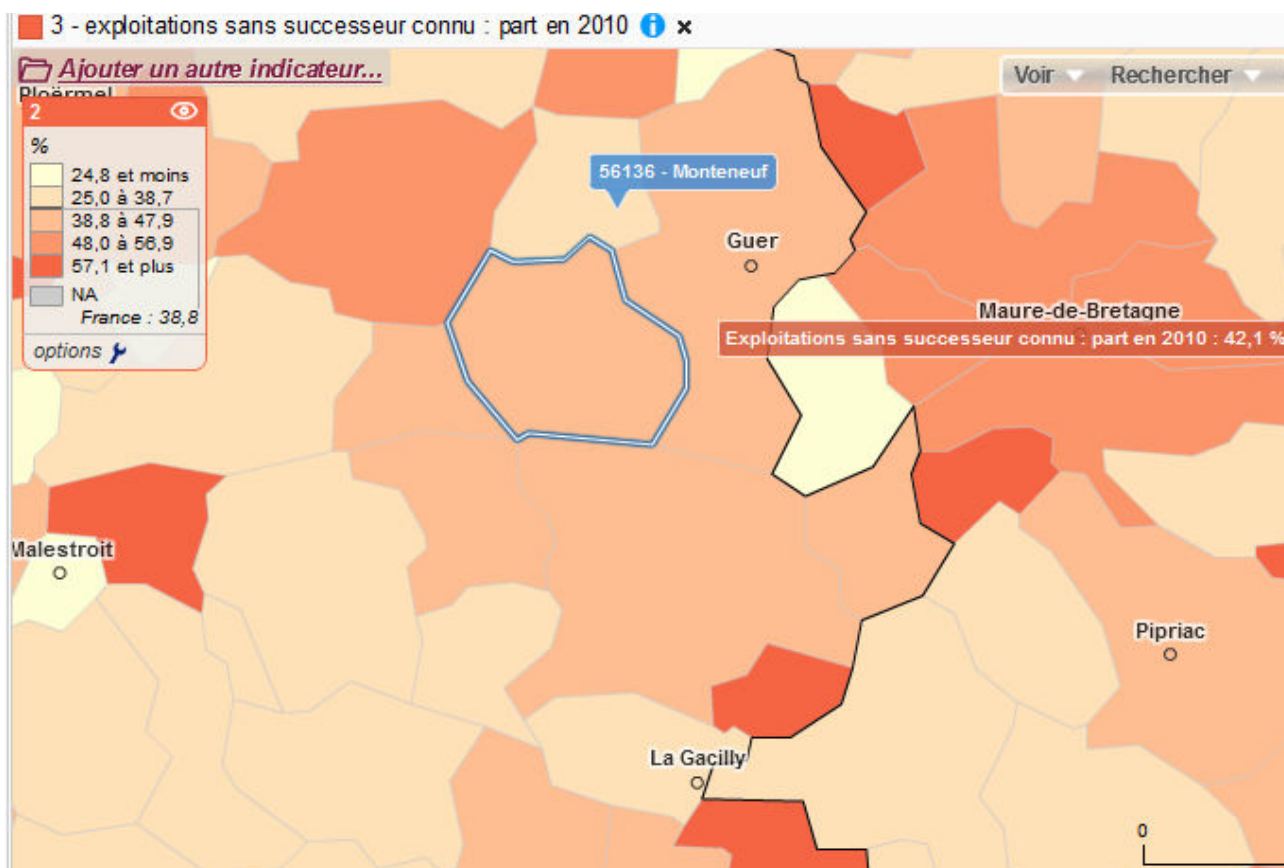
Production	Exploitations agricoles professionnelles de Monteneuf
Lait	9
Porc	10
Aviculture	3
Viande	4
Autres	1

➔ Des cultures agricoles à dominante céréalière



→ Une incertitude sur les reprises agricoles

Exploitations		Exploitations non concernées par la question succession		Exploitations avec successeur		Exploitations sans successeur ou inconnu	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
38	51	18	31	4	6	16	14



→ Devenir agricole

La consommation de foncier pour l'urbanisation, la création d'infrastructures routières et autres se fait principalement sur la surface agricole. Les conséquences sur les exploitations agricoles sont bien sûr économiques avec une perte de cultures ou fourrages, d'aides compensatoires... Elles sont aussi d'ordre environnemental avec des réductions de surfaces épandables importantes dans un département d'élevage. Elles peuvent aussi s'exprimer sous forme de difficultés de cohabitation et d'acceptation par les nouveaux habitants de cette activité économique, source potentielle de nuisances ou être liées aux contraintes de déplacements des engins agricoles (voies de circulation, les gênes d'accès aux bâtiments,...)

Ces contraintes peuvent peser sur la structure agricole de Monteneuf mais le comité de pilotage a fait un travail minutieux d'évaluation des contraintes agricoles sur le secteur bâti en zone rurale afin de permettre un développement sans impact sur les terres agricoles, de même le bourg ne sera que le support de développement dans les dents espaces interstitiels, voir dans les espaces déjà prévus dans la cadre communale

Le devenir des exploitations agricoles reste fragile : 42.1% des exploitations agricoles n'avaient pas de repreneur connu en 2010.

1/ Dans les première étapes d'élaboration du PLU, tous les agriculteurs concernés ont été invités à une réunion particulière d'informations et de repérage de leur exploitation. Ce repérage a été fait par la Chambre d'Agriculture.

2/ Les exploitations sont bien présentes sur l'ensemble du territoire rural. Il convient de ne pas augmenter l'urbanisation sur le territoire rural, de façon conséquence mais par un choix rigoureux et stricte selon des critères objectifs. Une grande majorité du territoire devra être exclusivement agricole. En matière de réglementation, il conviendra de tenir compte de l'impact des autorisations d'urbanisme par rapport à la proximité d'une exploitation agricole.

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

Le maintien et la confortation de l'agriculture 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: organisation de l'espace agricole du territoire et urbanisation maîtrisée des espaces ruraux)
- Celui de l'affichage de la vocation agricole des terres. Une indication, par la collectivité territoriale, de leur enjeu agricole doit être marquée dans le document d'urbanisme projeté par un zonage agricole de nature à protéger cette activité et les paysages qui lui sont liés.

L'ENVIRONNEMENT NATUREL, UN PATRIMOINE COMMUNAL REMARQUABLE

- I Les paysages de bois, de landes, et de bocage**
- II Les Landes de Monteneuf : une mosaïque de milieux de la biodiversité.**
- III La biodiversité sur la commune**
- IV L'eau**
- Conclusion : Un environnement naturel pour la vie quotidienne des habitants**

I. La découverte du patrimoine naturel

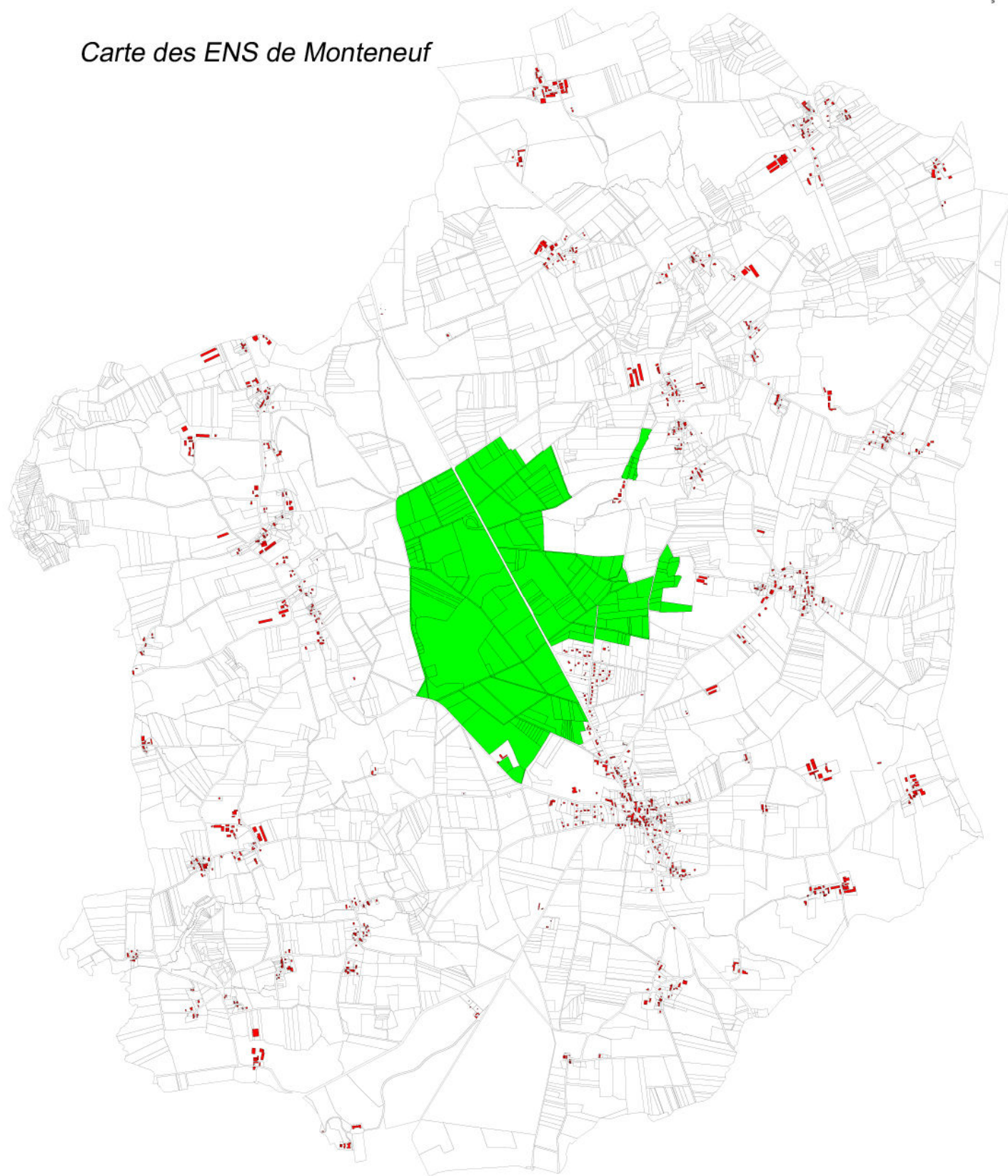
Monteneuf commune de (3000 ha) dispose d'un environnement naturel exceptionnel (Cf *Diagnostic*. Ce travail a été entrepris dès 2008 à l'échelle communale, puis repris par les cabinets d'étude. **Mais c'est surtout le Centre des Landes qui en a fait l'analyse la plus approfondie**). La reconnaissance de la qualité de cet environnement et de l'atout qu'il représente pour l'avenir de la commune fait désormais l'unanimité.

Les paysages de bois, de landes, et de bocages

- 1. 800 ha Boisés ouverts sur de belles perspectives**
- 2. La topographie**
- 3. Un paysage varié et contrasté entre secteurs fermés et ouvertures visuelles**
- 4. Autres perspectives paysagères**
- 5. Les bois et le bocage : la trame verte**
- 6. Les paysages, une richesse de tout le territoire communal**
- 7. Enjeux pour le PLU**



Carte des ENS de Monteneuf



1. 800 ha Boisés ouverts sur de belles perspectives

Ce qui frappe le visiteur de la commune, c'est l'importance et la qualité du paysage. Formé d'un massif forestier (le 1/3 du territoire communal) s'étendant d'est en ouest, sur plus de 10 kms, des pentes de la vallée de l'Oyon jusqu'aux frontières de la commune voisine d'Augan. Un vaste bocage cultivé embrasse les versants nord et sud de ce massif. Les bois et les landes, concentrées principalement sur la partie la plus élevée de la commune, ouvrent ainsi des perspectives remarquables sur les vallées bocagères. Cet ensemble naturel réunit les meilleures conditions pour la détente. Ainsi du versant nord de cette arête boisée, on découvre une magnifique vue sur la vallée de l'Oyon, et son versant nord, couvert dans sa partie supérieurs par le camp de Coëtquidan, avec le sommet de la Bosse (point culminant du camp). On aperçoit aisément le château du Bois du Loup, les bourgs des communes d'Augan et de Porcaro, et différents villages. De différents points du versant sud de la commune, on a une belle perspective sur les communes de Réminiac, de Tréal, sur la masse forestière de la Bourdonnais. Et des villages des Grées Mareux et de SaintMéen, s'ouvre une splendide vue sur la Telhaie et au delà à perte de vue.



Allée boisée proche du Centre des Landes

Si ces perspectives n'attirent sans doute pas l'attention quotidienne des habitants, tellement ils y sont habitués, elles ne manquent pas de séduire celle des visiteurs et des randonneurs. Il faut voir ceux-ci débouchant d'un sentier forestier et s'arrêtant pour contempler ces paysages qui soudain s'offrent à eux. D'ailleurs ils peuvent, s'ils le souhaitent quitter Monteneuf pour goûter aux charmes des communes voisines puisque les aménagements effectués relient désormais les sentiers de randonnée.

Boisements autour des terrains de sports et de la salle du Chapeau Rouge



Boisements et Landes des Cinq Chemins le long de la RR776



2. La topographie

Le bourg est implanté sur une ligne de crête Est/Ouest délimitant deux coteaux :

- un versant orienté vers le Nord et vers Porcaro
- un versant orienté vers le Sud et vers Tréal et Carentoir

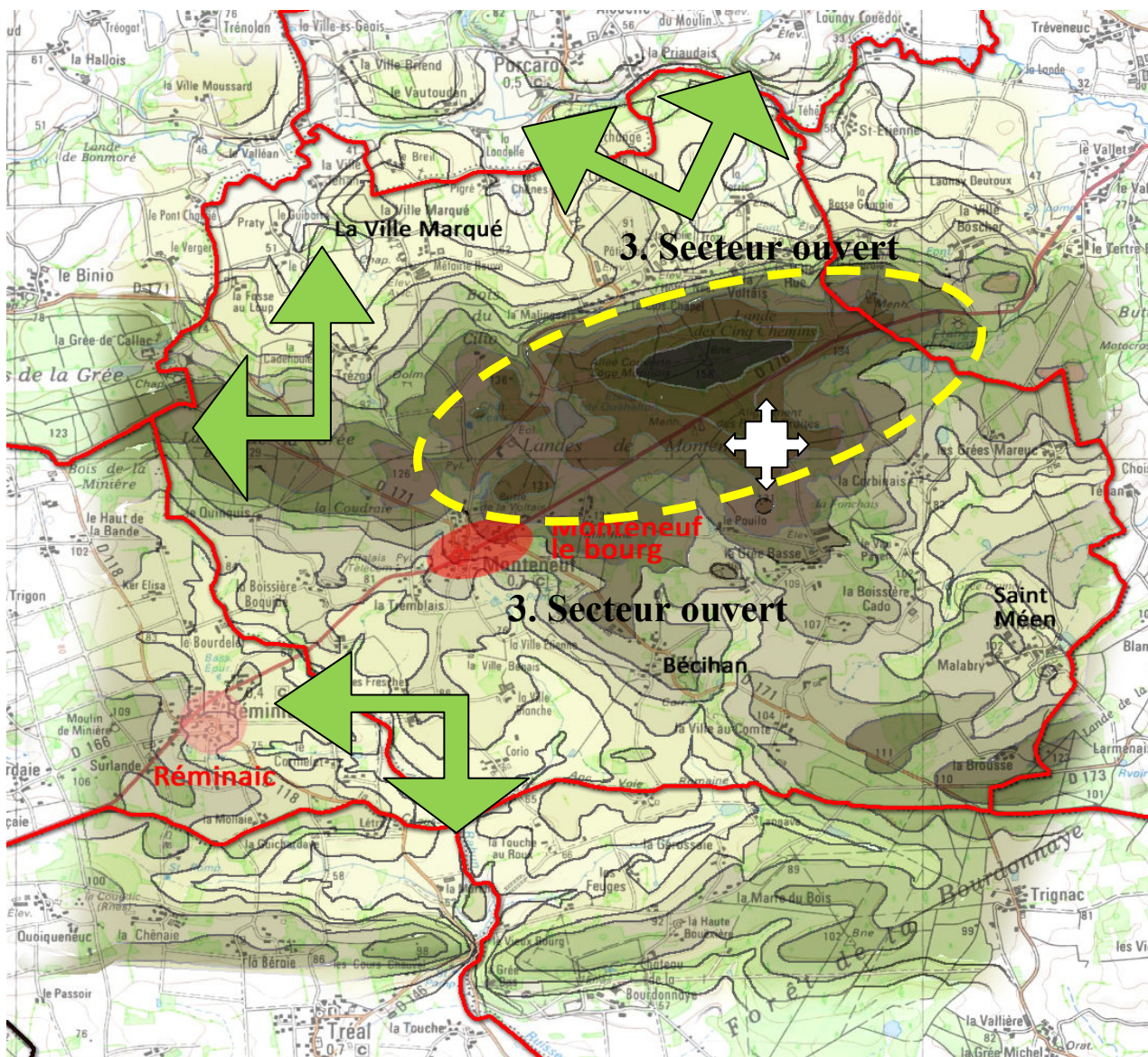
Le point le plus haut de la commune est de 158 m NGF (Landes des Cinq Chemins).

1. La ligne de crête centrale marque une limite nette dans le paysage, d'autant plus que cette partie du territoire est très fortement boisée formant une entité paysagère forestière et forte visuellement. Les points les plus hauts se situent sur cette partie, le long de la RD 776 puis déclinent nettement en arrivant sur le bourg et vers Réminiacc.

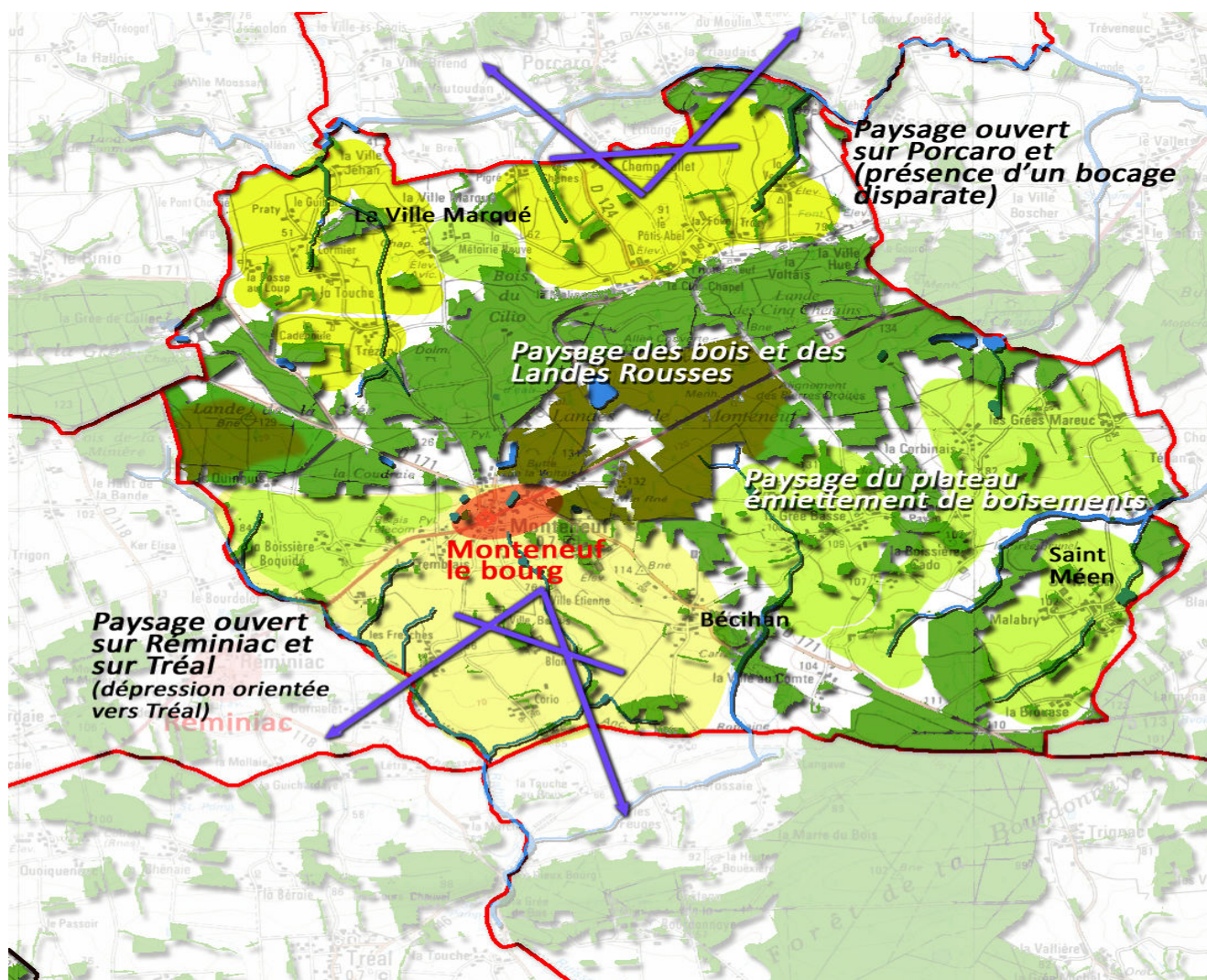
2. Le quart Sud Est est marqué un territoire ondulé, avec des effets de bosses et petits vallons. Les vues sont tantôt courtes et limitées par les masses boisées, tantôt lointaines vers le grand paysage et les communes limitrophes. Le village important de Bécihan se situe également sur un point haut.

3. Les vues ouvertes

- le secteur Nord : les courbes de niveau sont parallèles au cours d'eau de l'Oyon, la topographie marque un effet belvédère en direction de Porcaro.
- sur le quart Sud Ouest : les vues sur très ouvertes, et le bocage résiduel



3. Un paysage varié et contrasté entre secteurs fermés et ouvertures visuelles



La commune offre des paysages variés nettement marqués par la présence en son centre des bois et des Landes de Rousses. Ces derniers constituent un paysage boisé, fermé, humide, intemporel et historique en même temps, et magnifique où se découvre un patrimoine ancien et riche : un ensemble mégalithique et dont le plus connu est celui de Pierres Droites.

Cette ambiance se ressent le long de la RD 776 en arrivant par l'Est. Depuis la pente à hauteur de la fameuse Pierre Tremblante (cf Joseph Orhan, Chapitre sur le Patrimoine) « dans la longue montée vers Monteneuf, la route s'avance bordée par la forêt aux essences variées (chênes, sapins, ajoncs, saules), et éclairée par quelques petites ouvertures ponctuelles (prairies et champs) pour tout à coup aboutir sur un vaste panorama en contrebas, sillonné par le bourg de la commune. »





Côté Nord et côté Sud, le bocage est plus disparate offrant en fonction du relief, des vues lointaines comme c'est le cas au Sud du bourg en direction de Réminiach et Tréal.

Reliefs des Landes de Lanvaux



D'après l'atlas du paysage du Morbihan dressé en novembre 2011, Monteneuf appartient à l'unité des **Reliefs des Landes de Lanvaux** : un vaste ensemble à l'identité géologique et paysagère marquée et au rôle structurant à l'échelle du département

- ▀ Une alternance peu différenciée de sillons et de crêtes boisées de conifères
- ▀ Des cours d'eau aux tracés surprenants, parallèles à la côte ou passant dans des cluses
- ▀ Un ensemble peu habité présentant des risques d'enfrichement des vallées

Les bois de la Grée, les landes de la Grée et landes de Monteneuf forment un premier relief entièrement boisé au sud. Les implantations urbaines (et notamment les bâtiments d'élevage) sont adossées en hauteur à la forêt dont elles soulignent les lisières, et dominent le paysage de part et d'autre du relief.

4. Autres perspectives paysagères

La ligne de crête centrale boisée



Secteur boisé autour de la Corbinais

Vue lointaine vers Tréal depuis Bécihan



Vues vers le Sud depuis le secteur du Quinquis



Vues vers le Sud depuis le bourg



Le château de la Grée de Callac : de nombreuses covisibilités existent entre ce bâtiment remarquable et le secteur autour de la Touche.

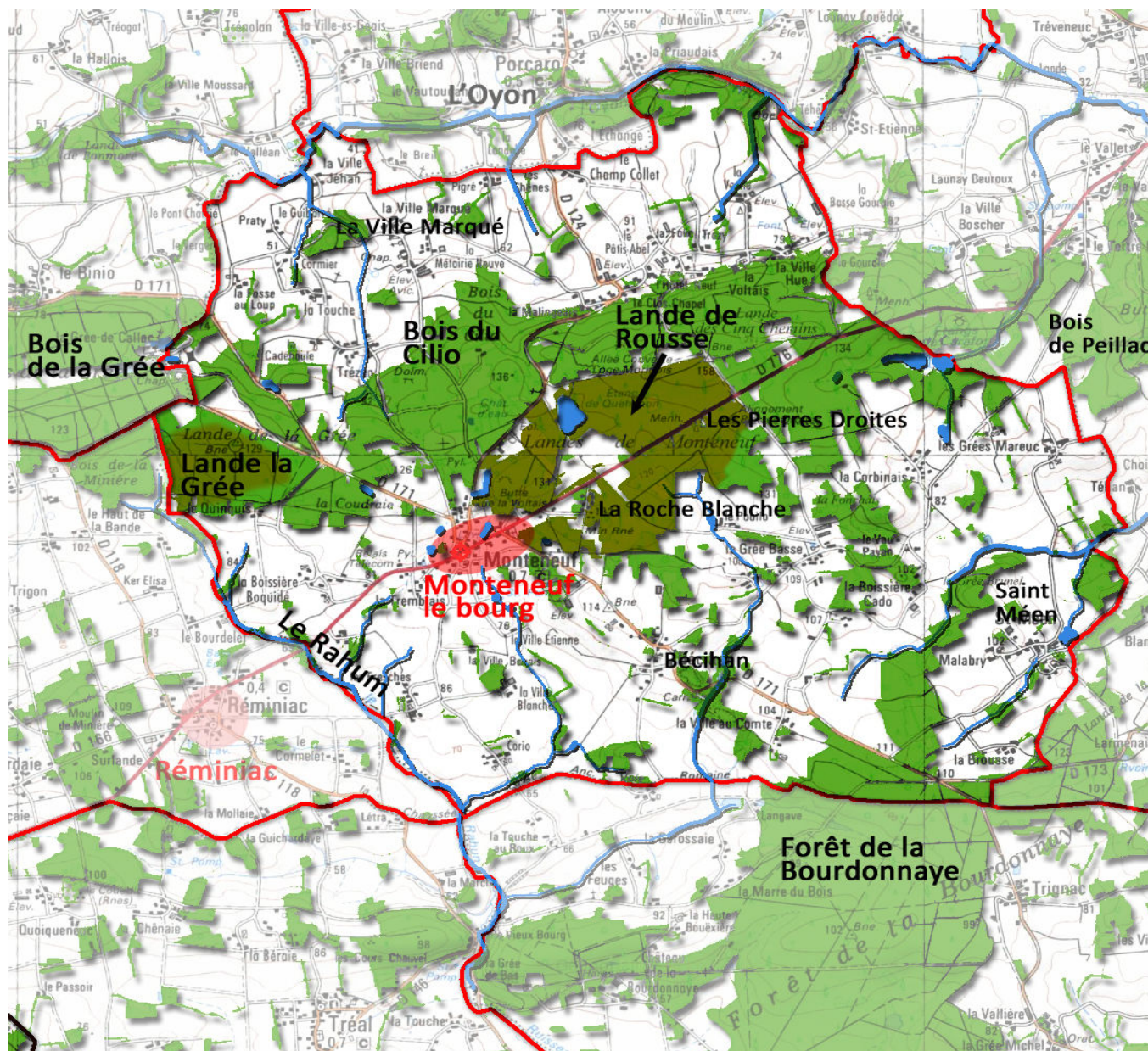
Vues vers le Nord depuis le secteur du château de la Grée de Callac



Vues vers le Nord depuis le secteur de la Métairie neuve vers Augan



5. La trame verte des bois et du bocage



Les bois et réseau de haies présents sur Monteneuf

Les bois et landes sont importants en surface. Ils constituent l'identité du territoire de Monteneuf. Ils sont situés le long de la ligne de crête (bois du Cilio, les Landes de Monteneuf, landes de la Grée, bois de la Grée ...) et caractérisent fortement le paysage communal.

De façon générale, les bois (feuillus et conifères) sont très présents visuellement sur une grande partie de la commune. Ils sont également très visibles sur le quart Sud Est de façon morcelée. La forêt de Bourdonnaye située au Sud, constitue une limite visuelle forte.

On découvre une formidable mosaïque de milieux naturels et d'une grande richesse écologique. et notamment les landes de Monteneuf, qui l'objet d'une gestion particulière dans le cadre de L'espace Remarquable de Bretagne avec le Conseil Régional, Conseil Général, la Guer Communauté et l'association Les Landes.

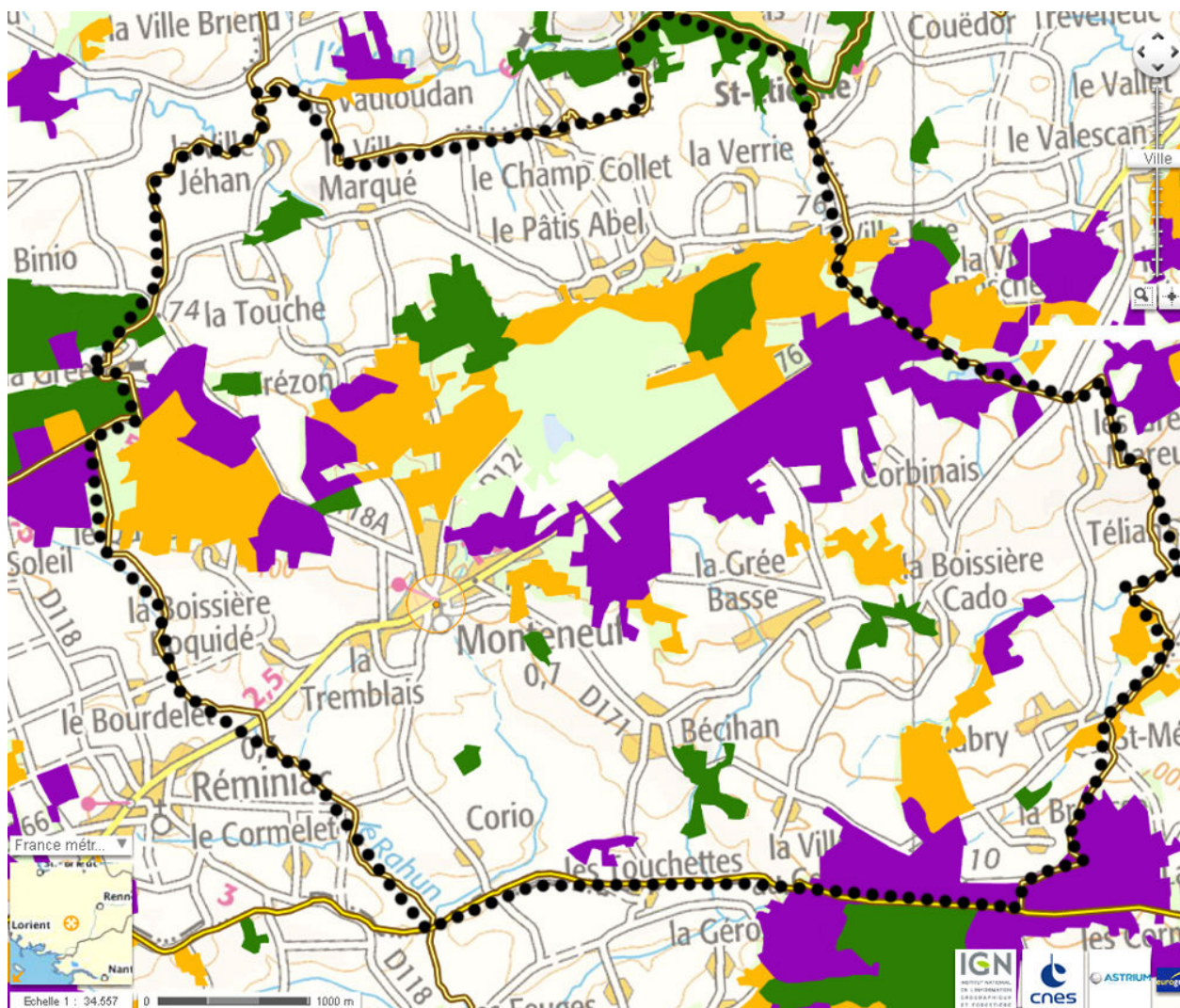
La trame verte

La trame bocagère est assez disparate sur le territoire

- **l'ensemble des haies a été visité et classé par le Comité de Pilotage et l'Atelier du Canal.**
- Deux secteurs sont plus ouverts au Sud en partie centrale. Une partie du secteur a fait l'objet de quelques remembrements (autour du secteur du Champ Collet) et au Sud Ouest du bourg de la communale n°110 rue des Jardins.

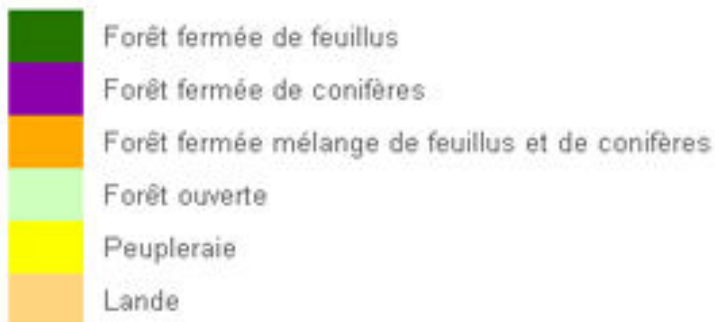
Cette trame bocagère doit faire l'objet de soins attentifs. Elle est une partie constitutive de l'identité et du projet de la commune. Son entretien et sa requalification doivent contribuer à préserver les surfaces agricoles, ce qui signifie que les agriculteurs doivent être considérés comme des acteurs de cette qualité paysagère. Le PLU doit donc à la fois garantir les bonnes conditions de l'activité agricole et offrir à la commune les possibilités d'accueil de nouvelles populations et d'aménagement touristique.

Evolution de la diversité des boisements sur la commune entre 1987 et 2004

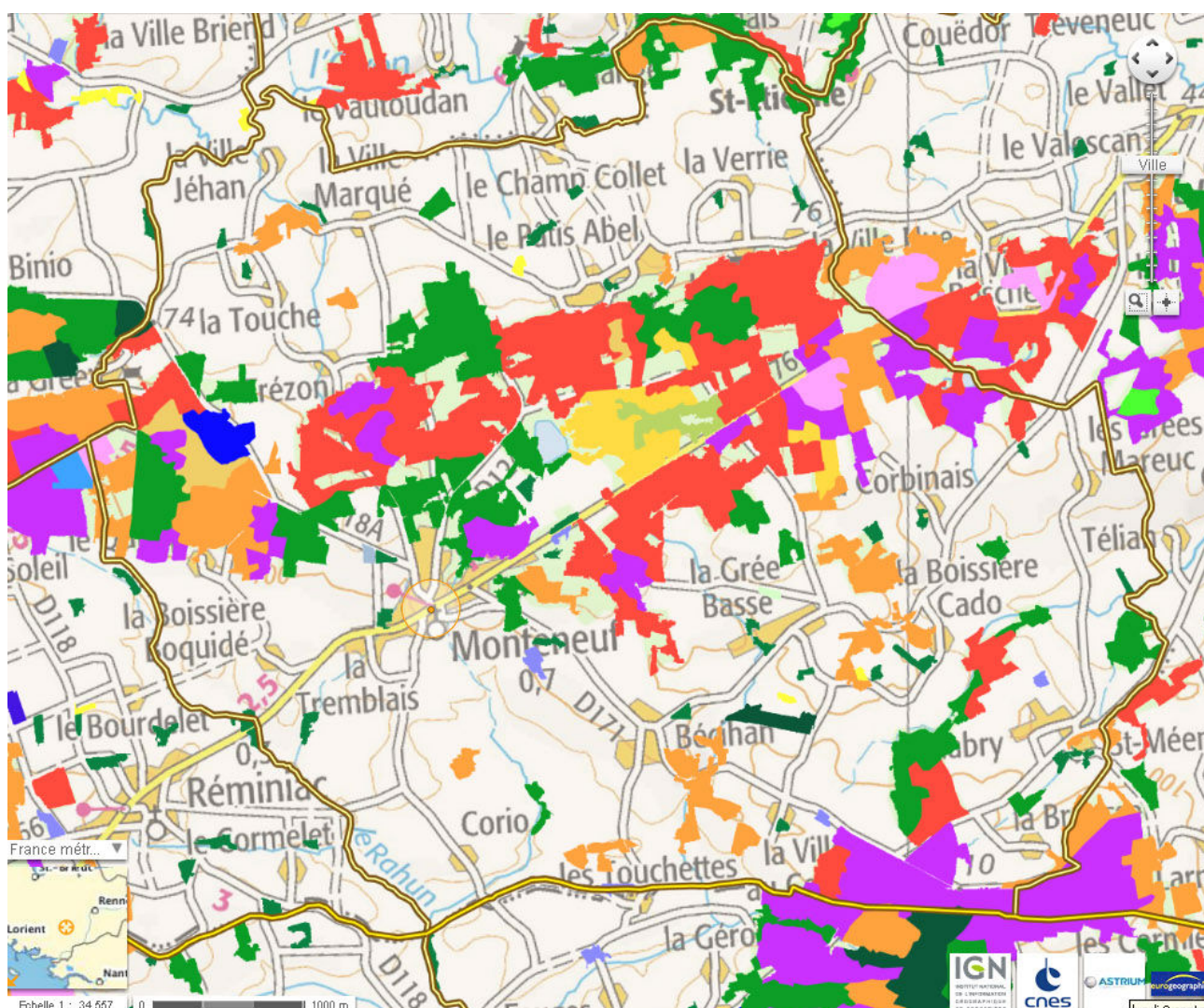


Carte forestière (v1 : 1987-2004)

Localisation de 6 types de formations végétales sur le territoire. Carte réalisée entre 1987 et 2004.



Evolution de la diversité des boisements sur la commune entre 2006



6. Les paysages, une richesse de tout le territoire communal

Les paysages de la commune sont incontestablement une richesse pour son avenir. Mais ils ne doivent pas être réduits aux seuls espaces boisés et perspectives. C'est l'ensemble du territoire de la commune qui doit être considéré pour traiter et valoriser ses paysages. Ceux-ci sont constitués par d'autres éléments naturels très marquants, comme son bocage, ses haies, ses sources, ses plans d'eau. Mais ces paysages résultent avant tout de l'histoire des activités humaines qui les ont façonnés, transformés, entretenus et qui ont tiré le meilleur profit des terres qui les portent. Ils sont ainsi marqués et structurés par un réseau de villages rappelant des siècles d'histoire d'activités agricoles et artisanales. Ces paysages ont été modifiés notamment par le remembrement et les évolutions d'une agriculture modernisée. Il n'y aura pas de retour aux paysages bocagers d'antan avec ses chemins creux, ses champs et prairies de petites surfaces... Mais les paysages actuels transformés, entre autres, par l'agriculture moderne, ont aussi apporté leurs propres qualités, ouvrant par exemple des perspectives magnifiques sur l'ensemble du territoire communal.

7. Enjeux pour le PLU

Un tel ensemble naturel doit être préservé et ses qualités peuvent encore être accentuées par des mesures adaptées

1. Proposer des structures urbaines en relation avec leur charpente naturelle

- Valoriser les positions de rebords boisés, tout en évitant des continuums urbains lâches entre les villages initiaux.
- Intégrer les bâtiments d'élevage dans leur paysage, éviter les positions en crête et favoriser la constitution de clôtures végétales d'essences caduques, en évitant les haies mono spécifiques de conifères.

2. Valoriser les structures de "clairière habitée"

Si l'on regarde les communes voisines, Caro, Monterrein, Réminiac, Monteneuf, leurs bourgs s'inscrivent dans des structures paysagères identifiables, des clairières habitées. L'articulation des lisières avec les agglomérations doit être davantage travaillée, notamment dans la relation à l'espace public (constitution de chemins) et dans les transitions d'espaces (bâti – jardins – cultures – forêt) qui doivent être respectés.

II. Les Landes de Monteneuf : une mosaïque de milieux de la biodiversité

1. **Histoire des Landes**
2. **Intérêt écologique : des Landes diverses aux milieux spécifiques fragiles**
3. **La biodiversité des Landes : des milieux fragiles à entretenir**
4. **Une biodiversité très variée et très riche**
5. **La biodiversité des Landes : des milieux sauvegardés et à entretenir dans leurs évolutions. La ZNIEFF et l'ERB (L'Espace Remarquable de Bretagne)**
6. **L'ERB (L'Espace Remarquable de Bretagne)**
7. **La question de la trame verte et bleue**

L'association **Les Landes** situé sur Monteneuf a parmi ses compétences, **la gestion d'espace naturel**. Il est un atout majeur pour la commune et la communauté de communes dans la préservation et la mise en valeur du site des Landes.

Les textes suivants ont été rédigés par les responsables du secteur nature du Centre Les Landes.

Les inventaires réalisés sur le site des Landes de Monteneuf ont démontré la **présence d'espèces à forte valeur patrimoniale** : [Gentiane pneumonanthe](#), **Grassete du Portugal**, **Pouillot siffleur**, **Criquet des ajoncs**, **Coronelle lisse...**

L'intérêt des landes de Monteneuf est lié à la présence de milieux variés. Le site est coupé en deux grands ensembles par la route départementale 776. Au Nord, s'étend la lande mésophile et humide, avec présence de mares para-tourbeuses ainsi que des prairies humides. On trouve également quelques landes sèches à ajonc d'europe. Au sud, se trouve le site mégalithique des "Pierres Droites", ce milieu est constitué de landes sèches parsemées de nombreux affleurements rocheux, ainsi que des ptéridaies.

Une petite zone en limite sud abrite notamment, sur une pelouse schisticole humifère, une plante d'intérêt national : l'isoète épineux.

1. Histoire des Landes



Les landes sont historiquement et intimement liées aux activités humaines. C'est pourquoi on peut qualifier ces milieux de "semi naturels".

C'est au Néolithique que les landes apparaissent, lorsque l'Homme passe d'un mode de vie chasseur - cueilleur à éleveur - producteur. La forêt est alors défrichée pour permettre l'élevage et la culture, laissant place à des milieux ouverts où ont pu pousser Bruyères et Ajoncs.

Entretenues par l'Homme jusqu'au XIXème

siècle, les landes ont subi un déclin considérable du fait de l'abandon des activités agricoles que l'on y pratiquait. A cette période, elles couvraient d'importantes surfaces mais elles n'ont cessé de régresser pour devenir aujourd'hui des milieux rares. L'abandon des landes est fortement lié à la modernisation de l'agriculture. La mécanisation ou encore l'intensification ont fait de ces terres pauvres, des milieux dépourvus d'intérêt. Soumis alors à l'évolution naturelle, les landes se sont peu à peu boisées ce qui a pu être accentué par la volonté de les revaloriser en plantant des pins.

Sur le littoral, les landes ont pu se maintenir du fait des embruns et vents violents qui ont empêché toute autre végétation de se développer. Mais à Monteneuf, situé en terre intérieure, les landes sont majoritairement boisées.



Chaque espèce de végétaux (genêt, ajonc, bruyère, molinie, jonc, bourdaine, saule,...) avait une utilisation dans la vie quotidienne des hommes. D'après le cadastre napoléonien de 1847, les landes faisaient parties des "communs". Ceux-ci désignaient un ensemble de terres appartenant à la commune et mis à disposition des paysans. Les "pâtous" conduisaient les bêtes (bovins, moutons et chevaux) sur la lande pour pâturer.

Les paysans coupaient la lande à l'aide d'un outil appelé étreupe (prononcée éteurpe dans le gallo de Monteneuf), ils formaient ensuite des "javelles" qui étaient utilisées pour la litière des animaux et pour couvrir la boue dans les cours de ferme durant les périodes d'hiver. Quand la nourriture se faisait rare, ils broyaient l'ajonc pour donner à manger aux chevaux.

La molinie servait à bourrer les matelas, la bourdaine et les joncs à faire des paniers.

Les landes sont composées de landes sèches et de landes et prairies humides. Cette grande richesse écologique et paysagère constitue un patrimoine exceptionnel pour la Bretagne intérieure. **C'est la raison pour laquelle le site de Monteneuf a été reconnu Espace Remarquable par la Région Bretagne.**

2. Intérêt écologique : des landes diverses aux milieux spécifiques fragiles

Les landes correspondent à une végétation basse constituée d'arbrisseaux se développant sur des sols pauvres et acides. Les bruyères et les ajoncs sont les plantes caractéristiques de ces milieux où les quelques espèces végétales pouvant y pousser représentent un enjeu de conservation fort. Les milieux de landes se répartissent selon le degré d'humidité du sol : landes sèches, mésophiles, humides et tourbeuses. La variété des conditions écologiques des landes de Monteneuf permet à tous les types de landes de se développer avec des espèces bien particulières.

➔ **Landes humides** (*habitat « landes humides atlantiques tempérées à bruyère ciliée et quatre angles [EUR 15 : 4020-1 / CORINE : 31.12]*)

Il s'agit de landes se développant sur des sols très acides, pauvres et gorgés d'eau la majeure partie de l'année. Elles se caractérisent par la présence de la bruyère à quatre angles accompagnée de la bruyère ciliée, de l'ajonc nain et de la Molinie bleue. Dans les lieux les plus humides, les sphaignes forment un tapis plus ou moins continu. Dans ce cas, ces landes sont qualifiées de tourbeuses et des plantes carnivores peuvent se développer dans ces milieux.

Paysage de landes humides à tourbeuses



Les landes humides sont dites prioritaires en Europe de part leur richesse et raréfaction. Elles abritent une faune et une flore très spécialisées comme la droséra qui pour palier au manque de nutriment du milieu est devenu carnivore, ou la gentiane pneumonanthe, unique plante hôte d'un papillon, l'Azuré des Mouillères menacé d'extinction.

La préservation de la gentiane est importante à la fois pour l'espèce elle-même mais aussi parce qu'elle contribue à la survie d'une espèce de papillon : **l'Azuré des mouillères**, qui n'a plus été

observé à Monteneuf depuis quelques années. En effet, un *cycle unique* /surprenant/intéressant existe entre la **plante**, le **papillon** et un autre insecte : **la fourmi**.

Ce n'est pas un conte mais une belle histoire comme la nature nous en réserve souvent qui relie ces trois êtres vivants : le papillon Azuré pond ses œufs sur la plante Gentiane.

Eclos, les œufs devenus chenilles se nourrissent des ovaires de la fleur. Ces chenilles sont ensuite « prises en charge » par des fourmis qui vont s'en occuper et les nourrir jusqu'à la mue en chrysalide puis la transformation en papillon.

➔ **Landes mésophiles.** (*habitat « landes atlantiques fraîches méridionales »* [EUR 15 : 4030-8 / CORINE : 31.2382])



- Il s'agit de landes se développant sur des sols acides et moyennement humides où la bruyère ciliée et l'ajonc nain sont les espèces dominantes. La Molinie bleue est l'herbacée la plus présente.

- Avec des conditions hydriques intermédiaires, plusieurs espèces de bruyère se développent ainsi que des espèces assez rares comme le genêt d'Angleterre. Les couleurs y sont riches et variées. La diversité floristique est intéressante et ces milieux sont très propices à la nidification des oiseaux notamment.



• Paysage de landes mésophiles

- La bourdaine peut avoir un recouvrement important tout comme le saule ce qui peut inculquer un aspect arbustif à ces landes. Cela démontre les tendances d'évolution de l'ensemble des milieux de landes à Monteneuf.

➔ **Landes sèches** Les landes sèches (*habitat « landes sèches européennes » [EUR 15 : 4030 / CORINE : 31.2]*)

- Cet habitat se développe sur des sols peu profonds, le schiste affleurant à de nombreux endroits, avec une très faible réserve en eau. La végétation est adaptée à ces conditions difficiles où la bruyère cendrée et l'ajonc d'Europe offre au paysage de fabuleuses teintes violette et jaune.
- Selon la profondeur du sol, ces landes seront hautes avec l'ajonc ou basse avec la bruyère. La callune ou fausse bruyère est bien présente tout comme la molinie bleue mais en moindre partie. De nombreux animaux apprécient dans ces milieux comme le lapin de garenne, d'insectes comme le criquet des ajoncs dépendent de ces milieux.



station à l'abriter.

- Paysage de landes sèches

Les landes sur affleurements abritent une flore originale avec de nombreuses plantes ne poussant qu'au niveau de ces émergences de schiste pourpre et dont beaucoup peuvent être qualifiées de remarquables. De ce point de vue, une petite zone très localisée présente un grand intérêt floristique : elle abrite des orchidées et une espèce de grande rareté, l'isoète épineux. On rencontre habituellement cette petite fougère sur les falaises littorales et en Bretagne intérieure, Monteneuf est l'unique

➔ **Landes boisées** (*typologie non déterminés en 2008*)



Paysage de landes boisées

3. La biodiversité des Landes : des milieux fragiles à entretenir

* les habitats

L'identification et la répartition des habitats des landes de Monteneuf, la plus récente et informatisée, a été réalisée en 2008 sur la base de photographies aériennes datées de 2005. Bien que l'évolution générale des landes de Monteneuf tende vers le boisement, l'espace naturel présente une diversité d'habitats. Des milieux ouverts et fermés, secs à humides, rares et communs, s'imbriquent les uns aux autres. Cette mosaïque d'habitats, caractéristique de tout le territoire breton, est source d'une importante richesse spécifique.

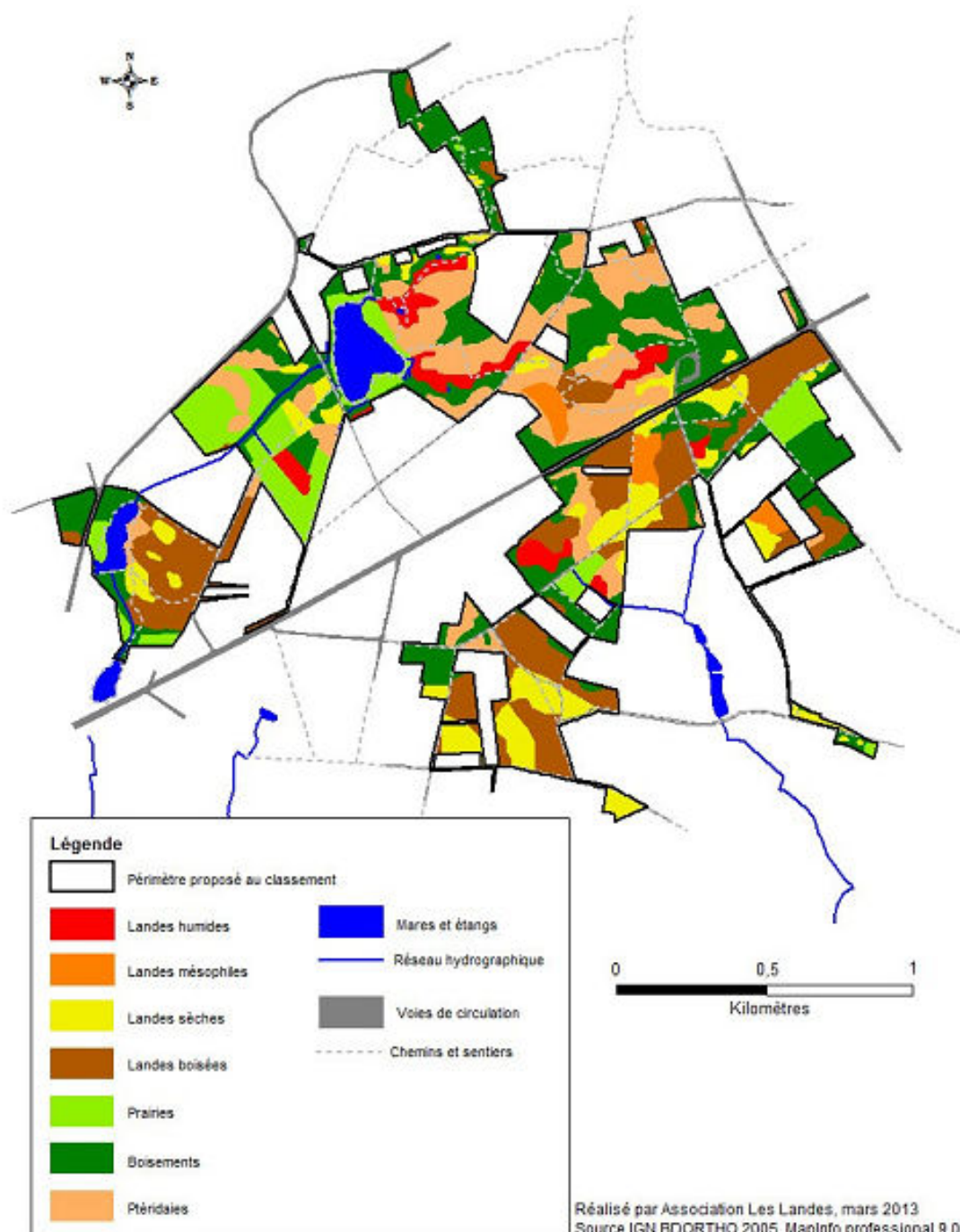


Figure 22 : Cartographie des habitats de la future réserve naturelle régionale des landes de Monteneuf

***Les étangs**

Deux étangs artificiels sont présents au sein des landes de Monteneuf. Alimenté par des sources, l'étang de Quéhéon présente un potentiel écologique important. Les eaux de type oligotrophe s'écoulent en aval, après un second étang, via un petit ruisseau où glycérie, saule et bouleau sont abondants. L'étang du Chaperon Rouge présente une flore intéressante avec des espèces aquatiques formant des herbiers. Ces plans d'eau avec les multiples mares et fossés accueillent de nombreuses espèces animales : grenouilles, tritons, libellules...



Étang du Chaperon Rouge (à gauche) et étang de Quéhéon (à droite)

La future réserve naturelle se compose d'une mosaïque d'habitats imbriqués les uns dans les autres. Cette diversité des milieux et la rareté de certains induisent la présence d'une multitude d'espèces rares, à forte valeur patrimoniale, mais aussi communes et toutes aussi importantes pour le fonctionnement des écosystèmes.

*** Des milieux peu stables et fragiles**

Les landes à Monteneuf ne sont pas stables, les conditions écologiques et plus particulièrement les sols permettent une évolution vers le boisement. L'aspect boisé des milieux de landes correspond à un état de conservation dégradé. Le pin maritime est la principale espèce qui a colonisé naturellement tous les types de landes à partir de quelques parcelles qui ont été plantées.

Selon l'humidité et la profondeur du sol, des chênes, châtaigniers, bouleaux et saules peuvent également se développer mais l'aspect de ces landes varie essentiellement avec la densité et l'âge des arbres. En sous bois, bruyères, ajoncs et molinie ont un fort recouvrement

Les landes de Monteneuf sont aujourd'hui en majeure partie boisées mais des travaux de restauration permettent de retrouver des landes ouvertes et typiques. Les landes boisées ont donc été considérées comme landes et non pas boisement du fait de leur potentiel de restauration. Cette approche est incomplète car ces habitats n'ont pas été caractérisés par la méthode phytosociologique.



Du point de vue faunistique, ce sont des milieux intéressants et complémentaires des landes ouvertes notamment pour les oiseaux

Paysage de landes boisées

Le rôle déterminant du Centre des Landes.

L'association Les Landes a ainsi réalisé dans le cadre de Contrats Nature la mise en place d'un plan de gestion, qui se décline en trois grands objectifs :

- Préserver**
- Valoriser**
- Sensibiliser**

Dans le cadre de la préservation, la valorisation, des travaux de restauration de milieux et d'entretien de milieux ont été réalisés, des suivis ont été mis en place afin de suivre l'évolution des espèces et des habitats.

La découverte et la sensibilisation des publics sur l'intérêt des secteurs sont également effectuées par des animateurs spécialisés de l'association, de nombreuses actions : animations, circuits de découverte, sonores, brochures, participation des habitants sont également proposés.

4. Une biodiversité très variée et très riche

L'inventaire des milieux de la biodiversité intègre ici la faune et la flore des Landes (Voir ci—dessus). REPARTITION DES HABITATS DES LANDES DE MONTENEUF ET DE ROUSSE

La mosaïque d'habitats est caractéristique de l'ensemble des "Landes de Monteneuf". La diversité spécifique décrite précédemment concerne tous ces milieux, l'ensemble des inventaires ayant été réalisés à cette échelle. Les "landes de Rousse" présentent une diversité d'habitats moins importante, les boisements occupant l'essentiel de l'espace. La faible profondeur du sol et les nombreux affleurements rocheux permettent le développement de landes sèches. Cette partie nord, faiblement humide, n'a pas fait l'objet d'inventaires naturalistes. Cependant les quelques données disponibles montrent que les landes de Monteneuf et de Rousse sont complémentaires. Par exemple, ce secteur constitue un site d'hivernage pour certaines espèces d'Amphibiens (observation de crapauds et de salamandres en migration vers les étangs des landes de Monteneuf).

Cartographie des habitats des landes de Monteneuf et de Rousse respectivement en 2005 et 2010

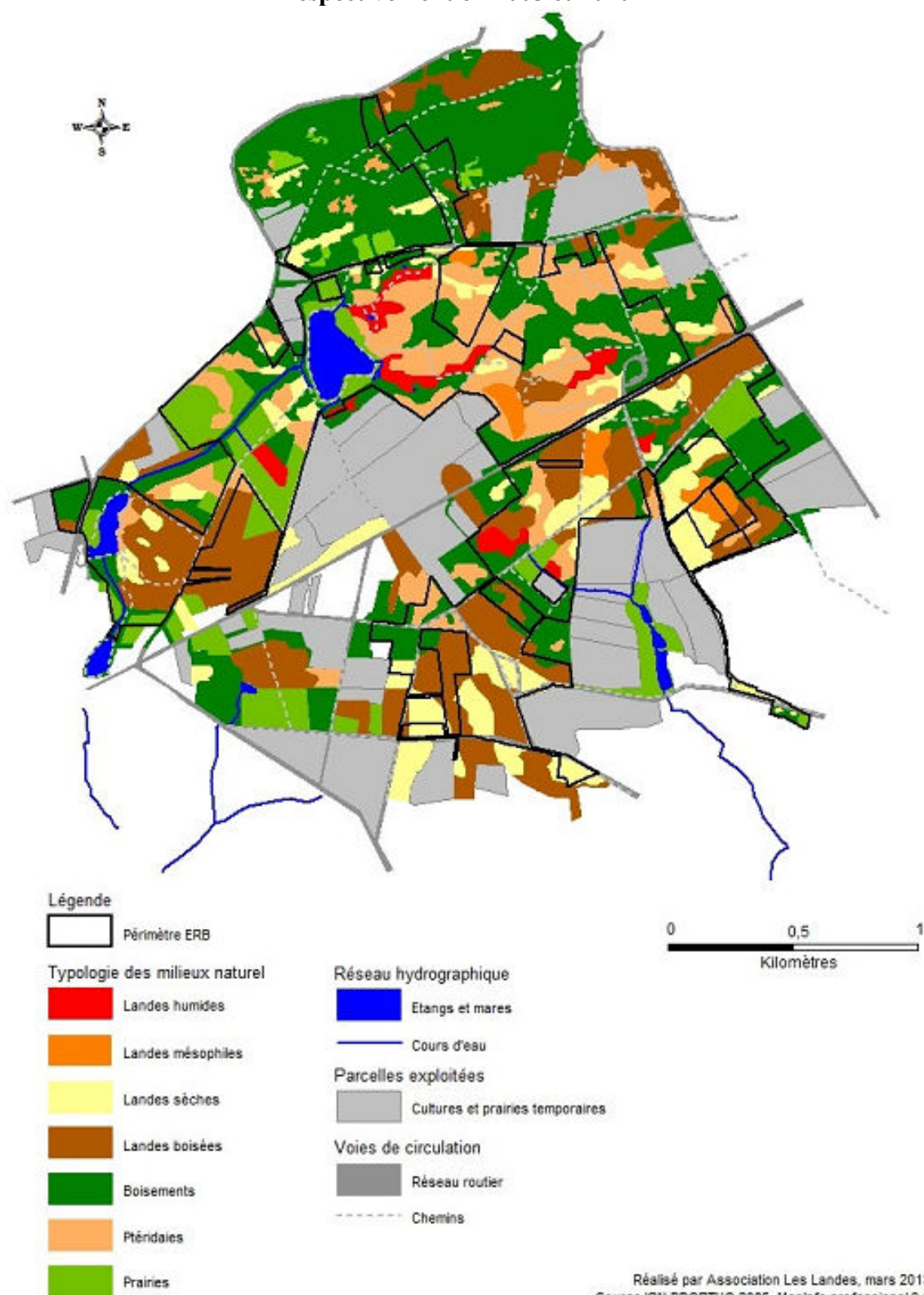


Figure 24 : Cartographie des habitats des landes de Monteneuf et de Rousse respectivement en 2005 et 2010

❖ La flore

Les landes de Monteneuf recèlent une importante diversité floristique. Un inventaire réalisé en 2000 par le bureau d'étude C.E.R.E.S.A. a établi une liste de 382 espèces présentée en annexe 2. Outre les plantes communes d'un nombre important, d'autres plantes sont plus rares et même protégées. Localisées le plus souvent sur les milieux de landes qu'elles soient sèches, mésophiles ou humides, trente cinq espèces végétales sont considérées comme rares. Certaines d'entre elles sont des plantes pionnières, poussant sur les sols nus avant que d'autres espèces ne les remplacent (droséra à feuilles intermédiaires (*Drosera intermedia*) ou la grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*)). D'autres plantes sont spécifiques aux milieux très humides comme la linaigrette (*Eriophorum angustifolium*), la gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*) ou plus commun, le jonc capité (*Juncus capitatus*).



Orchis morio et *Isoetes hystrix* (à gauche), *Eriophorum angustifolium* (centre gauche), *Pinguicula lusitanica* (centre droit) et *Gentiana pneumonanthe* (à droite)

Au niveau des affleurements rocheux et des sols superficiels, une flore très particulière se développe comme l'orpin d'Angleterre (*Sedum anglicum*) ou des lichens. L'Isoète épineux (*Isoetes hystrix*), petite fougère présente sur les falaises littorales de la Bretagne, est la plante la plus remarquable du site car elle n'est présente dans les terres intérieures uniquement à Monteneuf. Isoète et Droséra sont des espèces végétales protégées en France et sept autres sont menacées en France ou en Bretagne comme la renoncule toute blanche (*Ranunculus ololeucos*) ou la cicendie naine (*Cicendia minima*). Toutes ces plantes sont essentiellement présentes au niveau des habitats humides, temporairement ou non.

Statut de protection et état de conservation des plantes rares et intéressantes des landes de Monteneuf [Sources : arrêté (1987), listes rouges (France : Olivier L. et al, 1995 ; Massif armoricain : Magnanon, 1993) ; statut en Bretagne (DREAL, 2004)] **Légende :** *PN* : plante protégée en France ; *LRF* : livre rouge de la Flore menacées de France ; *LRA* : liste rouge des espèces végétales rares et menacées du Massif armoricain (1 : espèces rares dans le Massif Armoricain ou subissant une menace générale très forte ; 2 : taxon rares sur une partie du territoire et plus communs ailleurs, mais paraissant néanmoins menacées ou plantes en limite d'aire, rares dans le Massif armoricain mais assez communes à l'extérieur de ces limites) ; *D* : Espèce déterminante pour la Bretagne

❖ La faune

L'inventaire de la faune est issu de différentes études réalisées par différents organismes : association Les Landes, Bretagne Vivante - SEPNB, Groupe Mammalogique Breton, R.A.C.I.N.E., I.C.T.A.S.E..45

❖ Les Mammifères

Parmi les espèces de Mammifères recensées sur les landes de Monteneuf [hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), taupe d'Europe (*Talpa europaea*), écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), renard roux (*Vulpus vulpes*), blaireau d'Europe (*Meles meles*), martre des pins (*Martes martes*), fouine (*Martes foina*), sanglier (*Sus scrofa*), chevreuil (*Capreolus capreolus*), cerf élaphe (*Cervus elaphus*), lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*), lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*)], peuvent être notées la présence :

- du cerf lors de migrations occasionnelles en provenance de la forêt de Paimpont très probablement ;

- de la martre, espèce peu répandue, inscrite en annexe V de la Directive Habitat-Faune-Flore (1992) et classée "à surveiller" dans la liste rouge française (1994).

Seules les chauves-souris ont à ce jour fait l'objet d'un inventaire mais l'analyse de pelotes de réjection recueillies sur le site permettront d'identifier les différentes espèces de micro Mammifères.

❖ Les Chiroptères

En France, toutes les chauves-souris sont protégées du fait de leur raréfaction. Sur les landes de Monteneuf, 9 espèces sont recensées parmi les 22 vivant en Bretagne, ce qui représente près de 40% de la richesse bretonne. Le site naturel présente un intérêt certain pour les Chiroptères en abritant certaines espèces dans des cavités, naturelles ou artificielles, en période estivale et en constituant un vaste territoire de chasse. Chaque été, une colonie de *Pipistrellus pipistrellus*, d'environ 70 individus, gîte sous les combes de l'association Les Landes lors de la période d'élevage des jeunes.

❑ Colonie de chiroptères du château de La Voltais

Le château de La Voltaie, situé au nord-est du périmètre proposé au classement, abrite une colonie plurispécifique de chauves-souris. Depuis 2001, l'association Bretagne Vivante - SEPNB réalise le suivi de ces populations et plus particulièrement du petit rhinolophe, qui gîtent en permanence dans ce bâtiment.

Parmi les 8 espèces inventoriées au château de La Voltais, cinq n'ont pas été recensées sur les landes de Monteneuf. Le territoire potentiel de la future réserve, abritant donc 14 espèces de chauves-souris soit 2/3 de la richesse bretonne, constitue un territoire d'importance pour la préservation de ces Mammifères volants.

❖ Les Amphibiens

Tous les Amphibiens sont protégés en France en relation directe avec la régression de leur milieu de vie, les zones humides. Elles sont également toutes classées "déterminantes" en Bretagne. Sur les landes de Monteneuf, 8 espèces sont recensées parmi les 15 vivants en Bretagne, ce qui représente plus de 50% de la richesse bretonne.

❖ Les Reptiles

Les nombreux affleurements rocheux exposés au soleil sont des lieux qu'affectionnent les Reptiles car le soleil leur permet d'augmenter la température de leur corps nécessaire à l'activation de leurs

enzymes digestives. Tous les Reptiles sont protégés en France et classés "déterminants" en Bretagne. Sur les landes de Monteneuf, 6 espèces sont recensées parmi les 10 vivants en Bretagne, ce qui représente 60% de la richesse bretonne.

❖ L'avifaune

Sur Monteneuf, une grande diversité d'oiseaux est présente grâce à la variété du paysage avec des milieux boisés, à la fois de feuillus et de résineux, et des milieux ouverts dont les landes. Au sein de l'espace naturel, il est possible d'observer et d'entendre 57 espèces d'oiseaux dont la liste est présentée en annexe 3. On trouve des espèces communes comme le pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le rouge-gorge (*Erithacus rubecula*), le pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) ou la grive musicienne (*Turdus philomelos*), et des espèces plus atypiques comme le pic vert (*Picus viridis*) et l'épiche (*Dendrocopos major*), les chouettes hulotte (*Strix aluco*) et effraie (*Tyto alba*), le pouillot siffleur (*Phylloscopus sibilatrix*) ou la tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*). Il y a également la présence d'espèces spécialisées et moins répandues comme l'alouette lulu (*Lullula arborea*), l'épervier d'Europe (*Accipiter nisus*), les faucons hobereau (*Falco subbuteo*) et crécerelle (*Falco tinnunculus*) qui sont des oiseaux arboricoles. Le busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), l'engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), le Tarier pâle (*Saxicola rubicola*), la linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*) et le bruant jaune (*Emberiza citrinella*), quant à eux, ne vivent que dans les milieux de landes. *Emberiza citrinella*

Un nombre important de ces oiseaux est protégé en France dont six sont assez rares en Bretagne et certaines sont qualifiées de « vulnérables » ou de « quasi menacées » sur le plan national.

❖ Les insectes

Les Odonates

Certaines espèces d'Odonates sont protégées en France et plusieurs sont très rares en Bretagne notamment. Sur les landes de Monteneuf, 20 espèces ont été recensées parmi les 54 espèces vivant en Bretagne, ce qui représente près de 38% de la richesse bretonne.

Les Lépidoptères

Espèces considérées comme « communes », les papillons se font de plus en plus rares. Certaines espèces de papillons de jour sont protégées en France et plusieurs sont très rares en Bretagne notamment. Sur les landes de Monteneuf, 37 espèces ont été recensées parmi les 106 vivants en Bretagne, ce qui représente près de 35% de la richesse bretonne. Il est important de préciser que l'Azuré des Mouillères (*Phengaris alcon*) n'est plus observé à Monteneuf depuis 2003.

Les Orthoptères

Certaines espèces d'Orthoptères sont assez rares en France et au delà. Sur les landes de Monteneuf, 23 espèces sont recensées parmi les 61 vivants en Bretagne, ce qui représente près de 38% de la richesse bretonne. La Bretagne est une région déterminante pour la conservation du criquet des Ajoncs (*Chorthippus binotatus binotatus*) dont la répartition mondiale est limitée à la façade atlantique (France, Espagne, Portugal).

Les poissons

Les étangs des landes de Monteneuf présentent des populations piscicoles exclusivement introduites même si certaines des 9 espèces recensées [carpe commune (*Cyprinus carpio*), carpe miroir (*Cyprinus carpio carpio*), brochet (*Esox lucius*), amour blanc (*Ctenopharyngodon idella*), tanche (*Tinca tinca*), brème (*Abramis brama*), perche (*Perca fluviatilis*), rotengle (*Scardinius erythrophthalmus*), gardon (*Rutilus rutilus*)] peuvent frayer dans les herbiers de l'étang du Chaperon

Rouge. Au regard des groupes étudiés, un nombre important d'espèces animales, à la fois rares et communes, est recensé aux landes de Monteneuf. La diversité de la faune présente au sein du site naturel correspond à plus d'un tiers des espèces animales vivant en Bretagne. L'ensemble naturel des landes de Monteneuf constitue ainsi un réservoir de biodiversité.

Au regard des groupes étudiés, un nombre important d'espèces animales, à la fois rares et communes, est recensé aux landes de Monteneuf. La diversité de la faune présente au sein du site naturel correspond à plus d'un tiers des espèces animales vivant en Bretagne. L'ensemble naturel des landes de Monteneuf constitue ainsi un réservoir de biodiversité.

Le périmètre proposé au classement présente un intérêt écologique certain à l'image des milieux et espèces de landes qui représentent un fort enjeu de conservation. Le patrimoine naturel des landes de Monteneuf est fragile, sa préservation nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de protection et de gestion adapté.

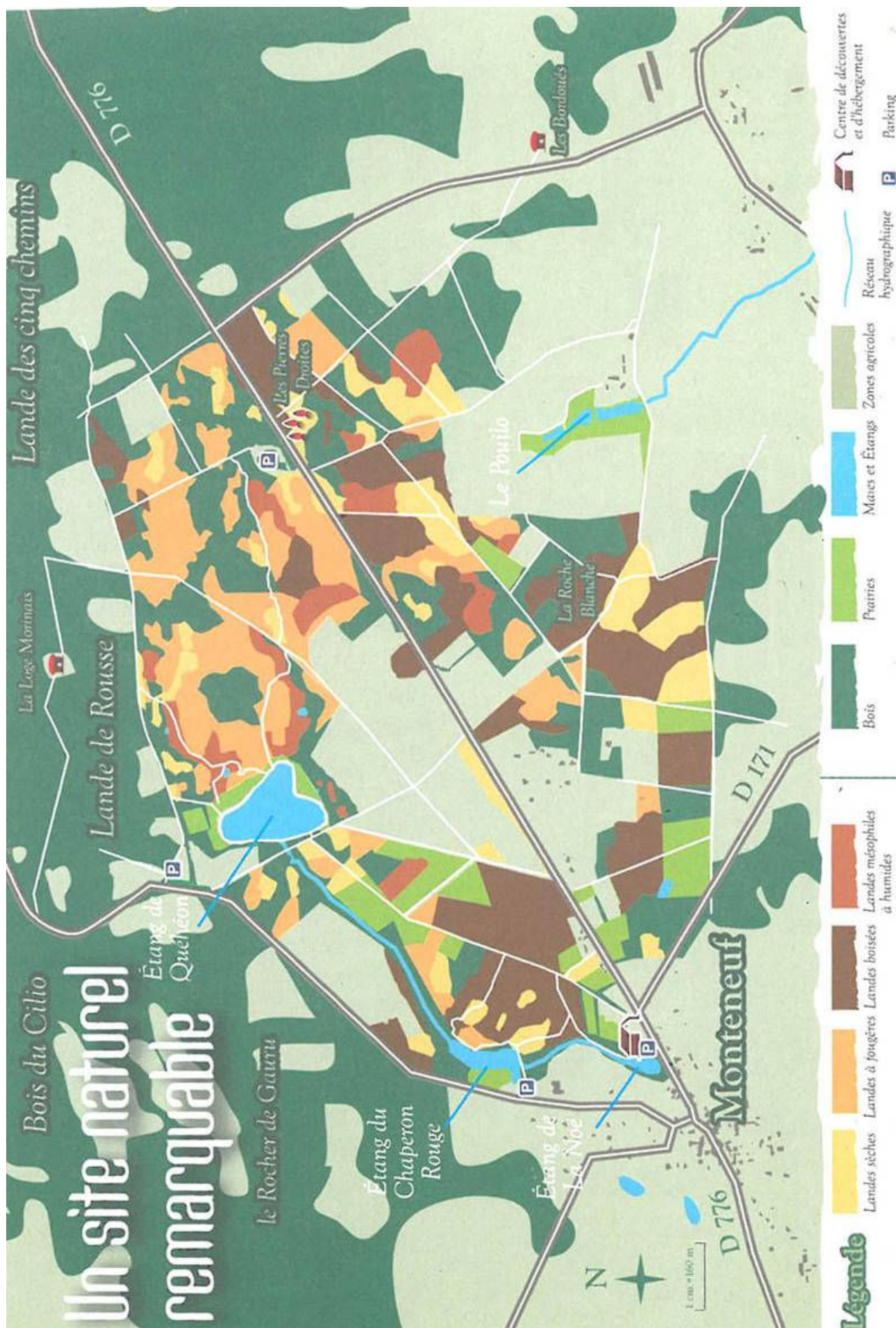
5. La biodiversité des Landes : des milieux sauvegardés et à entretenir dans leurs évolutions. La ZNIEFF et l'ERB (L'Espace Remarquable de Bretagne)

D'après l'article L. 332 -2 du code de l'environnement, une réserve naturelle régionale est « *un outil réglementaire apte à garantir la préservation d'un site naturel à l'intérêt patrimonial fort pour la faune, la flore, le patrimoine géologique ou paléontologique, ou de manière générale pour la protection des milieux naturels* ». Une fois classée, **une réserve naturelle est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol**. A ce titre, leur institution doit être reportée aux documents d'urbanisme comme le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation du sol.

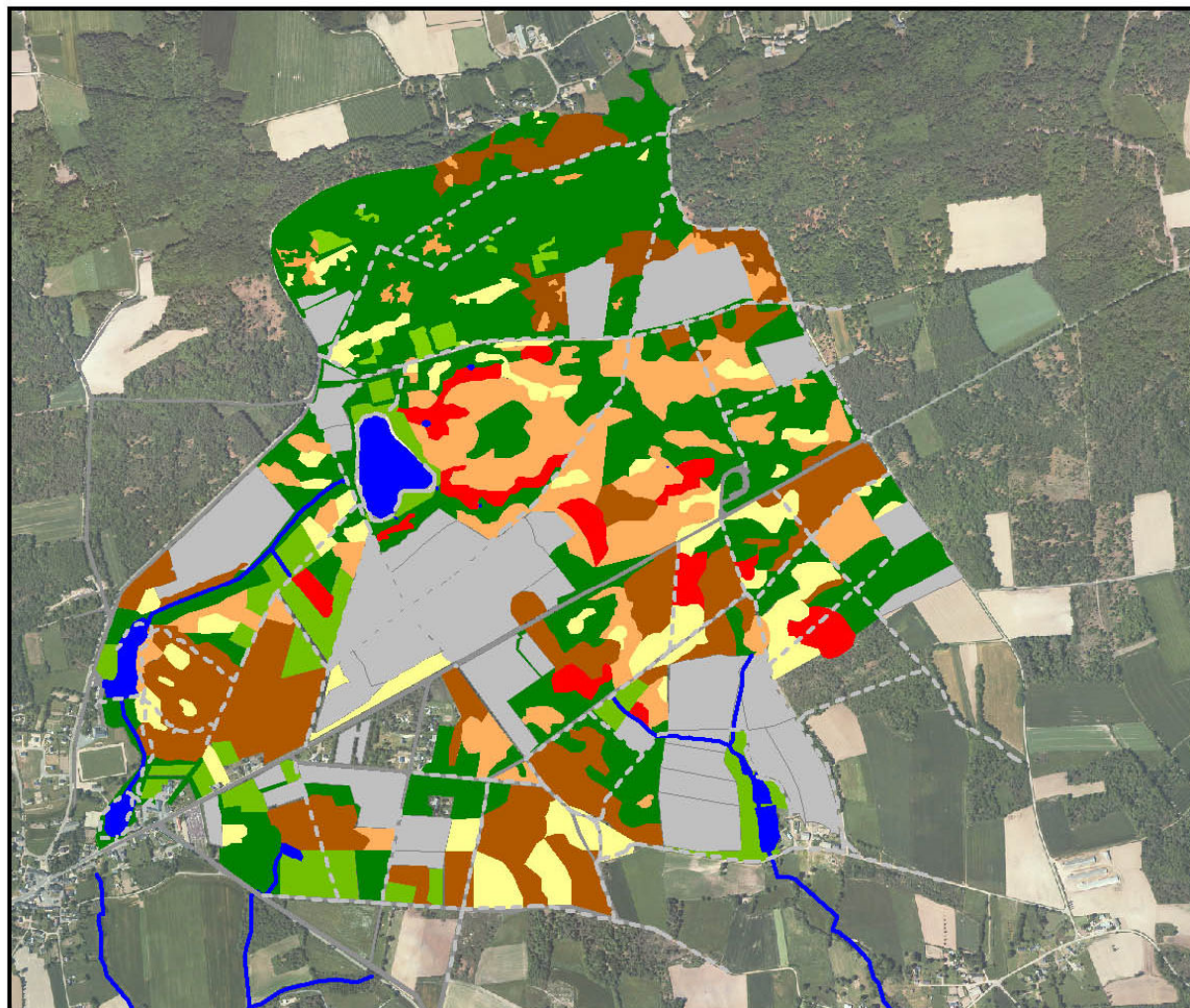
L'ERB possède un règlement spécifique, il sera également intégré dans un ensemble plus vaste du fait de l'intérêt écologique d'un ensemble plus vaste dépassant les limites communales.

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Cet inventaire a pour objectif d'identifier

La cartographie des habitats ainsi que de nombreux inventaires réalisés ont abouti à la validation en ZNIEFF du site des Landes de Monteneuf en 2010.



Cartographie des formations végétales des landes de Monteneuf et des landes de Rousses



- Landes humides
- Landes sèches
- Ptéridaies
- Prairies humides
- Landes boisées
- Boisements
- Parcelles exploitées

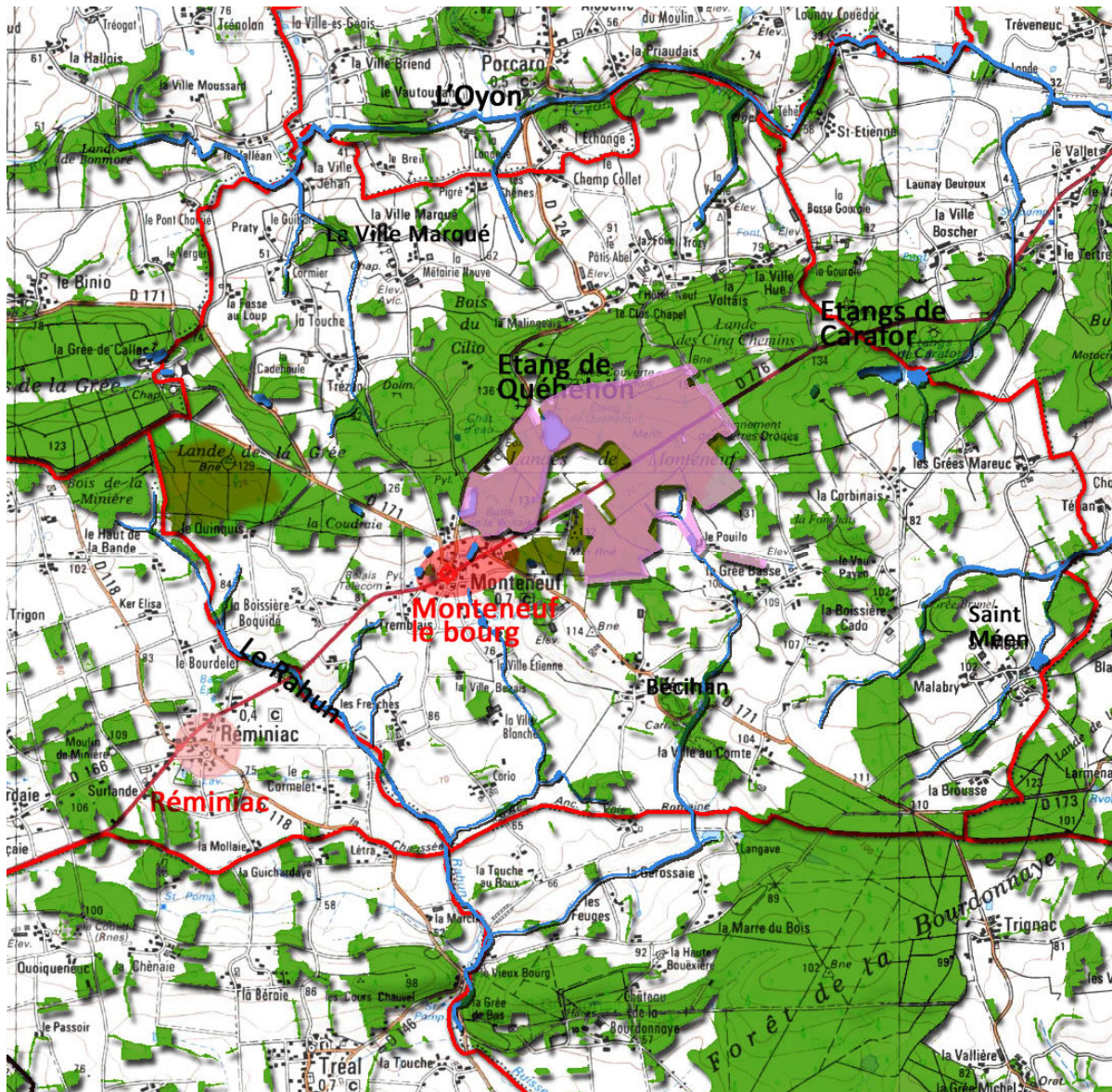
- Mares et étangs
- Réseau hydrographique
- Réseau routier
- Chemins



0 100 200
Mètres

Intérêt écologique des Landes : prise en compte de la ZNIEFF de type 1

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Cet inventaire a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.



On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

C'est donc un outil de connaissance du milieu naturel, sans pour autant avoir de portée juridique directe. **Son rôle est donc informatif, mais son ignorance pour tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier.**

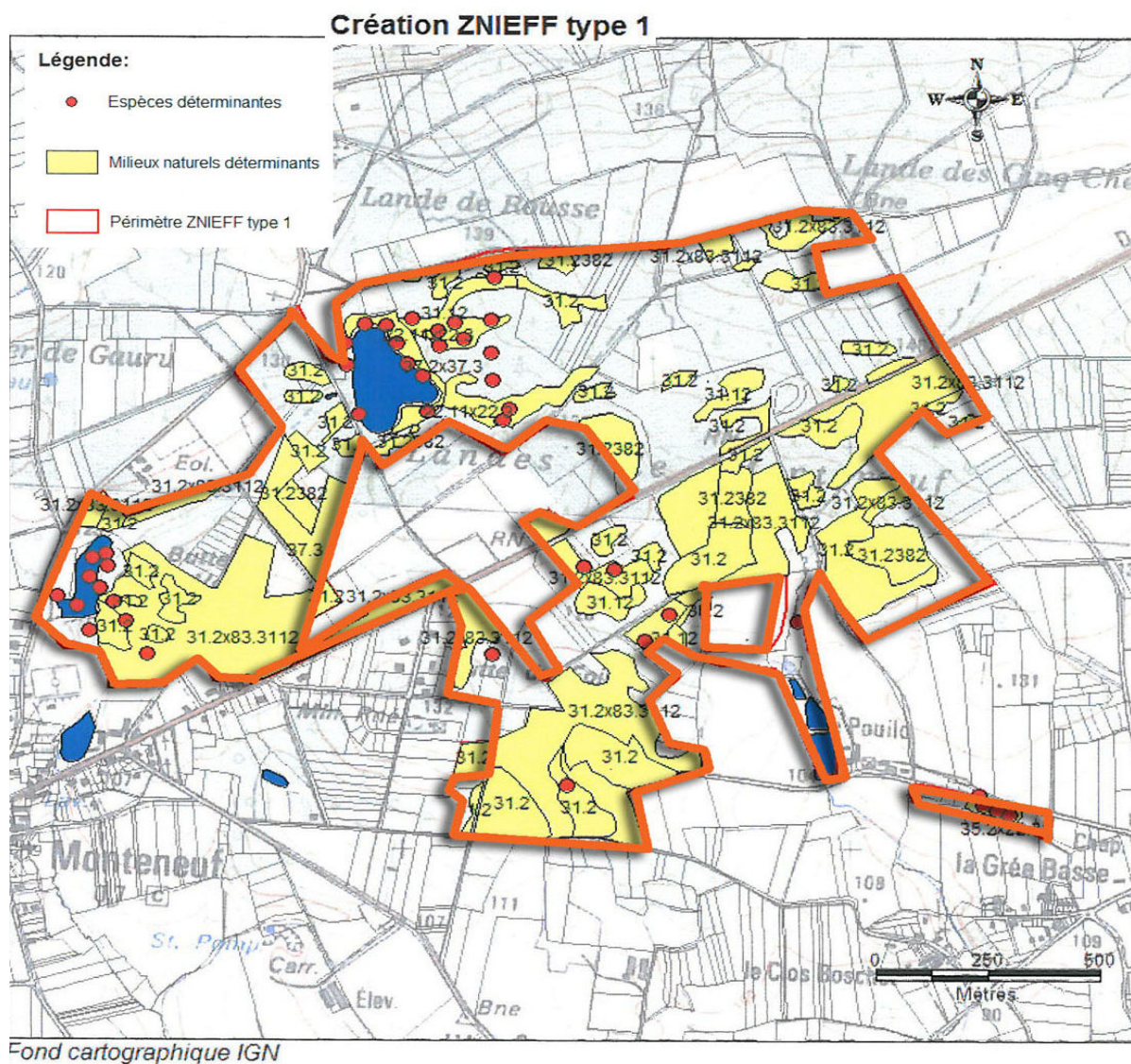
L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

La richesse écologique mis en évidence suite aux inventaires a permis d'inscrire le site à l'inventaire ZNIEFF (type1) en 2010.

Le périmètre regroupe l'ensemble des espaces en landes sèches, mésophiles et humides (partiellement boisés ou non), ainsi que des mares et étangs, abritant en d'assez nombreux points des espèces de faune et flore déterminantes pour la ZNIEFF.

Une petite zone séparée de l'ensemble, située au lieu dit du Pouilo au Sud-Est, abrite une pelouse schisticole humifère de grand intérêt. Les secteurs boisés intégrés dans la ZNIEFF (feuillus ou résineux) sont pour la majorité des anciennes landes et conservent alors beaucoup d'affinités avec elles.

Aucune parcelle agricole intensive n'est comprise dans le site.



La ZNIEFF des Landes de Monteneuf en tant que zone naturelle sensible est intégrée dans le périmètre Espace Remarquable de Bretagne (ERB) pour lequel figura un zonage spécifique.

6. L'Espace Remarquable de Bretagne (ERB)

6.1 Intérêt et historique de la création de l'ERB

En raison du fort intérêt écologique, paysager, patrimonial, archéologique et historique une demande de classement des landes de Monteneuf en Espace Remarquable de Bretagne a été faite par l'association Les Landes à l'automne 2011 auprès du Conseil Régional. Ce projet a été également porté par la Communauté de Communes du Pays de Guer.

Un espace Remarquable de Bretagne est un site naturel devenu une réserve naturelle régionale parce qu'il possède une grande valeur écologique ou géologique pour la Bretagne. Une fois sélectionné, le site est labellisé « Espace Remarquable de Bretagne » pour 10 ans avec reconduction tacite. Afin que chacun puisse profiter de leur richesse, mais aussi pour mieux les préserver, ces réserves sont ouvertes au public et proposent des activités d'éducation à l'environnement respectueuses de ce patrimoine.

L'association Les Landes a travaillé sur la définition du périmètre dans lequel les milieux naturels sont continus et où les espèces sont similaires pour former une unité écologique. **Ce sont les habitats et les espèces qui définissent les unités écologiques et non le parcellaire.**

La définition du périmètre proposé au classement s'est appuyée sur le périmètre de la ZNIEFF des landes de Monteneuf en incluant les propriétaires privés. Parmi les soixante huit propriétaires sollicités pour participer à la protection de ce patrimoine remarquable, quarante deux d'entre eux se sont mobilisés pour créer la future réserve naturelle couvrant 125,4 hectares. **Un important travail a été mené avec les propriétaires, c'est également la première réserve où il y a des propriétaires privés.**

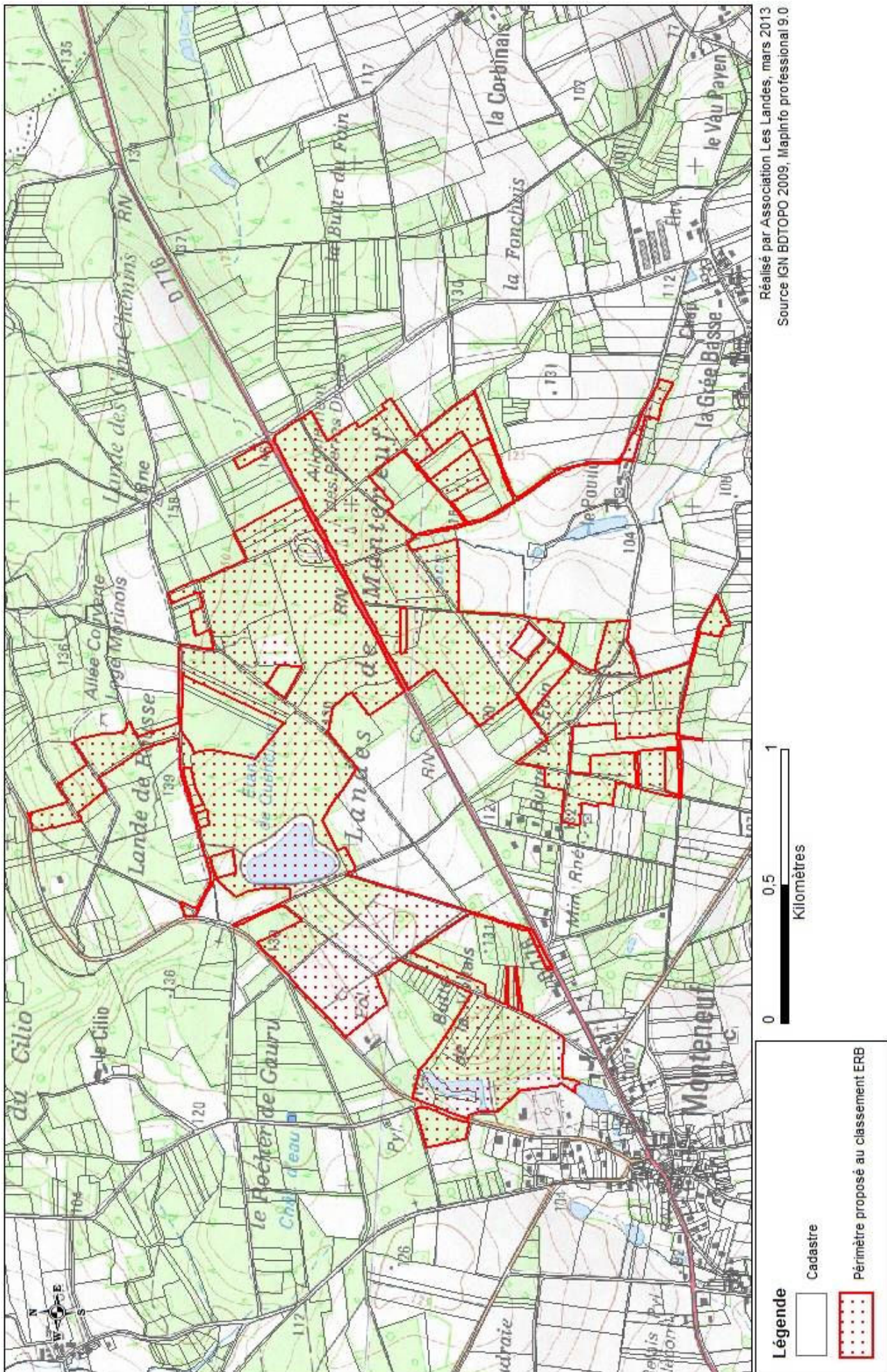
Le périmètre proposé au classement permet d'atteindre, en partie, l'objectif de regroupement d'**unités écologiques** et de **gestion cohérente** car les milieux naturels et par conséquent les populations d'espèces associées, s'étendent au delà de cet espace. En effet, les Landes de Monteneuf s'inscrivent dans un vaste ensemble naturel qui s'étend à l'ouest vers le Bois du Cilio, au nord vers les Landes de Rousse et à l'est vers les Landes des Cinq Chemins poursuivies par les Étangs de Carafor. Les noms de ces lieux-dits indiquent que cet ensemble présente et/ou a présenté des habitats et donc des cortèges d'espèces similaires.

Les données naturalistes disponibles démontrent cette **complémentarité** et ainsi les **potentialités d'extension** de l'espace protégé au sein de cette unité écologique, recouvrant également les différentes constructions mégalithiques. Cet espace d'extension potentielle, comprenant le périmètre proposé au classement, est estimé à environ **600 hectares**.

Les communes concernées, Monteneuf et Guer, soutiennent cette démarche d'élargissement de l'espace de protection du patrimoine et l'ont traduite dans leur **document d'urbanisme**. Une **zone de préemption** au titre de la politique Espace Naturel Sensible du Conseil Général du Morbihan est en cours de définition à Monteneuf. Le Département du Morbihan consolide cette démarche de préservation d'espace naturel et de sensibilisation du public en apportant un soutien technique et financier permanent.

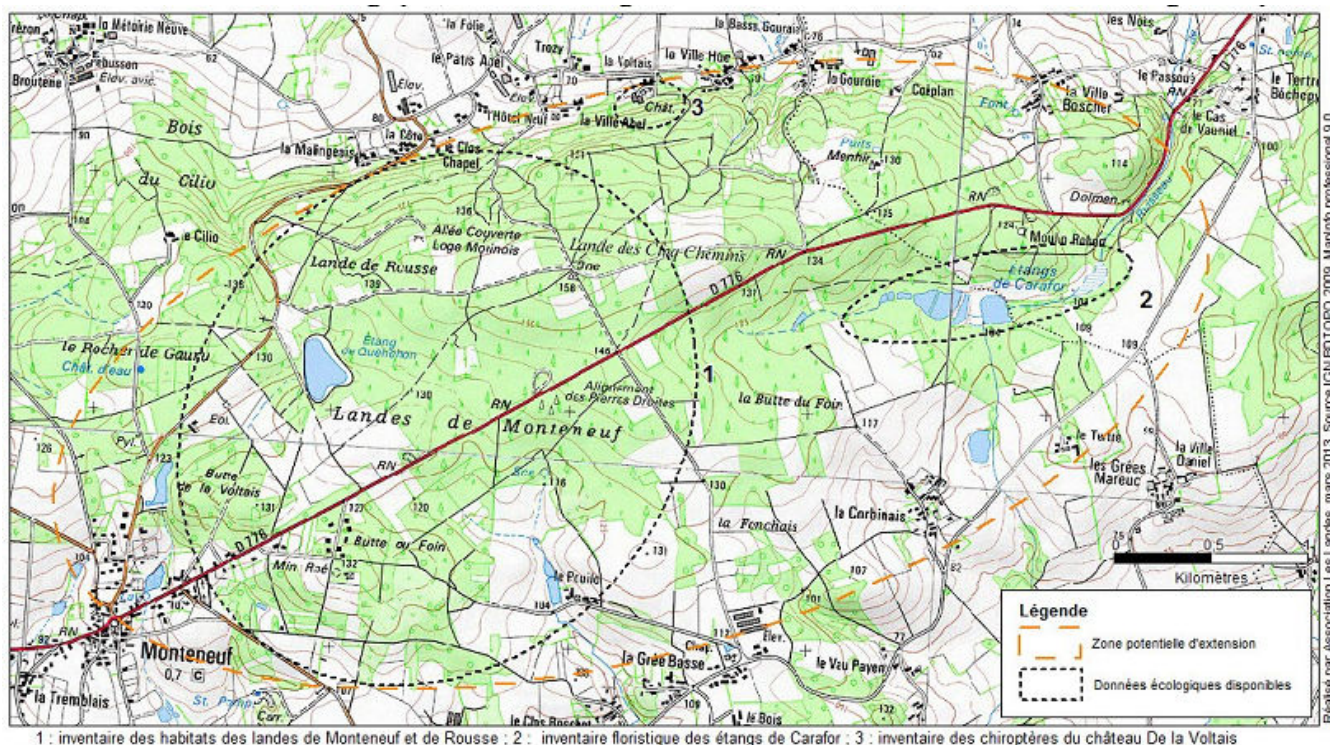
6.2 Synthèses des données scientifiques

Les éléments suivants ont été réalisés par le centre des Landes pour le dossier de justification la création de l'Espace Remarquable de Bretagne. L'ensemble du dossier Espaces Remarquables de Bretagne est en annexes.

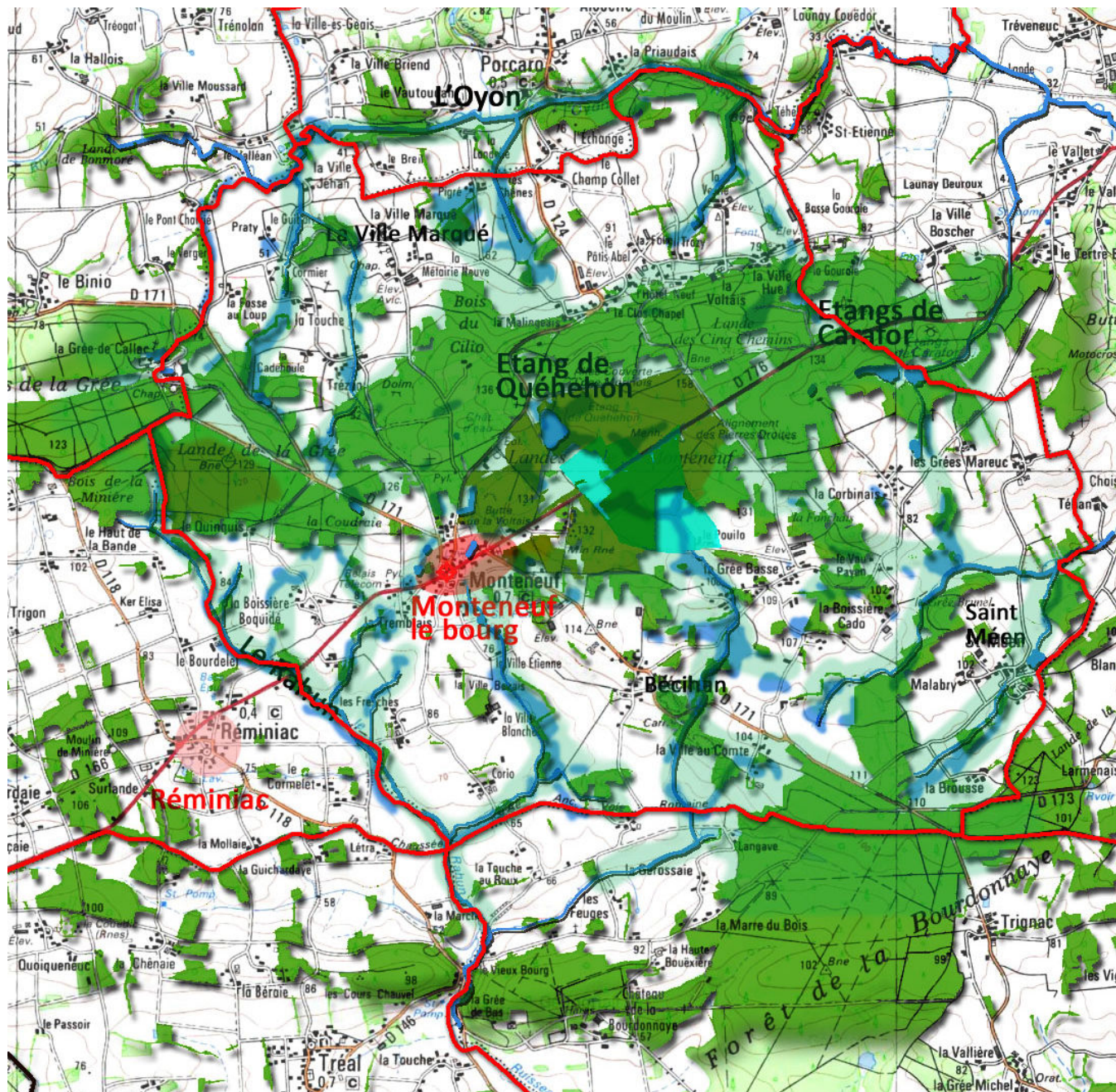


6.3 Espace d'extension potentielle du périmètre

Le périmètre proposé au classement s'inscrit dans un vaste ensemble naturel comprenant les Landes de Monteneuf qui s'étendent à l'ouest par le Bois du Cilio, au nord par les Landes de Rousse et à l'est par les Landes des Cinq Chemins poursuivies par les Étangs de Carafor. Le nom des lieux-dits "landes de..." et la présence d'étangs indiquent que cet ensemble présente des habitats et cortèges d'espèces similaires au périmètre proposé au classement. Les données disponibles démontrent l'intérêt naturaliste de certains secteurs et font apparaître les intérêts d'extension de la future réserve



7. La question de la trame verte et bleue



Pour rappel, selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie : « *La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.* »

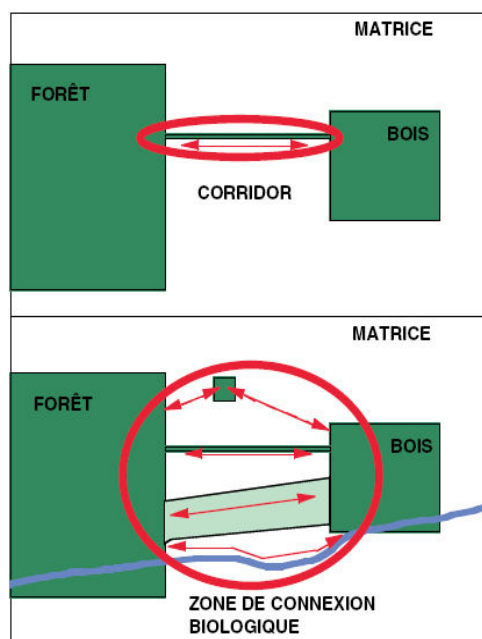
La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. »

Sur le territoire, il existe **des zones d'échanges ou « corridors écologiques »** qui sont à mettre en corrélation avec la biodiversité.

En effet, **les haies, les cours d'eau, leur végétation, les zones humides, les fossés, ... , permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations.** Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

L'accroissement des surfaces urbanisées, les activités de l'homme, l'arasement des haies,..., participe au recul des milieux naturels et de ces « corridors écologiques ». La fragmentation et la réduction des milieux naturels, conjuguées à la banalisation des paysages ruraux font partie des causes majeures de l'érosion de la biodiversité.

Une partie des éléments ci après sont extraits du dossier concernant la justification de la réalisation de l'ERB.



Les landes de Monteneuf font partie d'un ensemble naturel s'étendant sur environ 12 km d'Est en Ouest, entre les communes de Guer et de Augan. Le site naturel trouve pleinement sa place dans la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue en Bretagne en jouant 2 grands rôles:

- réservoir de biodiversité

Abritant plus de 380 espèces végétales et plus de 150 espèces animales, soit plus d'un tiers de la faune bretonne pour les groupes étudiés sur le site, c'est un cœur de nature d'importance pour la région. Parmi les espèces animales présentes, 13 représentent un enjeu pour la cohérence nationale de la trame verte et bleue correspondant à 46% des espèces identifiées par les orientations nationales pour la région Bretagne [*criquet des Ajoncs, decticelle des bruyères, damier de la Succise, rainette verte, triton marbré, barbastelle d'Europe, bouvreuil pivoine, fauvette pitchou, gobemouche gris, linotte mélodieuse, pouillot siffleur, lézard vivipare, vipère péliade*]. Les landes humides et sèches ainsi que les prairies maigres représentent également un enjeu pour la cohérence nationale de la TVB.

- corridor écologique

Situé entre le massif de Paimpont au nord et les landes de Lanvaux au sud, l'entité naturelle comprenant les landes de Monteneuf constitue un élément de liaison fonctionnel entre ces deux grands ensembles naturels régionaux abritant des habitats et espèces similaires. Les landes de

Monteneuf peuvent être intégrées à une continuité écologique entre ces ensembles naturels majeurs, reposant sur des corridors de type linéaire ou paysager avec un bocage relativement dense au sud et de type « pas japonais » au nord.

Il est important que la réserve naturelle soit connectée avec les autres entités naturelles, plus particulièrement de landes intérieures, afin de favoriser les échanges génétiques entre populations. Le site doit être et est une composante de la sous-trame régionale des milieux de landes et plus généralement de la trame régionale en considérant qu'un corridor écologique à l'échelle de la Bretagne doit regrouper toutes les sous-trames en raison de la spécificité de la région : la mosaïque d'habitats.

La trame verte et bleue a été déclinée au niveau communal à l'aide de l'association « Les Landes ».

La commune de Monteneuf ainsi que ses voisins, a donc un rôle important dans la préservation de la biodiversité avec ses corridors écologiques. La préservation de la biodiversité passe aussi par le maintien des espèces locales et l'interdiction d'espaces invasives.

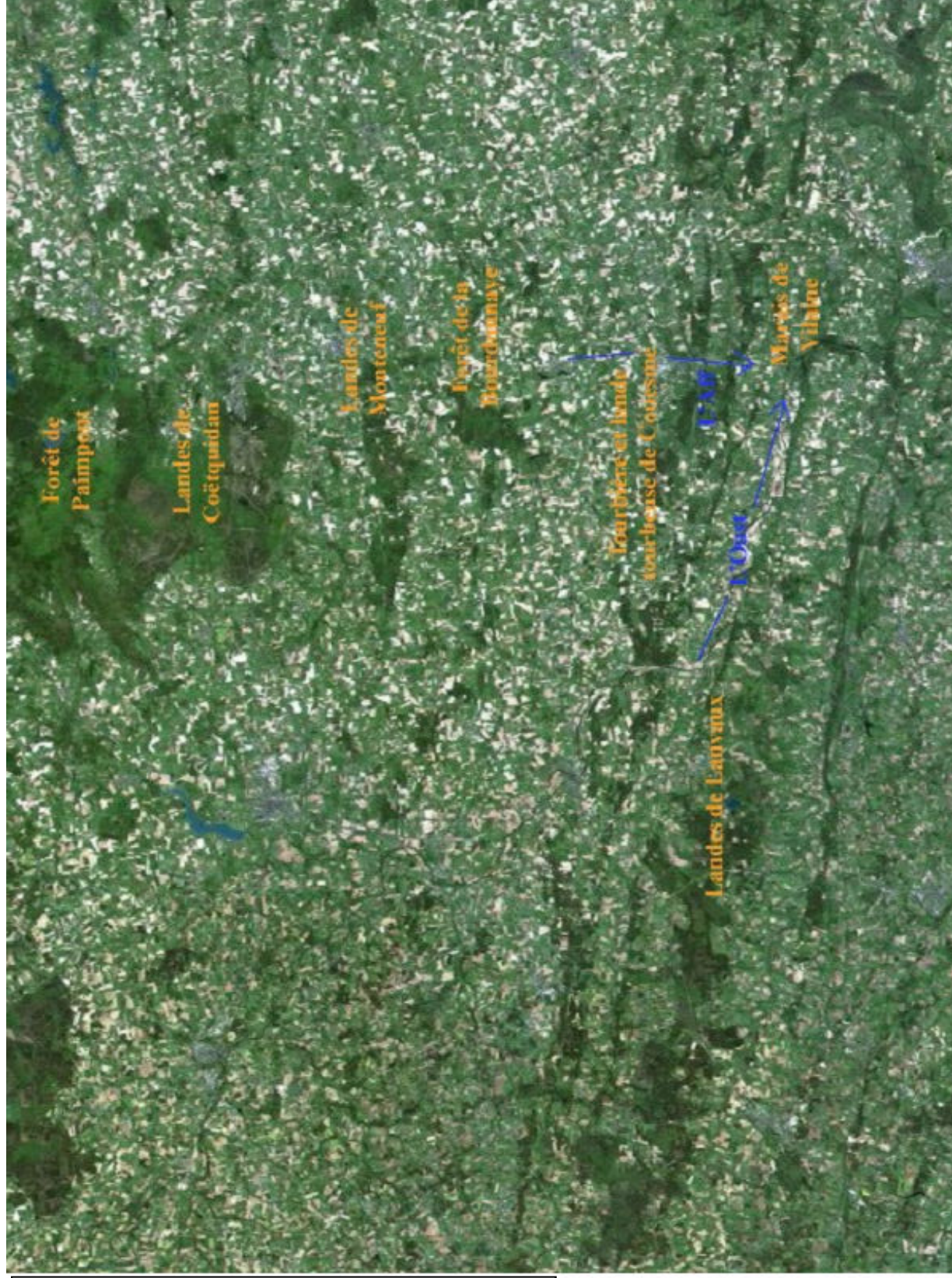


Figure 27 : Identification des grandes entités naturelles pouvant constituer un corridor écologique entre la forêt de Paimpont et les landes de Lanvaux incluant les landes de Monteneuf (source image satellite, géoportail planetobserver)

III. La biodiversité sur la commune

1. L'habitat (prairies, espaces forestiers, ptéridaies, étangs)
2. Les espèces

La commune de Monteneuf recèle également une biodiversité intéressante en dehors des milieux des Landes. Le périmètre proposé au classement présente un intérêt écologique certain à l'image des milieux et espèces de landes qui représentent un fort enjeu de conservation. Le patrimoine naturel des landes de Monteneuf nécessite la mise en œuvre d'un dispositif de protection et de gestion adapté. Mais il ne doit pas faire oublier les autres richesses naturelles sur l'ensemble du territoire communal

1. L'habitat (prairies, espaces forestiers, ptéridaies, étangs)

1.1 Les prairies

Différents types de prairies sont présents au sein de l'espace naturel. Les plus intéressantes, en terme de biodiversité, sont les prairies humides semi naturelles (oligo-mésotrophes à hautes herbes), caractérisées par une flore herbacée diversifiée, très favorables à la faune de zones humides (Amphibiens, libellules...). Il a été difficile de replacer ces milieux par rapport au référentiel habitat existant mais deux types peuvent s'en rapprocher (habitat « mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpins » [EUR 15 : 6430 / CORINE : 37-3]

ou « aux prairies à molinie sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux » [EUR 15 : 6410 / CORINE : 37-7]). Prairies naturelles humides et pauvres des landes de Monteneuf ;



Prairies naturelles humides et pauvres des landes de Monteneuf

1.2 Les espaces forestiers



Paysage mixte composé de bois de feuillus, lande sèche et prairie humide

- **Les boisements** (*typologie non déterminés en 2008*)

Les bois de feuillus et de résineux sont très étendus mais très morcelés et très variables dans leur structure et leur composition. Ces groupements forestiers correspondent pour la plupart à de jeunes arbres : les vieux et gros sujets sont rares sauf au niveau des haies où le sol permet une croissance plus importante. Il s'agit surtout de pins maritimes, de chênes pédonculés, de bouleaux et de bourdaine qui ont colonisé les divers types de landes décrits précédemment. On trouve également au niveau de secteurs plus secs des châtaigniers, poiriers ou prunelliers.

Les bois de saules et de bouleaux sont localisés au niveau d'anciennes prairies ou le long du ruisseau en amont de l'étang du Chaperon Rouge. Le sous-bois peut être colonisé par la ronce, la molinie et la fougère aigle. Les boisements constituent le milieu de vie de nombreuses espèces animales (oiseaux, chauves-souris, insectes...).

- **Les ptéridaies**

La fougère aigle occupe une importante partie des milieux naturels et se comporte comme une espèce envahissante à Monteneuf. Colonisant landes, prairies et boisements et étouffant petit à petit toutes les autres espèces, elle forme des zones, les ptéridaies, où elle seule peut se développer. Ces friches peuvent être faiblement à moyennement boisées par des bouleaux pubescents ou des chênes pédonculés et ont très peu d'intérêt en terme de biodiversité. Les étangs et mares (*typologie non déterminés en 2008*).

1.3 Les étangs

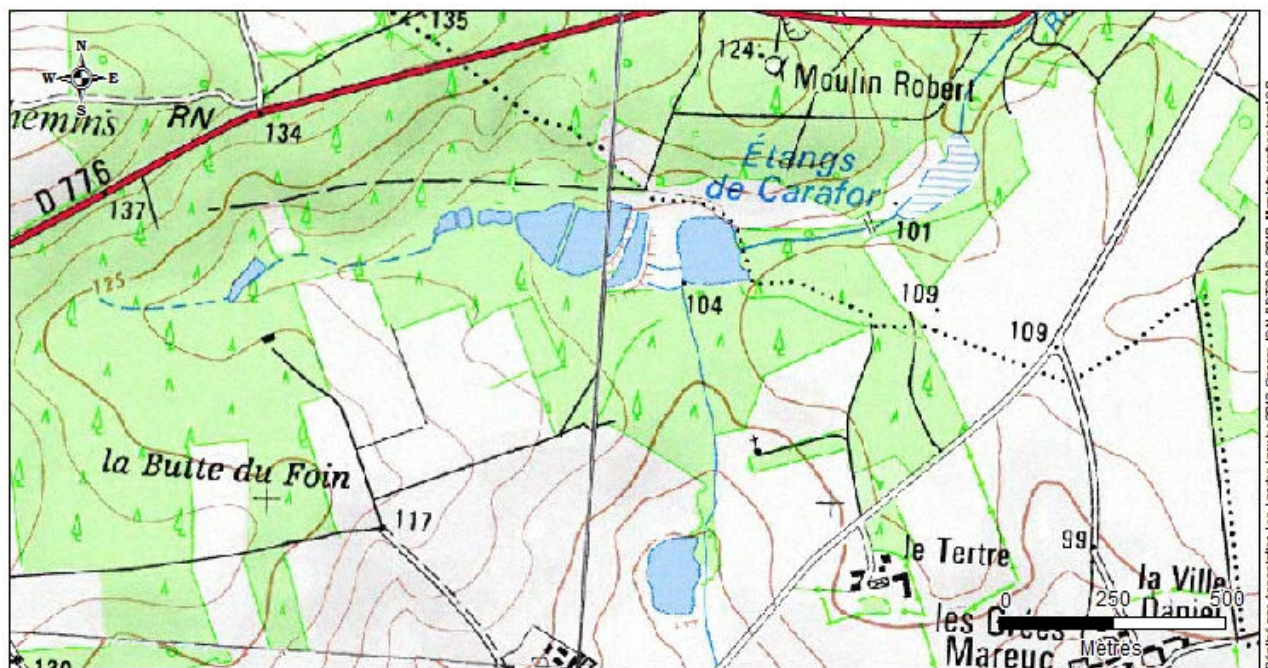
Deux étangs artificiels sont présents au sein des landes de Monteneuf. Alimenté par des sources, l'étang de Quéhéon présente un potentiel écologique important. (Voir chapitre sur les Landes).



Étang du Chaperon Rouge (à gauche) et étang de Quéhéon (à droite)

Les étangs de Carafor et leurs milieux annexes abritent une flore diversifiée et parfois peu répandue. Cet environnement, très favorable à la faune (*amphibiens, reptiles, libellules...*), tend à se refermer naturellement pouvant conduire à son assèchement.

- **Intérêt botanique des étangs de Carafor**



Les étangs de Carafor se situent à l'est du périmètre proposé au classement, à cheval entre les communes de Monteneuf et de Guer. Ce secteur se compose d'une succession d'étangs artificiels établis au sein du vallon parcouru par le ruisseau de Carafor, affluent de l'Oyon, lui même affluent de l'Aff. Cette partie du vallon semble correspondre à un interfluve car une faible part des eaux s'écoulent vers le sud en direction du ruisseau de Saint-Nicolas, un autre affluent de l'Aff. A l'exception de l'étang aval, le seul à être situé sur la commune de Guer, tous ces étangs sont d'origine récente (une trentaine d'années).

Les étangs de Carafor sont intégrés dans une matrice boisée dont la gestion relève du code de bonnes pratiques sylvicoles, outil mis en place par le CRPF et mis en œuvre par le propriétaire forestier. A la demande de ce propriétaire, des relevés botaniques ont été réalisés en 2011 par G. Rivière et P. Danet afin de caractériser ces étangs et d'en appréhender leur dynamique.

Les étangs présentent des profondeurs variées et des niveaux d'eau variants au cours des saisons favorables à la diversité des peuplements végétaux. Le substrat acide oligotrophe permet le développement d'une flore originale : le milieu est tourbeux, marqué par la présence abondante des sphaignes et des plantes de landes humides ou tourbeuses. Les abords des étangs sont colonisés par des arbrisseaux (bruyères à quatre angles et ciliée, ajonc

nain, saules, bourdaine, plus rarement genêt d'Angleterre) et des plantes herbacées classiques des milieux acides (molinie formant d'importants touradons, millepertuis des marais, écuille d'eau, scirpes flottant et des marais, flutreau fausse renoncule...) dont certaines sont peu répandues (rossolisintermédiaire, grassette du Portugal, linaigrette, canche des marais, ossifrage; le rhynchospora blanc observé en 1999 n'a pas été observé en 2011). Plusieurs espèces de fougère dont l'osmonde royale, sont également présentes. Les plantes proprement aquatiques sont les potamots nageant et à feuilles de renouée, le nénuphar blanc, l'utriculaire, renoncules toute blanche et tripartite.

Les étangs de Carafor et leurs milieux annexes abritent une flore diversifiée et parfois peu répandue. Cet environnement, très favorable à la faune (amphibiens, reptiles, libellules...), tend à se refermer naturellement ce qui peut conduire à l'assèchement de ces plans d'eau.

2. Les espèces

❖ La flore

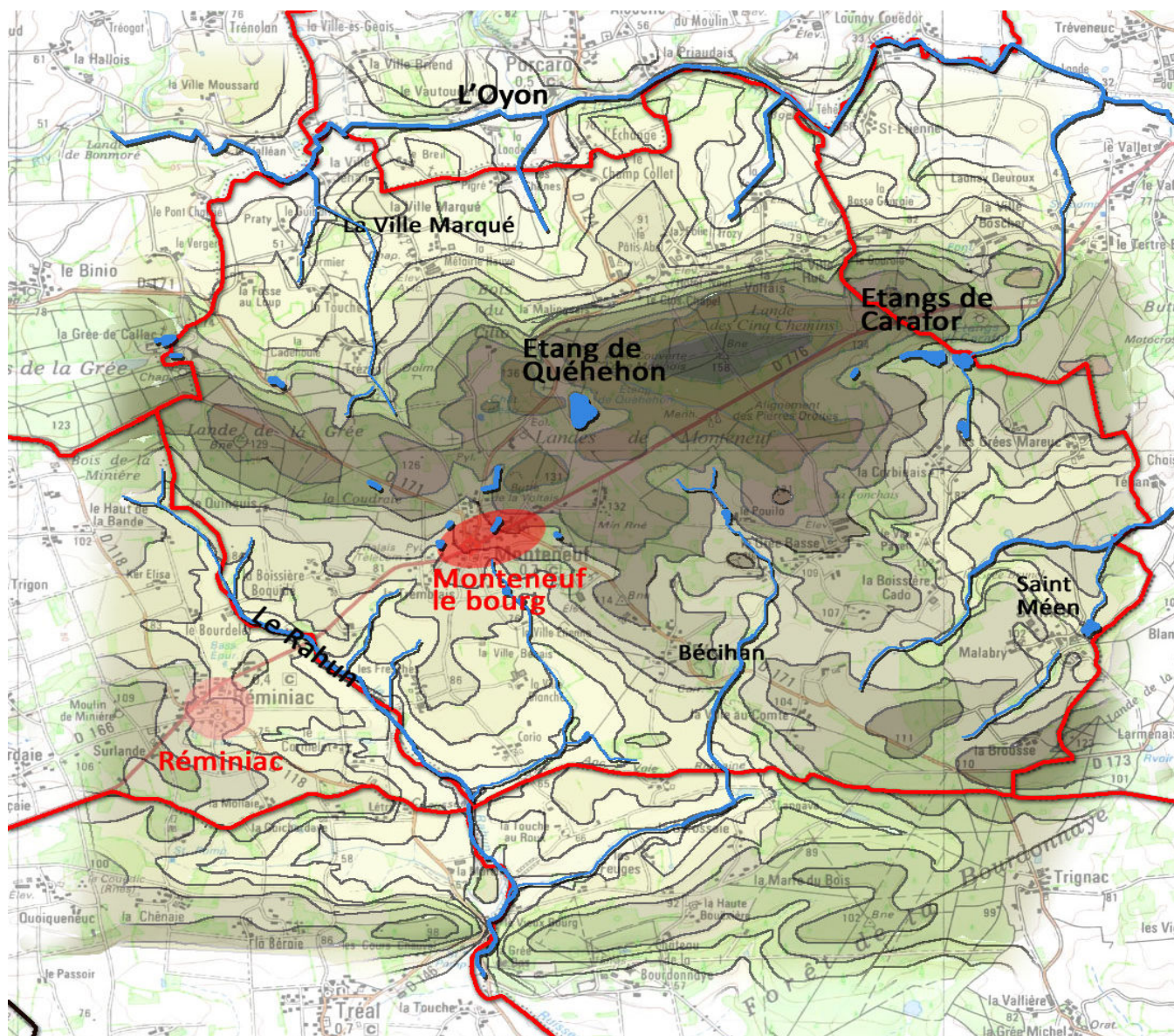
Cf chapitre sur les landes de Monteneuf. Celles-ci recèlent une importante diversité floristique. Un inventaire réalisé en 2000 par le bureau d'étude C.E.R.E.S.A. a établi une liste de 382 espèces présentée en annexe 2.

L'inventaire de la flore sur les autres espaces, notamment agricoles, de la commune, reste à faire. Elle est à la fois très proche de celle des autres communes rurales voisines, mais en même temps elle recèle des espèces typiques, comme la fleur de Saint Méen.

IV. L'environnement naturel quotidien des habitants

1. Le réseau hydrographique : ruisseaux et sources
2. Le périmètre de protection du captage en eau potable
3. Les zones humides
4. Les étangs
5. Prise en compte des risques selon les réglementations

1. Le réseau hydrographique : les cours d'eau : la trame bleue



Les limites communales Nord et Sud sont quasi-formalisées par le passage de cours d'eau. Au Nord : l'Oyon, au Sud le Rahun et ses affluents.

En raison de la topographie marquée par la ligne de crête, le territoire est composé de deux bassins versants eux même orientés vers chacun de ces ruisseaux Nord et Sud.

Ces ruisseaux sont accompagnés de linéaires bocagers (parfois de saules et peupliers) mais ils restent peu perceptibles dans le grand paysage en raison des jeux de premier et arrière plans.

Ces deux ruisseaux s'accompagnent d'un chevelu d'autres petits ruisseaux sillonnant le territoire avec une orientation Nord/Sud et marquant des dépressions et des effets de vallons.

Ce chevelu est largement bordé de prairies humides parfois importantes.

2. Le périmètre de protection du captage en eau potable

La commune est concernée par un périmètre de protection du captage en eau potable du Pouilo. Ce dernier fait l'objet d'une servitude AS1 (périmètre de protection des eaux potables) et d'une réglementation spécifique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Contrairement aux servitudes de droit privé, le respect des SUP est contrôlé par les autorisations d'urbanisme. Une demande portant sur un projet non conforme à une SUP doit donc faire l'objet d'un refus, dès lors que la servitude a été régulièrement annexée au document d'urbanisme applicable ou publiée dans les communes dépourvues de POS/PLU.

Ce secteur est règlementé par l'arrêté préfectoral datant du 06.02.2003. Un graphisme spécifique sur le plan de zonage doit également le mentionner.

Cet arrêté sera mis à disposition dans les annexes du PLU. Il est fait mention de divers périmètres rapproché avec une réglementation spécifique.

SLAEP de la Région de MONTENEUF

Commune de MONTENEUF

PERIMETRES DE PROTECTION

du Cadastre du Poulo (Forage)

S.C.P. J.Y. DIEBOST - H. LECHAUX - G. LE MOIGNE
 1 Avenue des Pêcheurs, B.P. 11111 - 33111 CLIMON-BAVILLON Cedex
 Tél. 03 94 13 13 11 - Fax 03 94 13 13 12
 e-mail: s.c.p.lesp@wanadoo.fr

Dressé le : 02 Juillet 2002

Echelle : 1 / 6 000

- Ferage
- Perimètre de protection émissions
- Perimètre de protection rapproché - Zone sensible
- Perimètre de protection rapprochée - Zone complémentaire
- Limite de section
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger



pour être arrêté en outre de ce jour
 le 26.07.2003
 le préfet
 Jean-François BARNEAU

3. Les zones humides

Prise en compte des zones humides et cours d'eau

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et les préconisations du SDAGE et du SAGE. Plus particulièrement, le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec le SDAGE.

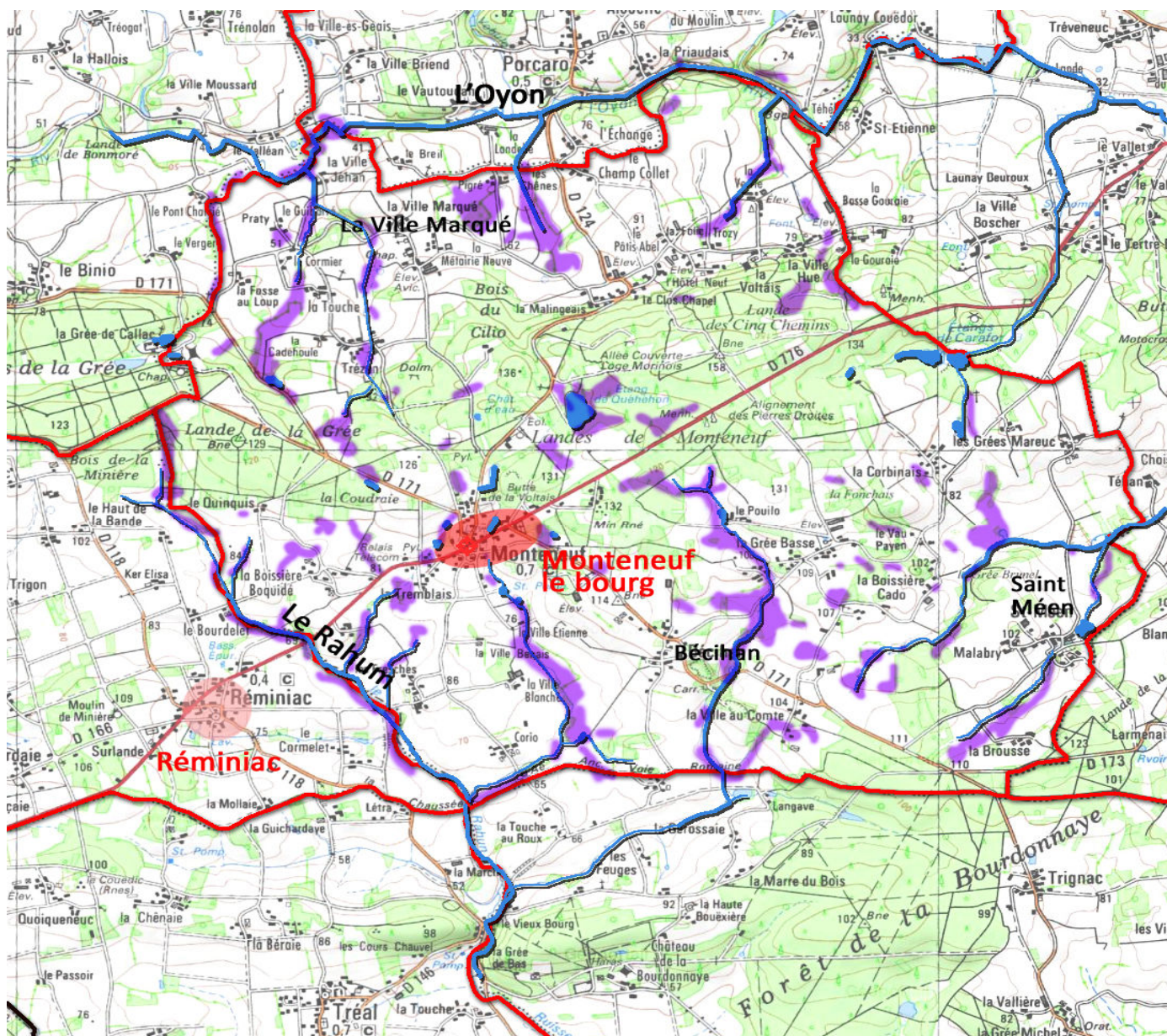
Le SDAGE rappelle que les zones humides ont une haute valeur écologique, des fonctions de régulation, d'auto-épuration et d'amortissement des variations de débit et de niveau d'eau et préconise ainsi que les zones humides d'intérêt local soient inventoriées.

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust et intégré au document d'urbanisme en 2007. Les cours d'eau doivent également figurés sur le recensement.

Le PLU doit assurer l'inventaire et caractérisation des zones humides et cours d'eau avec une appréciation de leur rôle fonctionnel et leur préservation intégrale dans le territoire agricole.

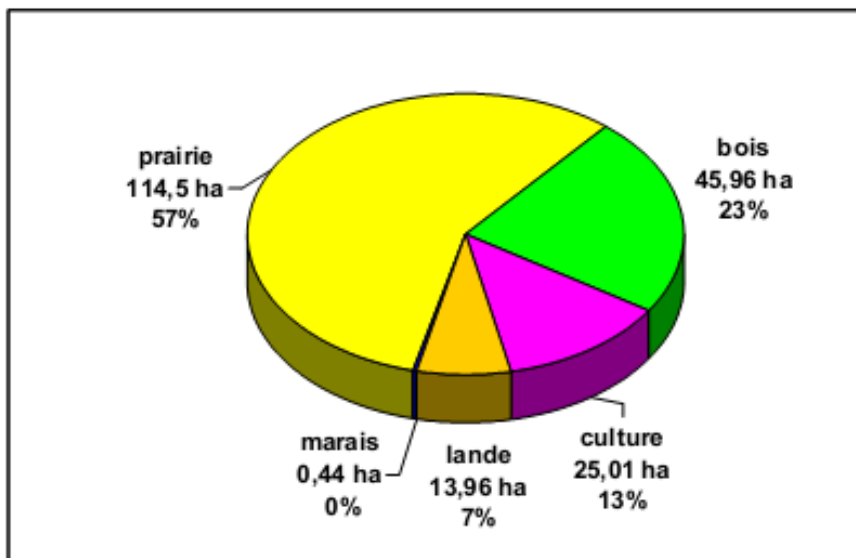


Carte schématique de localisation des zones humides (voir dossier annexe pour la localisation précise)

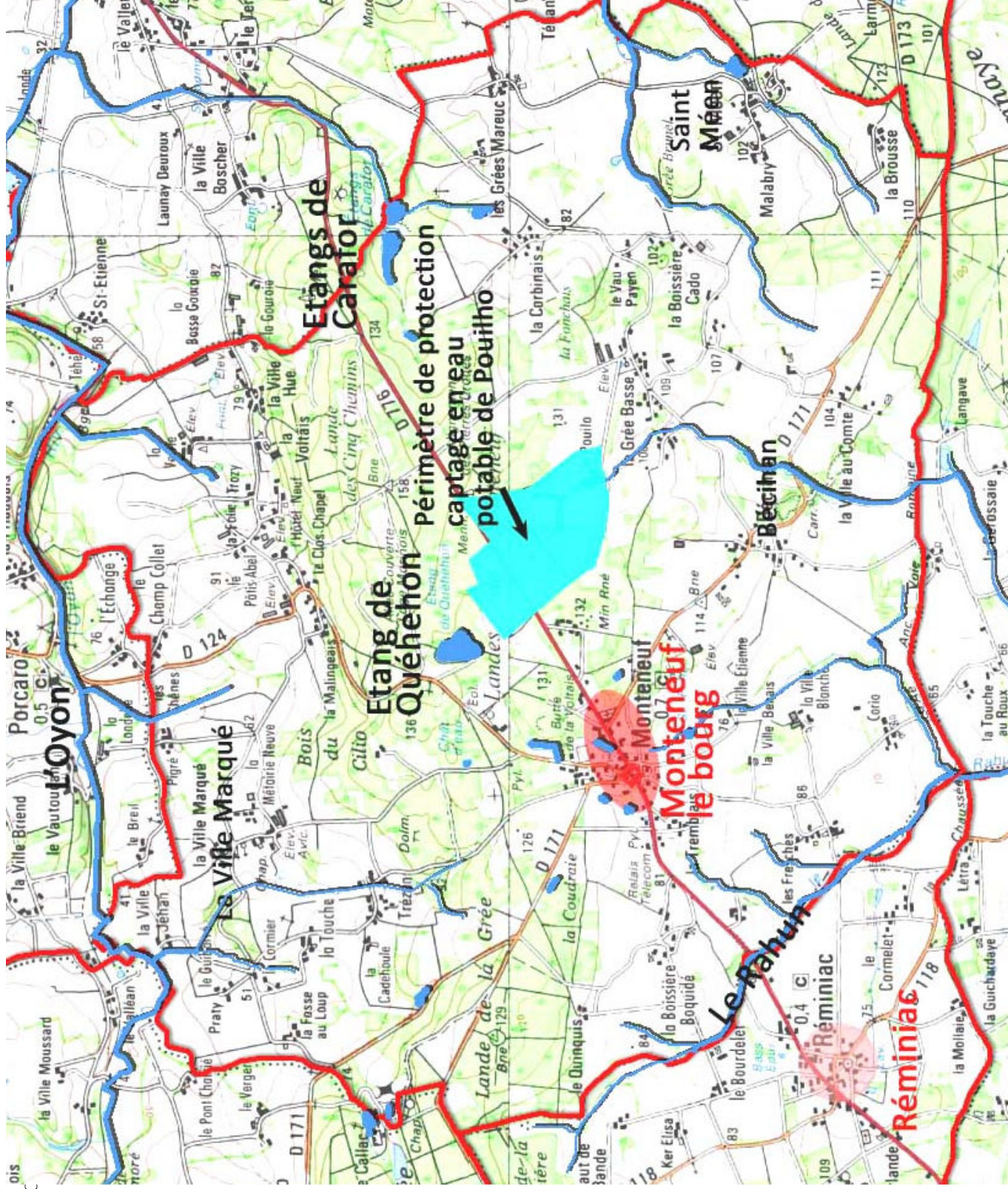


Les zones humides inventoriées sur la commune de MONTENEUF couvrent une surface de 199,88ha. MONTENEUF s'étend sur 2964 ha. Les zones humides représentent donc environ 6,74 % de la surface communale, soit une part significative du territoire de la commune.

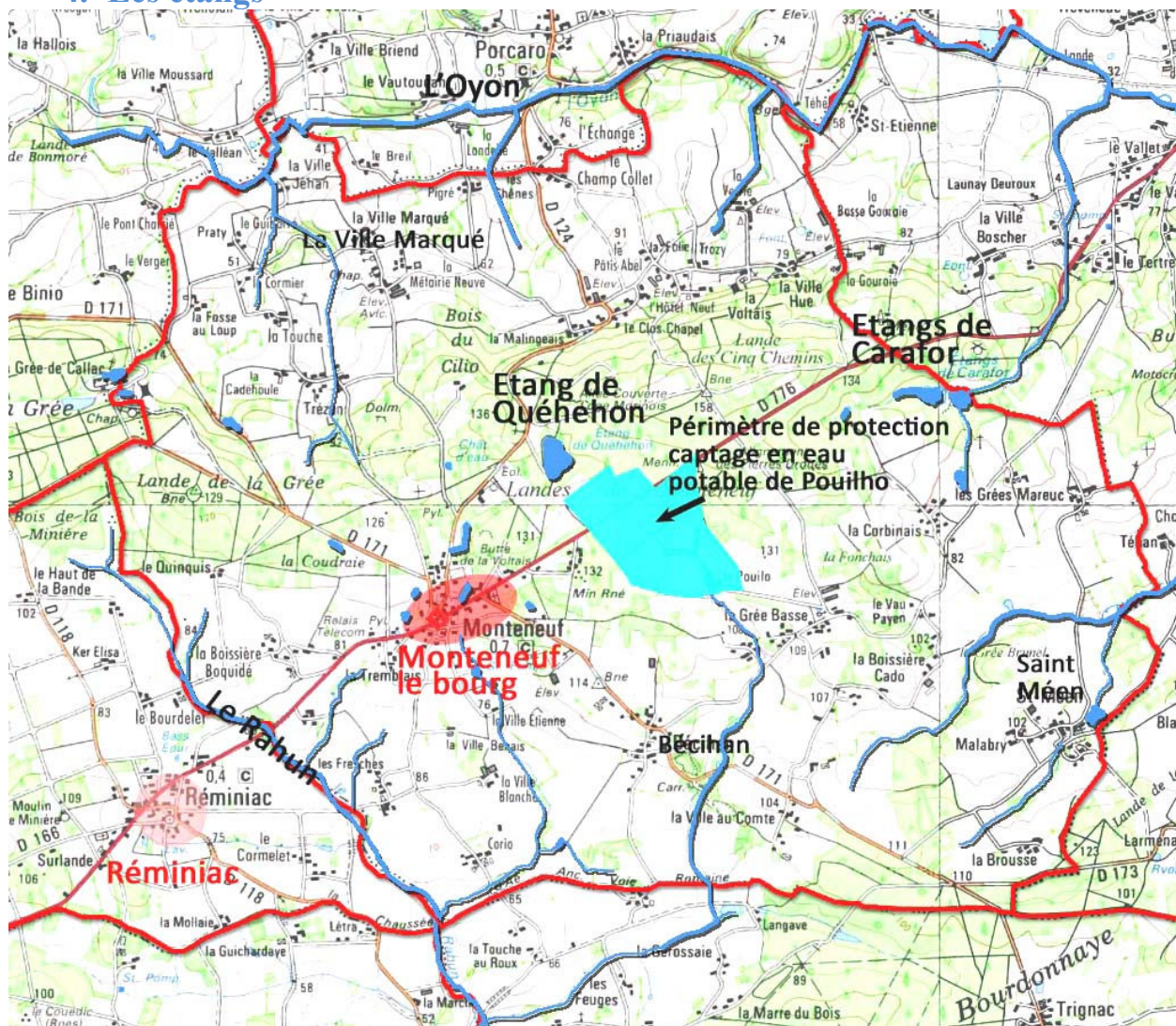
390 zones humides distinctes ont été inventoriées et cartographiées. En moyenne, chacune d'elle couvre 0,51 ha. Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire communal, aux bords du Rahun Sud-Ouest, de l'Oyon au Nord et des cours d'eaux principaux comme les ruisseaux de Trézon, Saint Nicolas et de la Butte de la Voltais.



La phase de terrain de l'inventaire cartographique a permis de recenser 9,17 Kms de réseau hydrographique en plus des 34,58 Kms figurant sur les cartes de l'IGN.



4. Les étangs

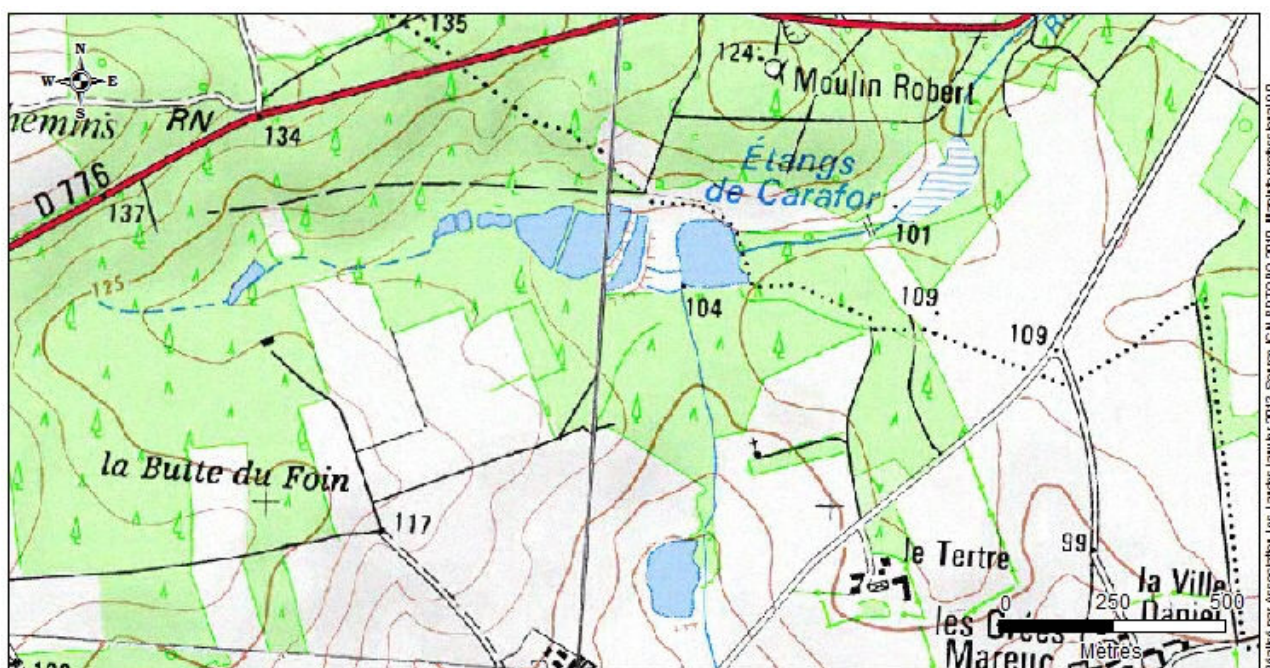


Les étangs des Landes. (Cf plus haut « La biodiversité des Landes. Habitats » et projet ERB Annexe 7c : « Patrimoine bâti et remarquable »)

Les étangs de Carafor et leurs milieux annexes abritent une flore diversifiée et parfois peu répandue. Cet environnement, très favorable à la faune (*amphibiens, reptiles, libellules...*), tend à se refermer naturellement pouvant conduire à son assèchement.

□Intérêt botanique des étangs de Carafor

Les étangs de Carafor se situent à l'est du périmètre proposé au classement, à cheval entre les communes de Monteneuf et de Guer. Ce secteur se compose d'une succession d'étangs artificiels établis au sein du vallon parcouru par le ruisseau de Carafor, affluent de l'Oyon, lui même affluent de l'Aff. Cette partie du vallon semble correspondre à un interfluve car une faible part des eaux s'écoulent vers le sud en direction du ruisseau de Saint-Nicolas, un autre affluent de l'Aff. A l'exception de l'étang aval, le seul à être situé sur la commune de Guer, tous ces étangs sont d'origine récente (une trentaine d'années).



Les étangs de Carafor sont intégrés dans une matrice boisée dont la gestion relève du code de bonnes pratiques sylvicoles, outil mis en place par le CRPF et mis en œuvre par le propriétaire forestier. A la demande de ce propriétaire, des relevés botaniques ont été réalisés en 2011 par G. Rivière et P. Danet afin de caractériser ces étangs et d'en appréhender leur dynamique.

Les étangs présentent des profondeurs variées et des niveaux d'eau variants au cours des saisons favorables à la diversité des peuplements végétaux. Le substrat acide oligotrophe permet le développement d'une flore originale : le milieu est tourbeux, marqué par la présence abondante des sphaignes et des plantes de landes humides ou tourbeuses. Les abords des étangs sont colonisés par des arbrisseaux (bruyères à quatre angles et ciliée, ajonc

nain, saules, bourdaine, plus rarement genêt d'Angleterre) et des plantes herbacées classiques des milieux acides (molinie formant d'importants touradons, millepertuis des marais, écuille d'eau, scirpes flottant et des marais, fluteau fausse renoncule...) dont certaines sont peu répandues (rossolisintermédiaire, grassette du Portugal, linaigrette, canche des marais, ossifrage; le rhynchospora blanc observé en 1999 n'a pas été observé en 2011). Plusieurs espèces de fougère dont l'osmonde royale, sont également présentes. Les plantes proprement aquatiques sont les potamots nageant et à feuilles de renouée, le nénuphar blanc, l'utriculaire, renoncules toute blanche et tripartite.

Les étangs de Carafor et leurs milieux annexes abritent une flore diversifiée et parfois peu répandue. Cet environnement, très favorable à la faune (amphibiens, reptiles, libellules...), tend à se refermer naturellement ce qui peut conduire à l'assèchement de ces plans d'eau.

Les cortèges d'espèces végétales recensés au sein de ce vallon sont semblables à ceux des landes de Monteneuf, parfois même plus diversifiés, démontrant ainsi l'intérêt et la cohérence de considérer le projet de classement à long terme jusqu'à cette entité naturelle retranscrit par le périmètre potentiel de l'ERB.

Les abords des étangs sont colonisés par des arbrisseaux (*bruyères à quatre angles et ciliée, ajonc*

5. Prise en compte des risques selon les réglementations

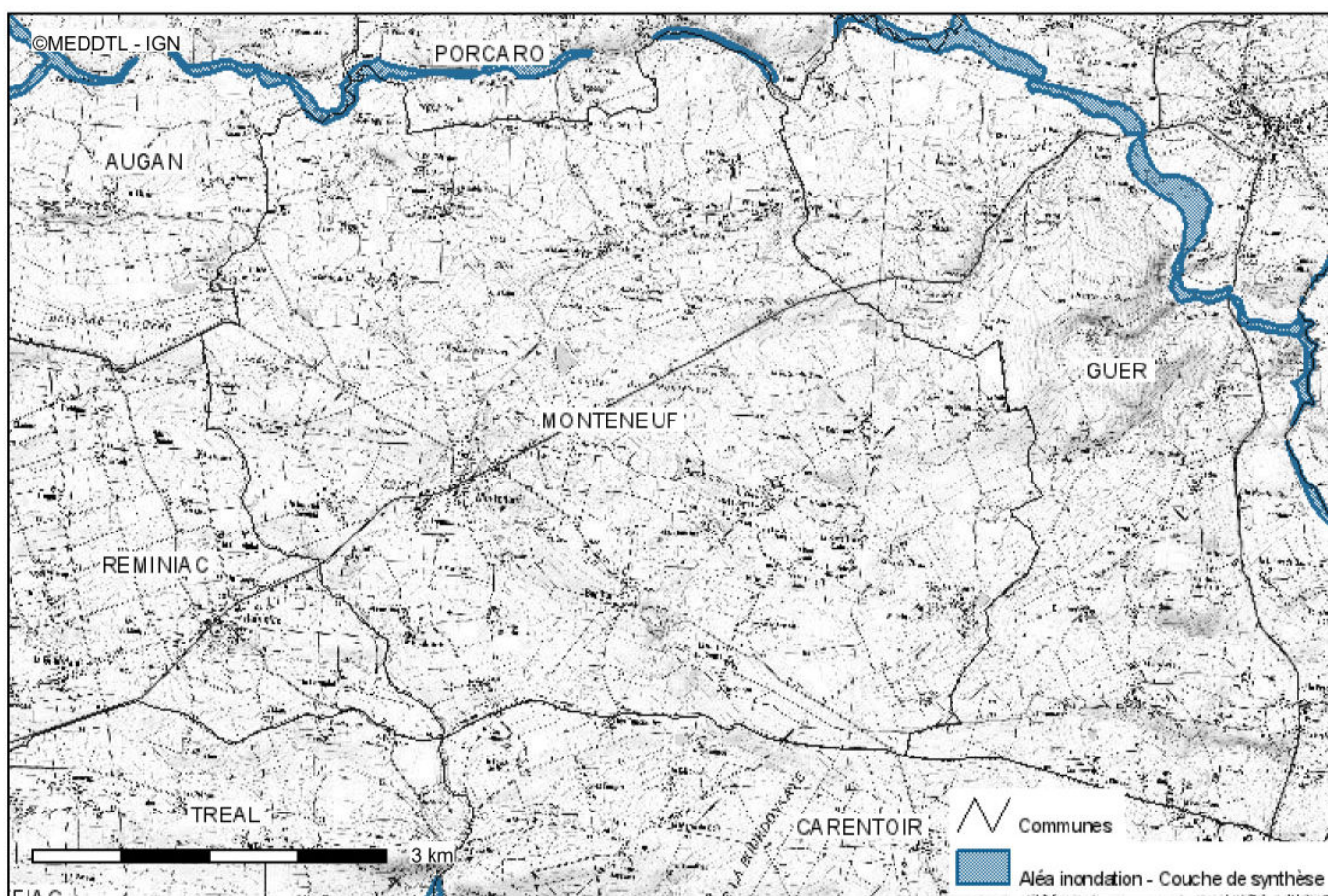
■ 5.1 Prise en compte du risque d'inondation

L'Oyon et ses affluents connaissent plusieurs problèmes d'inondation. Il est mentionné dans le Porter à Connaissance, le risque d'inondation en limite communale Nord, le long de ce cours d'eau. L'atlas date de 1995.

La commune a fait l'objet **d'un arrêté préfectoral portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en 1999 pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrains**. Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques.

L'atlas des zones inondables constitue un inventaire indicatif. Seuls les plans de prévention des risques d'inondations (PPR-I) ont une valeur réglementaire. Ces documents, une fois approuvés et annexés aux Plans d'Occupation des Sols ou Plans Locaux d'Urbanisme, sont opposables au tiers.

Cartographie des risques en Morbihan



Description :

Cartographie des risques en Morbihan - Information Acquireurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>



Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

■ 5.2 Prise en compte du risque de séisme

Tout le département du Morbihan est concerné par cette mesure. Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 sont en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011. La commune est concernée par un risque faible, néanmoins les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégories 3 et 4.

■ 5.3 Prise en compte du risque de mouvement de terrain

L'aléa relatif au retrait-gonflement des argiles est classé en faible et nul sur le territoire de Monteneuf.



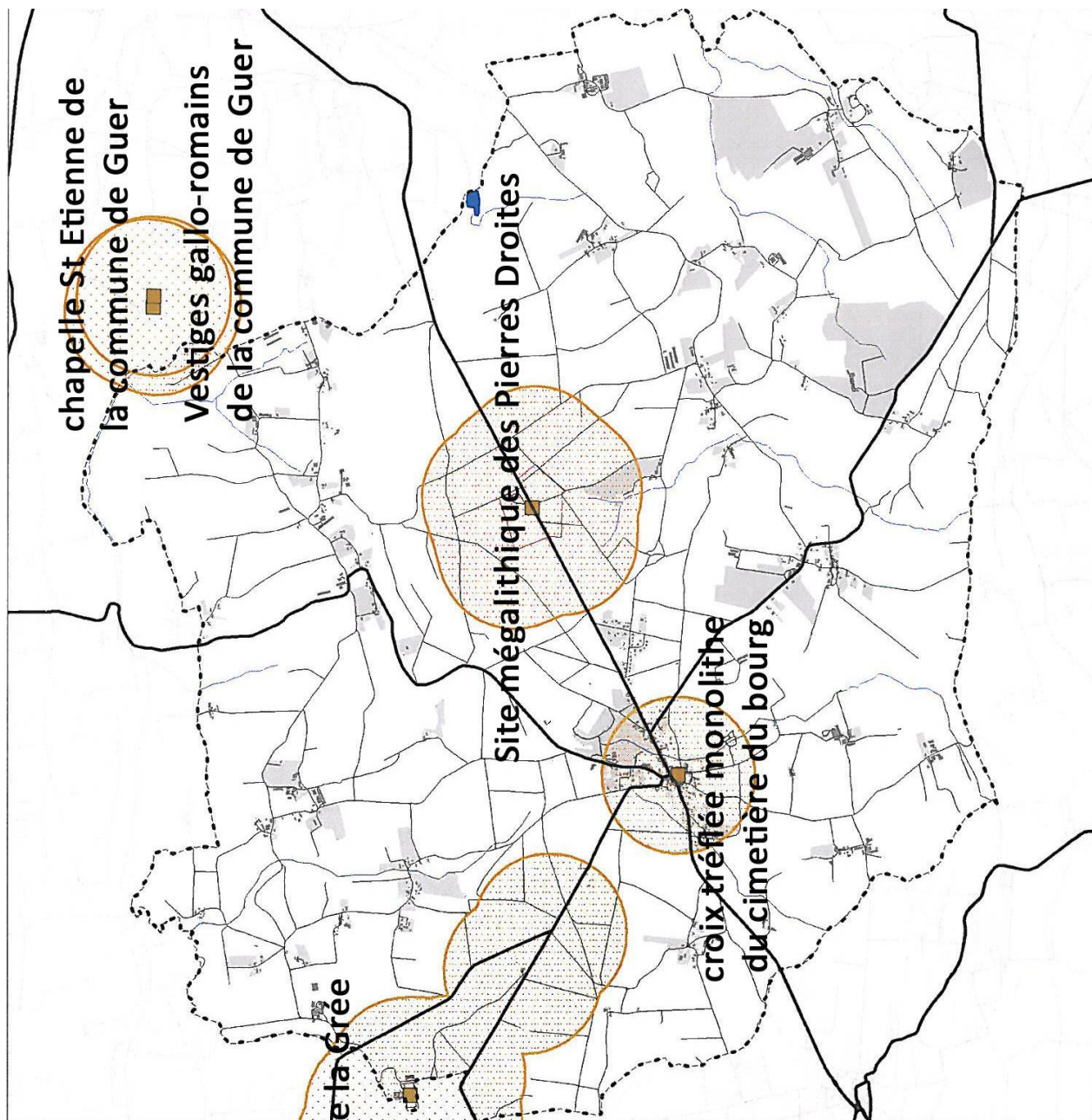
LE PATRIMOINE CULTUREL D'UNE LONGUE HISTOIRE

- I Le patrimoine des civilisations anciennes**
- II Les sites religieux**
- III Les châteaux**
- IV Le patrimoine de la société rurale et de l'agriculture traditionnelle**

La commune possède des architectures remarquables devant l'objet d'une attention particulière.

Quatre périmètres inscrits au titre des monuments historiques touchent la commune et constituent des édifices majeurs du patrimoine en raison de sa richesse patrimoniale, Ils font l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques et donc d'une servitude de protection dite AC1, qui soumet tous permis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 m. Il s'agit de :

- Du château de la Grée de Callac (site inscrit)**
- La croix tréflée monolithe du cimetière du bourg (site inscrit)**
- Le site mégalithique des Pierres Droites (site inscrit)**
- La chapelle St Etienne de la commune de Guer (Classé)**
- Les vestiges gallo-romains de la commune de Guer (site classé)**



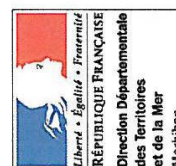
Atlas communal du Morbihan

Patrimoine naturel et culturel

Monteneuf

- ★ Sites inscrits
- Sites inscrits
- ★ Sites classés
- Sites classés
- Espaces naturels sensibles acquis par le Conseil Général
- Propriétés du conservatoire national du littoral
- MH_SDA_servitudes_S
- ZPPAUP
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Château de la Gree de Callac



Sources : SDAP
DREAL
Conseil Général
Conservatoire National du Littoral

Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007

I. Le patrimoine des civilisations anciennes

La commune compte des Menhirs et des allées couvertes au cœur du paysage des landes. Les alignements des Pierres Droites s'étendent sur 7 hectares où se répartissent plus de 420 blocs. Le site est inscrit au titre des Monuments Historiques.

L'ouvrage « *Au cœur du Pays de Guer* » de l'ancien maire, Joseph Orhan, contient inventaire complet (pp 20-28) des sites mégalithiques de Monteneuf. (Se reporter à l'ouvrage joint au dossier)

1. Les vestiges du paléolithique supérieur 20000 – 10000 ans av JC.) et du néolithique (5000-1500 av JC.)

L'occupation humaine de Monteneuf est relativement ancienne comme en témoigne la présence des sites mégalithiques. 420 monolithes répertoriés et une quarantaine de menhirs relevés et répartis sur 7 ha.

Les alignements de menhirs des Pierres Droites sont désormais considérés comme l'un des plus importants sites de Bretagne intérieure. Sa construction remonte à la période Néolithique, il y a environ 5000 ans. Considéré comme un lieu de culte ou de rassemblement, il fut détruit à l'approche de l'an mille, sur ordre des autorités religieuses.



➔ Les alignements de menhirs d'après les publications du centre des Landes

Les Pierres Droites

Sous le nom évocateur de « Pierres Droites », se dressent les alignements de menhirs de Monteneuf (56) situés au sud de la forêt de Brocéliande. Mis au jour en 1989, le site a fait l'objet de 7 campagnes de fouilles archéologiques à l'issue desquelles une quarantaine de pierres a été redressée. Lors de ces fouilles, les archéologues ont fait une découverte exceptionnelle : un menhir en cours d'extraction, abandonné sur place par les Hommes ; témoignage rare de l'organisation des chantiers mégalithiques.



Schéma d'un alignement de menhirs

Ces files de menhirs ont été érigées à la fin de la préhistoire, au cours du néolithique. Depuis, chaque civilisation a réinvesti ce lieu en y laissant sa marque, faisant de cet espace un témoin continu de l'histoire, depuis la préhistoire.

Jusqu'en 1976, le site des Pierres Droites était tombé dans l'oubli ou plutôt avait disparu de l'histoire. Il se réduisait à trois menhirs restés dressés. En même temps que les découvertes des monolithes, des carrières en périphérie du site furent mises à jour. **Ces alignements sont les plus importants recensés à ce jour en Bretagne intérieure.** Élevés au Néolithique, il y a environ 6 500 ans, ils furent abattus autour de l'An Mil, vraisemblablement sur injonction des autorités religieuses de l'époque (ce n'est qu'une hypothèse fréquemment avancée), si bien qu'il ne restait plus que trois menhirs debout à peine visibles de la route.

↪ Le Chomet de Coëplan

Perdu dans les bois au nord-est des Pierres Droites, subsiste un petit alignement, un beau menhir de quatre mètres trente de hauteur, désigné comme le "Chomet" (le moine) de Coëplan. Ce menhir est accompagné d'au moins cinq menhirs couchés de dimension plus modeste.

➔ Les blocs rocheux

↪ La Roche Blanche

La Roche Blanche est un bloc de quartz entouré d'un cercle de dalles en schiste. Il marque probablement un tertre funéraire et surmonte une tombe à incinération. Il se situe à l'Est du Petit Moulin (500 m).

↪ Le Polissoir de Trézon

Isolé sur la Lande de Trézon, il se trouve actuellement dans la cour d'une ferme proche.

➔ Les allées couvertes

Au mégalithisme spectaculaire des alignements de menhirs, succède une phase de modération architecturale. C'est de cette étape que témoignent les allées couvertes que l'on trouve à proximité.

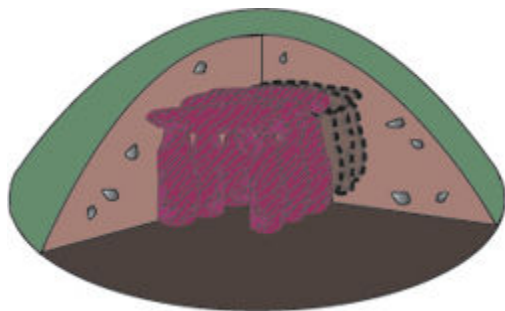


Schéma d'un tertre

Une allée couverte est un **monument** en forme de couloir et dont l'extrémité est une chambre funéraire. Elle est constituée de blocs de pierre : 2 lignes de dalles verticales sur lesquelles reposent des dalles de couverture. L'ensemble est enfoui sous un tumulus (sorte de petite colline), en terre (tertre) ou en pierre (cairn).

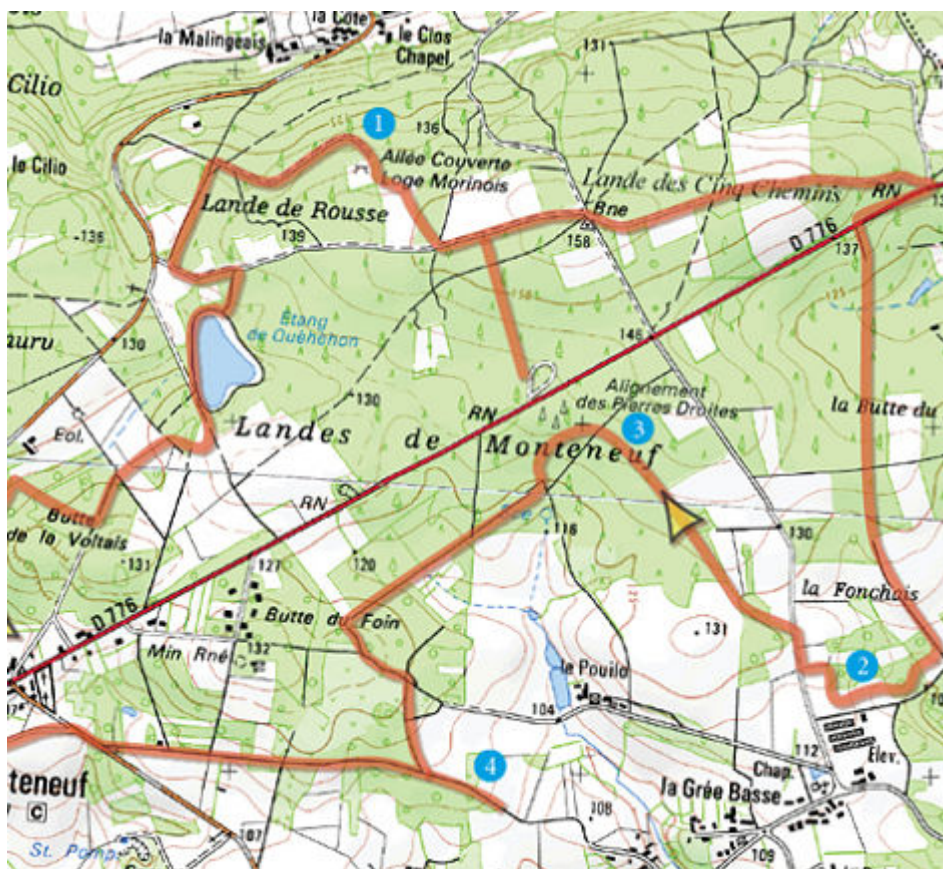
1. La loge Morinais

Sépulture en schiste, longue d'environ 13,50 mètres. Orientée est/ouest, son entrée est matérialisée par un vestibule. Son extrémité ouest est complétée par un cella ou petite chambre. Elle est datée du III^{ème} millénaire avant notre ère. Elle se situe au milieu des landes sèches et humides et parmi une grande diversité faune flore.

2. La pièce couverte

Sur un chemin de randonnée au départ du site des Pierres Droites.

Sépulture collective de type Allée couverte, elle est orientée nord/est, sud/ouest, qui comprend une douzaine de monolithes enchevêtrés dont la présence de petites cavités sur dalles.



3. L'allée couverte des Bordoués

Découverte intacte lors des fouilles en 1976, elle est la mieux conservée et comprend un mobilier funéraire du Néolithique

Le patrimoine archéologique est intégré dans l'Espace Remarquable de Bretagne.

Pour les autres sites se reporter au livre de Joseph Orhan, qui dans son ouvrage a fait un inventaire complet des sites mégalithiques sur la commune mais aussi un répertoire également dans son ouvrage des sites de communes voisines, qui entrent dans les circuits touristiques possibles à partir de Monteneuf.

Sur la commune de Guer

Le chomet de Coueplan en Guer

La Pierre des Perrons

La Pierre tremblante

Sur la commune d'Augan

Le menhir du Binio

La niche à Gabineau

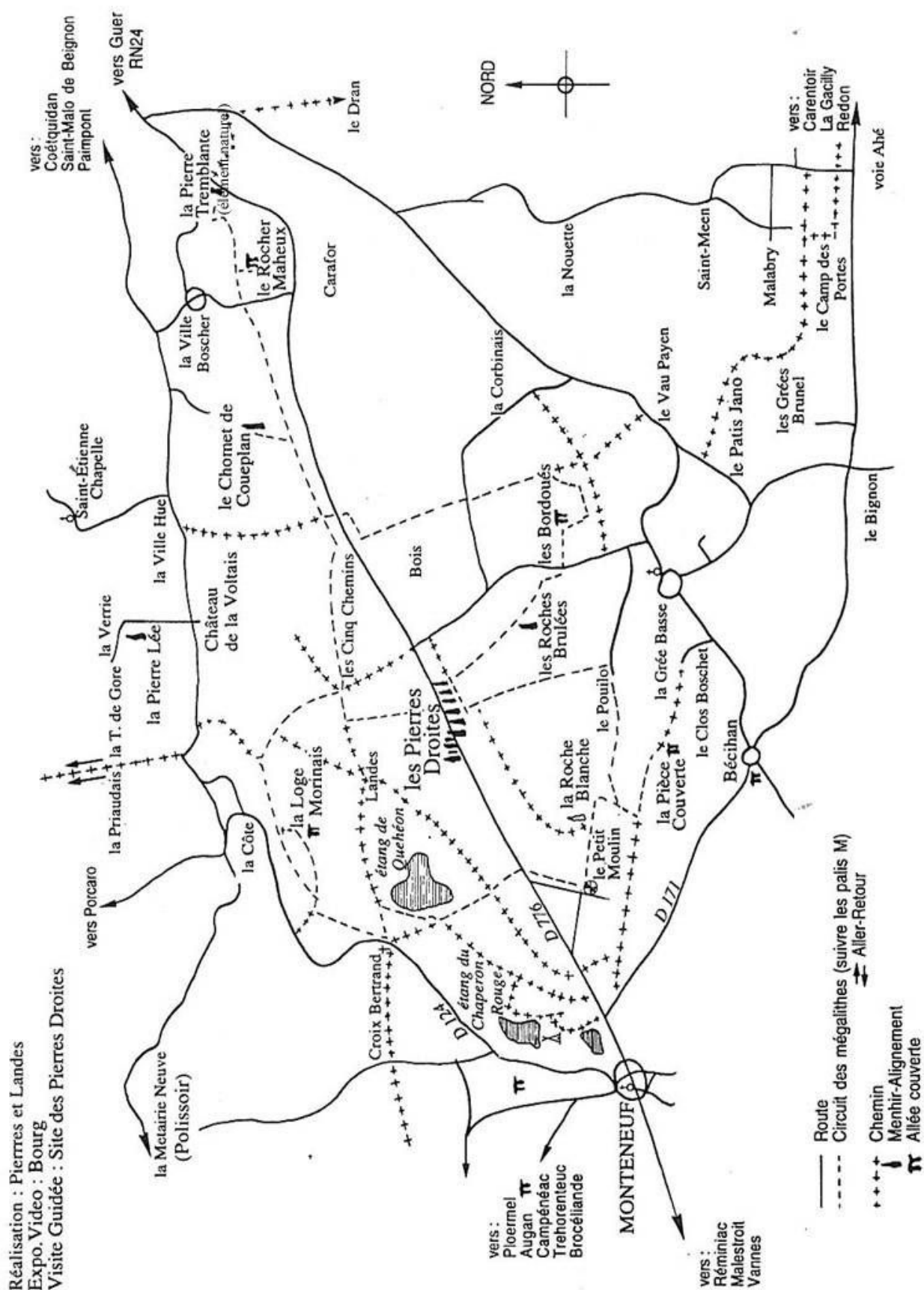
La Coudrais (Roche aux fées)

Au cours de ses recherches, Joseph Orhan a également mis à jour des outils et des armes de la période néolithique, exposé dans l'Eglise de Saint-Étienne.

Les sites mégalithiques ne constituent pas la seule attraction touristique. Mais elles en ont été le moteur, entraînant la découverte d'autres richesses et l'aménagement de leur accès

Des projets de valorisation du site sont en cours (déplacement du parking, point d'accueil, sanitaires, Aménagement sur le site d'un plateau pédagogique. Une archéologue travaille désormais à temps plein sur le site.

Carte extraite du livre « les mégalithes de Monteneuf »



2. Les vestiges de l'âge de bronze

Des outils et des armes déterrés sur le site de Bécihan en Monteneuf

Monuments funéraires pouvant être rattachés à l'âge de bronze

- ➔ La Grée Basse, tumulus au milieu du village
- ➔ Le tombeau des Rochettes

3. Les vestiges de l'époque gallo-romaine (56-450 av JC.)

Le camp des Portes

Retranchement qui semble antérieur à l'époque romaine. La moitié du camp a été amputé par les terres agricoles. On y remarque toujours de grandes douves.

Les Voies Romaines

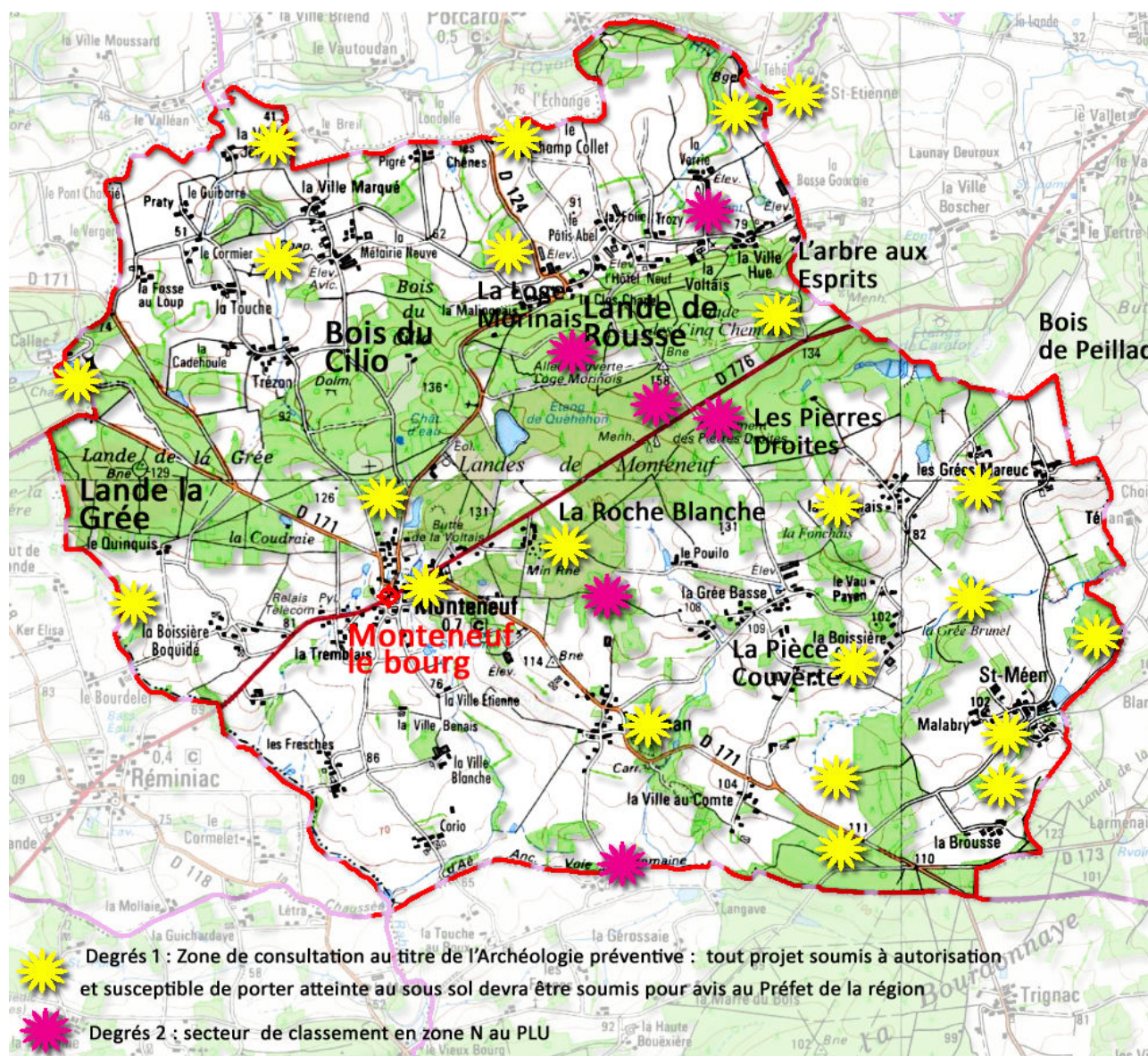
Reliant Angers à Carhaix, cette voie longue de 240 km semble ignorer les chefs-lieux des Civitas, ce qui signifierait que cette voie jouait un rôle stratégique et devait permettre à l'armée romaine de se déplacer rapidement.

Boissière Cado

L'ouvrage « *Au cœur du Pays de Guer* » de l'ancien maire, Joseph Orhan, contient inventaire complet (pp 20-28) des sites mégalithiques de Monteneuf. (Cf. *Références annexe 7g*)

4. La prise en compte dans le PLU des sites archéologiques

Les sites archéologiques



Le repérage et la liste des sites archéologiques sont figurés en annexe du PLU (annexe 7C) et sur le plan de zonage. Pour les secteurs de **Degrés 2 : c'est-à-dire les secteurs soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU.**

Il s'agit des sites de l'alignement des Pierres droites, Le Clos Boscher, les Fosses de Garel, l'ancienne voie romaine, les Lande des Cinq Chemins.

- **Rappel dans les dispositions générales du règlement de leur prise en compte :** Le plan local d'urbanisme régit l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.351-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communale, elle se résume par "toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régionale de l'Archéologie (direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du chapitre CS 24405 35044 Rennes Cedex)".

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi des demandes de modification de la consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 2 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001).

Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles pi fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines à l'article 322.

Ces sites archéologiques datant notamment du néolithique doivent être pris en compte par le PLU. Ces sites entraînent des servitudes souhaitées par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne, avec 2 degrés différents :

- **Degrés 1** : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Dans ce secteur, tout projet soumis à l'autorisation et susceptible de porter atteinte au sous sol devra être soumis pour avis au Préfet de la région (Direction régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie), conformément aux dispositions prévus par le décret 2004-490 relatif à l'archéologie préventive.
- **Degrés 2** : secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et demande de classement en zone N au PLU. Il s'agit des sites de l'alignement des Pierres droites, de la Verrie, Le Bois de la Voltaie, Le Clos Boscher.

Ces zones sont répertoriées dans le tableau en annexe du PLU. Il mentionne, pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiquement concernés.

Il est donc indispensable de protéger ce patrimoine, (ce qui a été fait jusqu'ici d'une manière remarquable). Pour cette raison, c'est le décret de la loi du 5 février 1986 réglementant en particulier les découvertes fortuites qui doit s'appliquer :

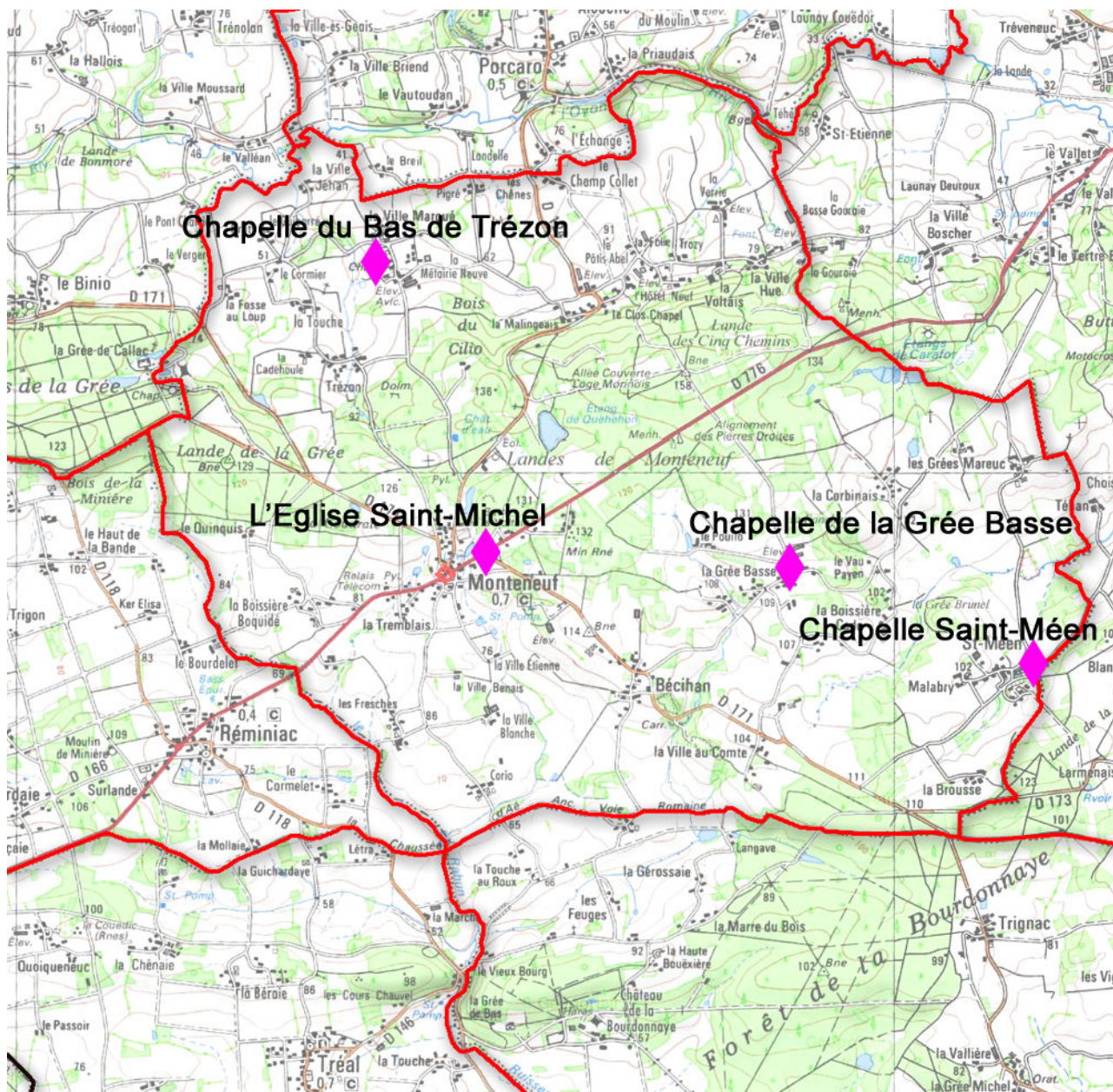
“ Lorsqu’une opération, des travaux ou des installations soumis à l’autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l’autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l’Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d’un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservatoire Régional de l’Archéologie”.

L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de ou de vestiges archéologiques.»

II. Les sites religieux

1. Les chapelles

Des châteaux de la Voltais et de la Grée de Callac, de la Grée Basse, de Saint-Méen
De Saint-Étienne, bien que celle-ci ne fasse pas partie de Monteneuf



1.1 La chapelle du Bas de Trézon :

Elle est située au milieu des champs entre les villages de la Ville Marquée et du Bas Trézon et de la Brouterie. Elle date de 1569.

Elle est dédiée à tous les Saints, elle aurait servi à célébrer plusieurs mariages. Après



avoir appartenue à plusieurs familles, elle est aujourd'hui propriété de la commune et fut restaurée en partie grâce à de nombreux dons. Le bâti est en schiste pourpre, couvert d'ardoises et possède un chevet arrondi orienté Ouest. Sous la cloche, une pierre de schiste bleue est présente portant la date de construction. Les statues à l'intérieur du bâti sont inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques.

La Croix à proximité est une croix de sépulture.

1.2 La chapelle de la Grée Basse (Saint Martin) située dans le village portant le même nom.

Elle fut construite entre 1602 et 1612. Elle était le centre d'une subdivision à la fois administrative et religieuse. Plusieurs mariages ont été célébrés autrefois. La chapelle est en schiste et fut restaurée plusieurs fois. A l'intérieur, plusieurs statues sont présentes.



1.3 La chapelle de Saint-Méen

La Chapelle Saint-Méen : elle fut érigée par les moines au 12ème siècle et restaurée en 1998. Saint Méen était réputé autrefois pour guérir la folie, les maladies de peau, les fièvres, les yeux à condition de se laver dans sa fontaine.

1.4 L'église Saint Michel présente dans le centre bourg de style néo-roman (elle fut entièrement reconstruite sur l'ancien prieuré). Elle date du XIXième.

1.5. Saint-Étienne, bien que celle-ci ne fasse pas partie de Monteneuf (Cf Livre de Joseph Orhan « Au cœur du Pays de Guer »)

2. Les croix, un patrimoine oublié ?

Leur nombre est estimé à une trentaine.

Des habitants de la commune, Monsieur et Madame Barbier, ont fait leur inventaire, les ont photographiées, ont retracé leur histoire notamment à partir de consultations d'archives départementales, universitaires, et diocésaines à Vannes et Rennes. Ce travail exceptionnel doit être valorisé.

L'entretien de ces croix, comme pour les chapelles, pourrait être confié aux habitants des villages. Ce qui est déjà le cas pour certaines.



Croix de la Ville Marquée

III. Les châteaux

1. Le château de la Voltais :

Datant du XV^{ème} siècle, il a été modifié entre 1721 et 1737 par le propriétaire, la famille le Provost de La Voltais.

Implanté aux abords directs des Landes des Cinq Chemins à l'Est de la commune et en demi pente, une partie du bâti initial est encore visible (angle Sud Ouest). La chapelle et une partie du château furent construites en 1721, il présente une symétrie stricte. Le bâti arbore un fronton avec le blason de la famille Le Provost. La Croix en entrée provient de l'ancien cimetière. Enfin, notons la présence d'un châtaignier âgé de plus de cinq siècles (le Clin).



2. Le château de la Grée de Callac

Construit pour le comte du Bot de 1892 à 1908, le château de la Grée de Callac est un des derniers grands châteaux reconstruits au 19^e siècle. Il est l'oeuvre de l'architecte Frédéric Jobbé-Duval (1846-1929), frère d'un peintre parisien de renom et membre d'une famille de peintres décorateurs actifs à Rennes depuis le milieu du 19^e siècle. Bel exemple de réalisation grandiose (parti général, matériaux, décor), en style néo-Renaissance, le château est parfaitement adapté à une vie sociale fondée sur l'apparat. Il s'agit d'un ensemble complet



bien conservé : château, parc et jardins, chapelle, écuries, pavillon de chasse, orangerie, porterie.

IV. Le patrimoine des sites et des constructions de la société rurale

1. Les bâtiments de ferme : maisons d'habitation et d'exploitation (granges, étables, écuries, porcheries, fours à pain).

Il convient évidemment d'être exigeant pour faire entrer de tels bâtiments dans le patrimoine. Mais la tournée des villages n'a pas manqué d'attirer l'attention des observateurs extérieurs sur la qualité de l'aspect de certains bâtiments, comme les maisons de Pébusson et du Bas Trézon, celles de la Boissière Boquidé, les fermes de Ville-Blanche et de la Cour. Mais il y en a d'autres.

Là encore un inventaire s'impose qui pourrait donner lieu à des expositions photos, à des visites par les nouveaux habitants, les enfants des écoles ou des publics intéressés du Centre des Landes.

2. Les fontaines et les lavoirs.

Chaque village pratiquement avait sa fontaine. Certaines ont été détruites ? Mais il en reste encore un échantillon assez important pour rappeler la vie rurale ancienne.

La fontaine de Saint Nicodème (XIX^{ème} siècle) en forme de proche abrite une statue dans sa niche.

Fontaine de Trézon, au milieu du village

Fontaine de la Touche, au bas du village

Fontaine de la Grée Basse

Fontaine du Clos Boschet



3. Les puits

L'inventaire des fontaines et puits est en cours



4. Les Fours à pain

Il en reste plusieurs dizaines, dont certains peuvent encore être mis en activité.

5. Les moulins

Le Petit Moulin, le Moulin à vent à proximité de celui-ci, un autre moulin dont on dispose encore d'une photo a été démoli après la guerre pour récupérer ses pierres pour la construction.

Le « Petit Moulin » date du XVIII^{ème} siècle.

Un moulin à eau : moulin de Trézon,

Certains anciens moulins ont été aménagés, avec une conservation de la tour principale mais pas des ailes.



(Photo Daniel Trouillard - 1er mars 2008)

6. Les carrières.

Quelques unes sont encore connues, (Gouvialle, La ville Hue) même si elles se cachent sous les broussailles.

Elles peuvent être une solution pour certains déchets, mais faut-il réfléchir à un autre usage possible.

7. Les chemins ruraux.

Desservant les parcellaires, une grande partie sert de chemins de randonnée. Et il reste encore quelques chemins creux, parmi ceux qui ont été détruits lors du remembrement.



UN PATRIMOINE OUBLIÉ, LE BÂTI EN SECTEUR RURAL

VILLAGE, HAMEAU, « ÉCARTS »

- I Le bâti rural traditionnel : présence de la longère**
- II Une présence importante de bâti en ruine, vacant ou abandonné en campagne**
- III La construction dans la commune et la prise en compte des lois et des réglementations et de leur impact sur les espaces ruraux et agricoles.**
- IV Place et avenir pour les secteurs bâtis en secteur rural et en dehors du bourg, dans le PLU ? L'enquête du comité de pilotage**

La commune compte de très nombreux villages, hameaux et écarts sur son territoire : 77 lieux dits.

Son centre est préservé de toute urbanisation récente de part la présence des landes et boisements mais est porteur de nombreux sites et vestiges archéologiques. L'urbanisation est relativement ancienne puisque 41.2% du bâti date d'avant guerre. Néanmoins, la commune a connu ces dernières une urbanisation récente. Elle s'est localisée essentiellement dans le nouveau lotissement du Petit Moulin et de façon plus ponctuelle en campagne. 9% des ménages habitent Monteneuf depuis moins de deux ans. Tous les hameaux, villages se sont développés en lien avec l'agriculture et ses activités artisanales afférentes. Certaines exploitations agricoles sont d'ailleurs présentes encore dans le cœur de certains hameaux. Le bâti ancien se présentant sous forme de longère est largement dominant, mais du bâti récent de type pavillonnaire est également présent de façon plus limitée.

Une grande majorité du territoire est occupé par des surfaces agricoles exploitées par des agriculteurs âgés entre 40-54 ans (64%) et à hauteur de 19% ceux de moins de 40 ans.

Les bâtiments de ferme : maisons d'habitation et d'exploitation (granges, étables, écuries, porcheries, fours à pain).

Il convient évidemment d'être exigeant pour faire entrer de tels bâtiments dans le patrimoine. Mais la tournée des villages n'a pas manqué d'attirer l'attention des observateurs extérieurs sur la qualité de l'aspect de certains bâtiments, comme les maisons de Pébusson et du Bas Trézon, celles de la Boissière Boquidé, les fermes de Ville-Blanche et de la Cour. Mais il y en a d'autres.

Là encore un inventaire s'impose qui pourrait donner lieu à des expositions photos, à des visites par les nouveaux habitants, les enfants des écoles ou des publics intéressés du Centre des Landes.

I. Le bâti rural traditionnel : présence de la longère

Cette architecture traditionnelle est la plus présente sur l'ensemble du territoire. Le principe d'implantation reste toujours le même :

- une ligne de faîtage Est-Ouest avec la façade principale orientée vers le Sud largement ouverte comparée à la façade orientée vers le Nord, aux percements plus rares,
- un prolongement de la façade principale par une cour ou un jardin.

Quant au principe d'organisation : il consiste en une addition de bâtis se succédant avec le plus souvent une unité principale d'habitation à laquelle se rattachent des unités de stockage et d'exploitation.



II. Une présence importante de bâti en ruine, vacant ou abandonné en campagne

Dans de nombreux écarts ou hameaux plusieurs bâtis sont vacants, voir pour certains, en ruine. On estime le nombre de bâtis en ruine à 25 et le nombre de bâtis vacants à restaurer à 92 maisons environ (dont 1/3 tiers peut être restauré rapidement si le PLU offre des possibilités satisfaisantes)

Le nombre de logements vacants en campagne est estimé à 8.

Selon l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme « Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».



III. La construction dans la commune et les lois et les réglementations

1. La loi grenelle et son impact sur les espaces ruraux et agricoles de la commune

Il est intéressant de relater les principales prescriptions de la Loi Grenelle pour la mettre en rapport avec la réalité d'une commune comme Monteneuf.

Les objectifs du Grenelle de l'environnement ont remis dans l'actualité le sujet de la lutte contre l'étalement urbain. Les lois Grenelle demandent une analyse de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme, avec la définition et la quantification par les collectivités territoriales d'indicateurs de mesure de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Dans le même temps, la loi de modernisation de l'agriculture prévoit aussi la définition d'indicateurs pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles, avec des indicateurs d'évolution.

- L'étalement décrit la croissance en surface au sol de l'emprise de la ville. L'étalement urbain est un processus de transformation de l'espace conduisant à une diminution de la densité des espaces bâtis. Il se traduit par une augmentation dans le temps de la surface de terrain nécessaire à l'accueil d'une unité d'activité ou d'habitat. La mesure de l'étalement urbain mobilise des indicateurs de densité.
- En s'étalant, la ville recouvre d'anciens espaces agricoles ou naturels : le changement d'usage de ces sols pour les affecter à l'habitat et aux fonctions urbaines peut être considéré comme de la consommation d'espace. **En effet, le sol est une ressource naturelle de surface limitée.** La construction de routes ou bâtiments sur le sol est rarement un phénomène réversible. **Ce changement d'utilisation des sols induit une perte de terres pouvant contribuer à la production agricole et à pourvoir aux besoins alimentaires, ou une perte de fonctions écologiques des sols** (régulation des écoulements de l'eau de ruissellement, réservoir et support de biodiversité, capacité de capter du CO2 par la croissance des végétaux).
- Le développement de l'usage de la voiture et des voies de circulation a rapproché en temps les périurbains, les bourgs du centre des villes. Il a aussi permis l'accès aux emplois situés en périphérie, au besoin par un parcours évitant le centre. L'étalement urbain, l'extension des zones industrielles ou commerciales et des infrastructures linéaires de transport ont des impacts défavorables sur les milieux naturels, par l'apport ou l'émission de polluants, de gaz à effet de serre, de bruit, de lumière (qui perturbe des espèces nocturnes, les cycles de plantes...), de chaleur (qui réchauffe le climat local, par rapport par exemple à un couvert en herbe, ou ombragé par des arbres)...

Toute la question est de voir en quoi une commune rurale comme Monteneuf est concernées par cette doctrine de lutte contre l'étalement urbain. Les analyses approfondies de la réalité locale montre au contraire qu'une telle doctrine brouille la réflexion sur le développement communal, et qu'elle ne concerne en rien la commune, puisqu'elle dispose déjà d'un tissu de villages qui ne nécessite pas le moindre étalement du bâti habitable.

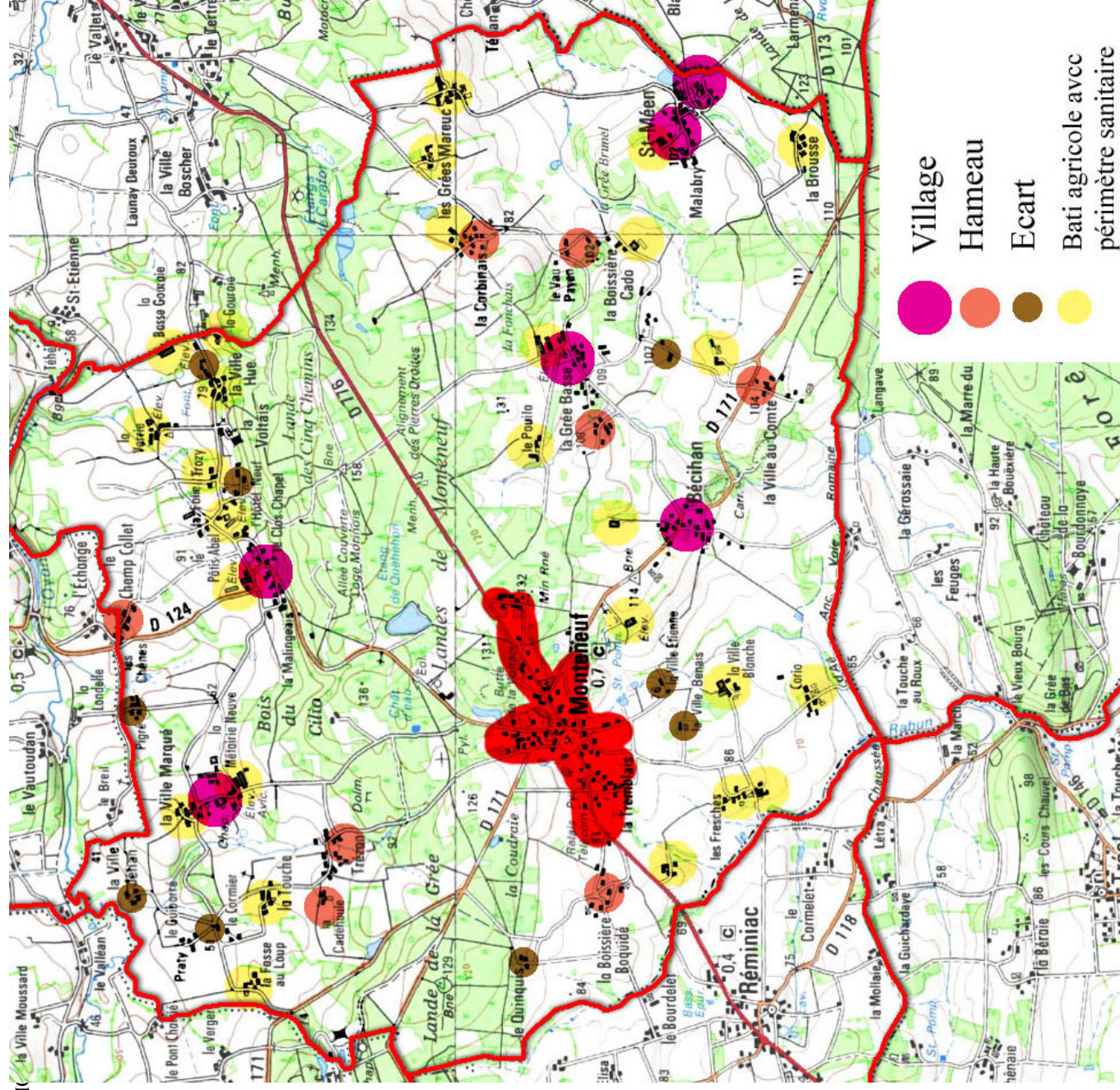
2. Prise en compte de la charte agriculture et d'urbanisme du Morbihan sur le volet urbanisation en secteur rural

▪ « Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'urbanisation

Un des moyens existants aujourd'hui pour parvenir à une gestion économe de l'espace consiste à densifier l'habitat. Cela peut passer par la promotion de formes urbaines nouvelles, qui demande une qualité de réflexion du projet d'urbanisation et la reconstruction de nouvelles formes d'habitats dans les secteurs déjà urbanisés. »

Selon la Charte agriculture et urbanisme

- **Bourg et village :** *L'urbanisation est à privilégier et à renforcer dans les bourgs et les villages (densification au cœur, développement maîtrisé en continuité). Il n'existe pas de définition juridique de ces espaces. Il est communément admis qu'un village comporte un nombre significatif de constructions et dispose ou a disposé d'un élément d'animation de la vie sociale (chapelle, café, commerce, services...).*
- **Hameau :** *Le hameau est constitué d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale. Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles. Par contre, il peut accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses).*
- **Ecart :** *Il s'agit de 2 – 3 maisons isolées. Aucune construction complémentaire nouvelle n'est souhaitable »*



IV. Place et avenir pour les secteurs bâtis en secteur rural et en dehors du bourg, dans le PLU ?

1. L'enquête du comité de pilotage

En vue d'élaborer le projet communal et de réfléchir sur le devenir du bâti en secteur rural, en termes d'évolution (zone de construction, habitat à restaurer, espaces à protéger, zone agricole...). **Les élus ont constitué une commission, constituée de plusieurs groupes de 3/4 personnes qui se sont rendus dans tous les secteurs pour faire un inventaire et faire des propositions.**

➔ **10 journées ont été entièrement consacrées par les élus de la commission à la visite de tous les secteurs.**

➔ Chacun était muni d'une grille d'objectifs et d'analyse :

§Objectifs à discuter, à compléter:

- Rencontrer les habitants, les propriétaires, échanger et discuter avec eux sur les possibilités d'évolution de leur village, voir les espaces de constructions nouvelles, les bâtiments à restaurer, qui pourraient être agrandis, voir s'ils ont des projets ...
- Pour nous élus et membres du comité de pilotage il s'agit de voir sur place ce qui pourrait être le plus « logique » pour l'évolution du village suivant les critères que nous avons arrêtés:
- Suivant son positionnement et son environnement agricole
- 100m de l'exploitation agricole
- Aucun M² de terre agricole ne sera pris.
- Préserver son caractère architectural, encourager les restaurations, imaginer de nouveaux logements, y compris des locations pour accueillir des touristes (gîtes par ex ...)
- Ne pas étendre le village, mais remplir les dents creuses.
- Préserver l'harmonie du village, ses caractéristiques, son ambiance
- Avoir aussi un regard « critique » sur le village pour faire des propositions d'aménagement (ex, des haies, fleurissement ...)
- Positionnement géographique, accessibilité aux habitations, circulation, équipement des réseaux...
- Aspect humain, vie sociale du village, isolement, relation inter génération, relation de voisinage, se rendre service...

§Démarche

- Se rendre sur place par groupe de 3 ou 4 personnes maxi, 3 ou 4 groupes maxi. A voir quand on se rend sur le terrain en fonction de la disponibilité de chacun.
- Analyser chaque village et faire des propositions d'évolution ou pas, les localiser, les justifier de façon précise, cela nous sera exigé par la DDTM.
- Rapporter les éléments sur une fiche type par village.

§Outils

- Etude collective d'un ex de village : la ville au comte/le Bignon
 - Liste des inscriptions à reporter
 - Carte des villages
- Fiche village à remplir

§Organisation

- Constitution des groupes

- *Planification des passages*

Travail à terminer pour fin

Fiche village

Nom du village :

Cette fiche renseigne des éléments généraux constatés sur place et les impressions et questions des habitants...

Configuration Générale : (positionnement par rapport au bourg, habitudes des habitants, complexité des propriétés, des accès, des usages...)

Contexte Agricole : (contrainte ou pas d'une Exploitation Agricole, mais aussi environnement ou pas agricole...)

Caractère du village : (« état » général, nature du bâti, contexte paysager...)

Possibilités d'évolution : (nouvelle construction, restauration, projets spécifiques, amélioration circulation... tout ce qui pourrait être fait, imaginé ...)

Autres demandes, remarques, questionnement...

Légende à reporter sur les cartes et sur la fiche Village

MP Maison Principale

MV Maison Vacante

MS Maison Secondaire

EX AGRI Exploitation Agricole

MR Maison à Restaurer, restaurable

Ru Ruines non restaurable

EC Espace Constructible

ENC Espace Non Constructible

A Annexes hangar, garage, cellier

AA Annexes autres : chenil

BAP Bâtiment Agricole de Production, étable, porcherie, poulailler

BAS Bâtiment Agricole de Stockage

EN Espace Naturel utilisé, bois, jardin, espace vert, verger...

X n'existe plus

Proposition de la Limite « naturelle » proposée par le groupe : en rouge

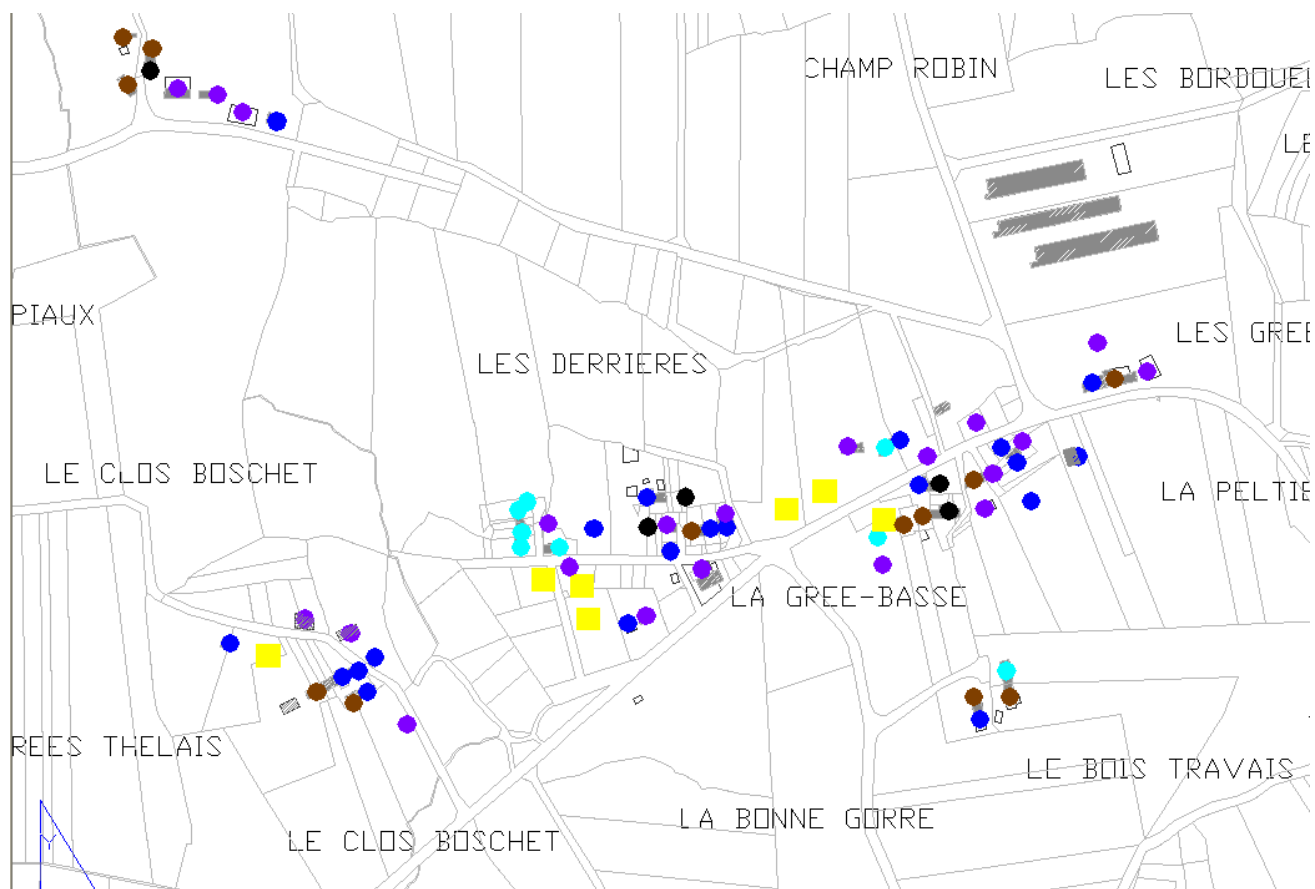
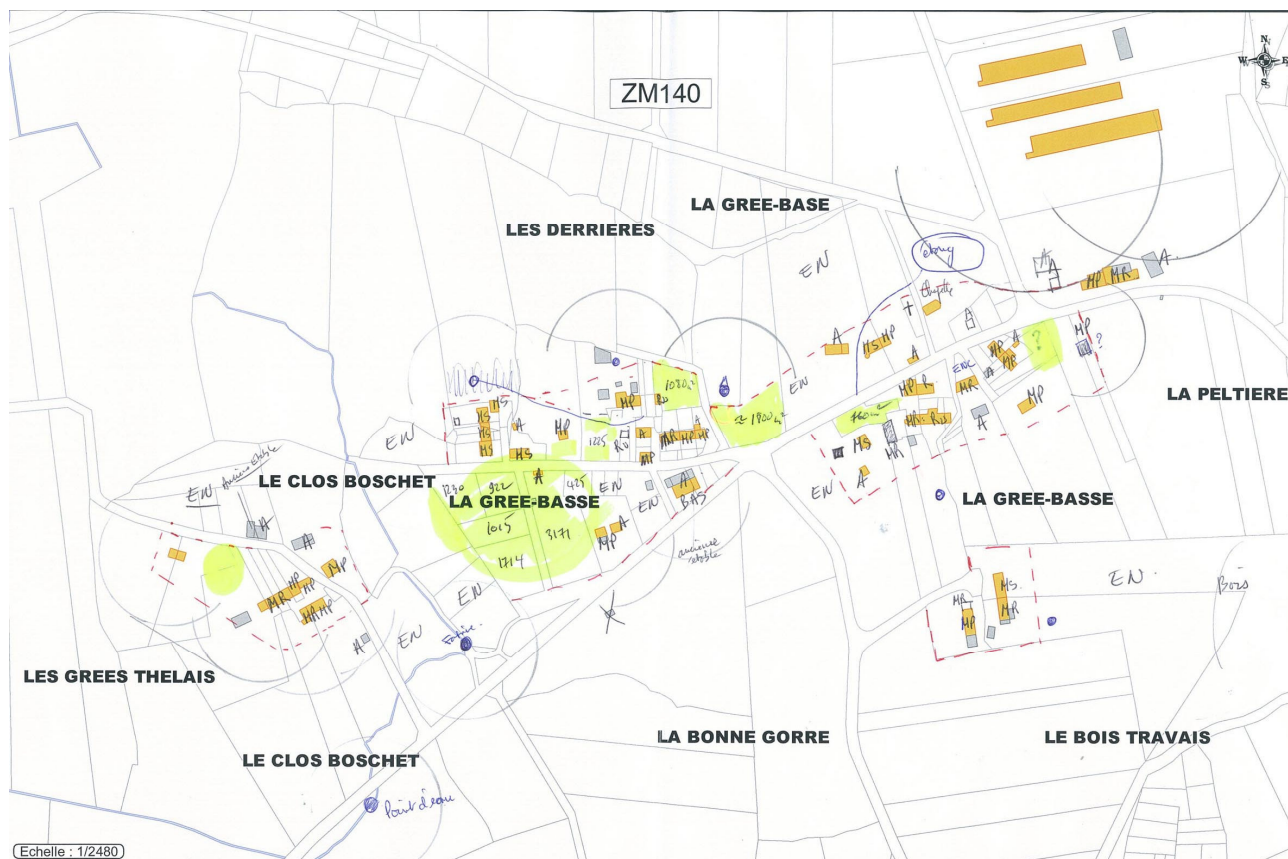
Repérage des propriétés et propriétaires, des particularités des villages : complexité des propriétés...

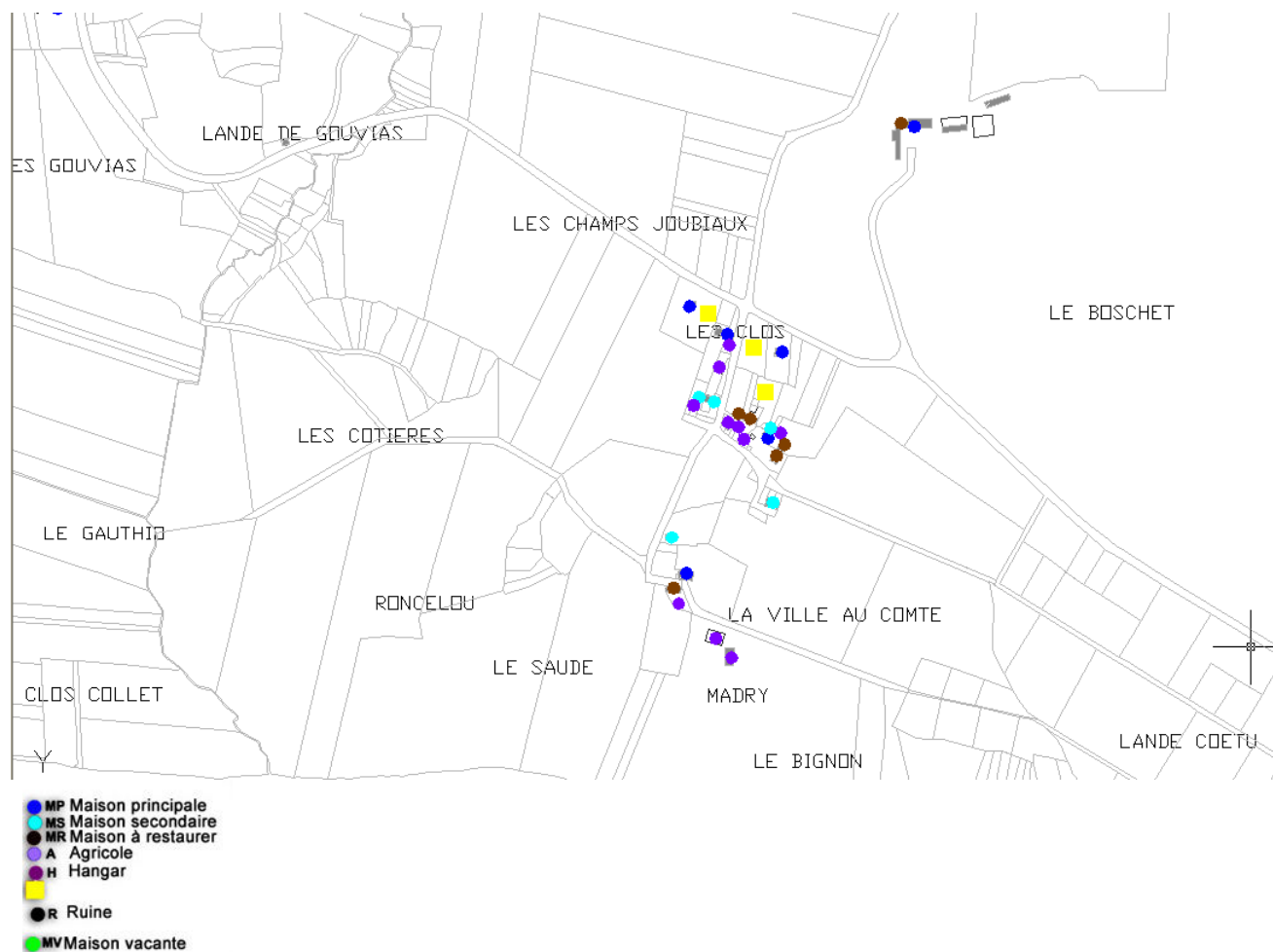
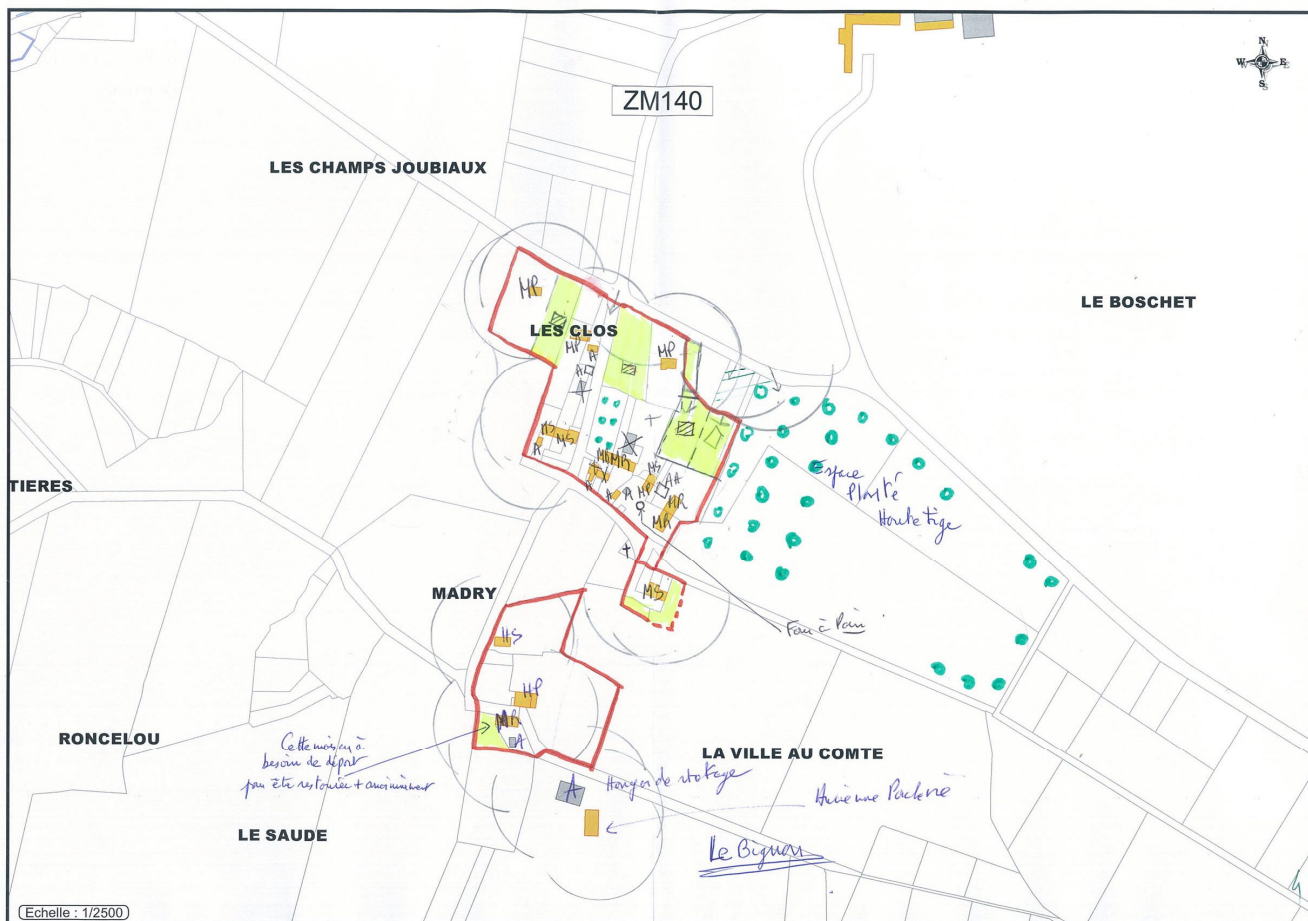
Repérage des voies d'accès, publique, privée, droit de passage...

Préciser les haies, murets qui ne peuvent pas bouger.

Autres points à compléter....

Illustrations du travail de terrain et report informatique





Grille analytique permettant d'étudier le nombre potentiel de logements vacants, de restaurations et de ruine – Evaluation des possibilités en matière de construction

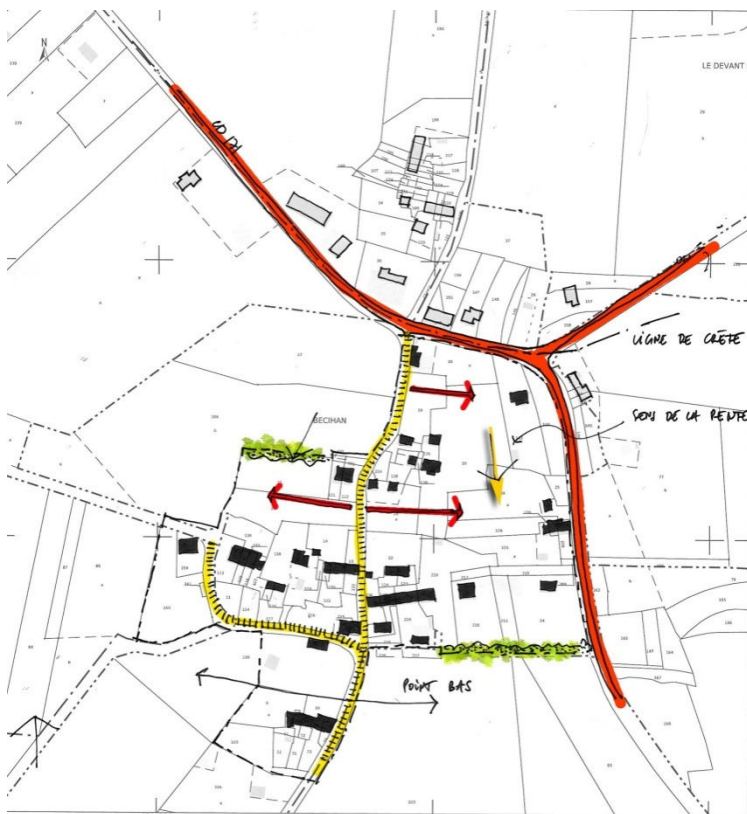
Lieux dits	Nbre d'habitants	Nbre de constructions existantes	Nbre de constructions potentielles	Nbre de logements vacants	Nbre de restaurations	Nbre de ruines
Boissière Boquide	35	14	2	0	3	0
Cadehoule/Trézon	30	12	3	0	8	1
Près de Trézon			0	0	0	0
le Quenquis	4	2	0	0	1	2
Boquide	2		0	0	1	2
le Praty	10	4	1	0	0	2
Guibarré	1					1
Cormier	3		0	0	1	0
Ville jehan	1		0	0	0	0
la Ville Marquée/la meralie			0	2	3	5
Brouterie/Pébusson/métairie neuve/bas trézon			0	0	3	2
Pigree			0	0	0	0
Le Petit Chêne/les champs collet	16	6	2	0	1	0
La Malingeais/Lacote		8	0	0	4	0
Le Clos Chapel		3	0	0	2	0
la Houssaie			0	0	1	0
l'hotel neuf					1	
le Patis Abel			0	0	1	0
Ville Abel/Rue durand/la ruccherais		4	3			
la Marre			0	0	0	0
la Voltais			0	0	2	0
La VilleHue			0	0	3	0
Basse Gourais		1	0	0	2	0
La Corbinais	35	16	2	0	2	0
Vau Payen			0	0	2	0
La Boissière Cado	21		2	0	2	0
Le Bois Benit			0	0	2	1
Patis Jano			0		1	
La Noe			2	0	2	0
La ville au comte	12		3	0	4	0
Le bignon			0	0	0	0
Becihan	56		5	4	18	2
Bécihan entrée			1	0	0	0
le clos Boschet	8		1	0	2	0
la Grée basse	22	18	4	0	4	4
Saint Méen/Malabry et haut de st méen	30	18	2	1	9	1
La Touche			0	1	3	2
Le Bois Travaix			0	0	2	0
La ville Benais			0	0	1	0
La ville Etienne			0	0	1	0
	284	106	33	8	92	25

Estimatif habitants	N° Secteur	Lieux dits	Typologie	e d'exploitations	Qualité architecture	Qualité paysagère	Desserte	Aptitudes des sols à recevoir l'assainissement	réseaux	Commentaires autres	MP	MV	MS	MR	EX AG	EC	Classé en tant que PLU
0		LE PONT PIERRE	Continuité du bourg	Non									1				
2		LA VILLE HOUÏ	Continuité du bourg	Non							1						
10		TREMBLAIS	Continuité du bourg	Non												2	
3		LA VILLE BENAIS	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation/extension	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, peu de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1	1					Ar
3		LA VILLE ETIENNE	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation/extension	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, peu de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		2						Ar
5		LES FRICHES	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux longères et quelques longères en pierres apparentes, présence d'une bâtisse ancienne type manoir, possibilité de réhabilitation et extension, à préserver	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, peu de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1						Ar
2		LA COUR/LA VILLE MORIN	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux longères et quelques longères en pierres apparentes, présence d'une bâtisse ancienne type manoir, possibilité de réhabilitation et extension, à préserver	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, peu de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1						Ar
3		LA VILLE BLANCHE	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux longères et quelques longères en pierres apparentes, présence d'une bâtisse ancienne type manoir, possibilité de réhabilitation et extension, à préserver	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, présence d'un cours d'eau et de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1						Ar
3		LE CORIO	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux longères et quelques longères en pierres apparentes, présence d'une bâtisse ancienne type manoir, possibilité de réhabilitation et extension, à préserver	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, présence d'un cours d'eau et de bocage	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		2						Ar
2		BOQUIDE	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : quelques longères et quelques longères en pierres apparentes, présence d'une bâtisse ancienne type manoir, possibilité de réhabilitation et extension, à préserver	Secteur ouvert sur le grand paysage Sud, présence d'un cours d'eau et de bocage	Voie départementale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1			1	1		Ar
70	1	BECHILLIAN	Village : 38 habitations	Non	Présence d'anciens bâtis agricoles et de nombreuses longères en pierres apparentes, des possibilités de réhabilitation et d'extension, secteur relativement dense, plusieurs habitations récentes au Sud, plusieurs terrains libres à l'intérieur du village, en dehors de toutes contraintes agricoles	Secteur situé sur un point haut avec une présence d'un réseau bocager en extérieur, la partie plus au Nord est relativement fermée, celle au Sud s'ouvre sur le grand paysage	Voie départementale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents, passage d'une ligne haute tension, Nécéssité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur						3	Ar
10	2	LA VILLE AU COMTE	Hameau : 11 habitations	Non	Secteur formant avec le Bignon : un ensemble. Présence d'anciens bâtis agricoles en partie Sud, de bâtis plus anciens de type longères en partie centrale et de quelques maisons récentes le long de la départementale	Secteur en partie plus basse à proximité de secteurs boisés au Nord et au Sud bien visibles, présence d'un verger, de zones humides séparant le secteur en deux	Voie départementale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents, Nécéssité de créer des emplacements réservés pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur	4		4	4	2		Ar
6		LE BIGNON	Hameau	Non	Secteur formant avec le La ville au Comte : un ensemble. Présence d'anciens bâtis agricoles en partie Sud, possibilité de réhabilitation/extension	Secteur en partie plus basse à proximité de secteurs boisés au Nord et au Sud bien visibles, présence d'un verger, de zones humides séparant le secteur en deux	Voie départementale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents, Nécéssité de créer des emplacements réservés pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur			1				Ar
3	3	LA NOE	Ecart : 5 habitations	Non	Présence de longères en pierres apparentes, organisation en grappe depuis la voie, possibilité de réhabilitation, des jardins dégagés au nord, présence d'une fontaine à l'ouest, d'une zone humide à l'est et d'une plantation de châtaignes au sud	Secteur en limite d'une zone naturelle au Sud et entouré de bocage	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents	Possibilité de construire face aux bâtis existants sans gêner pour l'agriculture	3		1	1		2	Ar

7	LE PATIS JANO	1	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes possibilité de réhabilitation extension	Secteur entouré de bois, un étang	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents, Nécessité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères	2						Ar
3	LE BOIS BENIT	1	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation extension, une construction plus récente	Secteur entouré de bois	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents, Nécessité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères	2						Ar
3	LA HAUTE BOISSIER E	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et 2 longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation extension	Secteur entouré de bois	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1					Ar
21	LA BOISSIER E CADO	1	Hameau : 14 habitations	Non	Présence de hangars et quelques longères en pierres apparentes, une possibilité de réhabilitations et d'extension présence de maison plus récente	Secteur entouré de bois Est et Ouest	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents	Possibilité de constructions sans gêne pour l'agriculture	2					Ah
5	LE VAU PAYEN	1	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation et extension, quelques hangars	Secteur entouré de bois	Voie communale		Tous les réseaux sont présents							Ar
16	LA GREE BASSE	1	Village : 18 habitations	Non	Présence d'anciens bâtis agricole et de nombreuses longères en pierres apparentes, des possibilités de réhabilitation et d'extension, quelques ruines, organisation du village en rue, présence d'une chapelle, de nombreux puits, fontaine	Secteur situé sur un point haut avec une présence d'un réseau bocager en extérieur de boisement, en secteur Ouest zone boisée et humide des vues limitées sur le grand paysage	Voie départementa le	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents, passage d'une ligne haute tension, Nécessité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents crausées, des possibilités intéressantes d'urbaniser ce secteur sur la partie ouest, aucune gêne pour l'agriculture	3					Ah
5	LE BOIS TRAVAIS	1	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, quelques hangars possibilité de réhabilitation et extension	Secteur entouré de bois	Voie communale		Tous les réseaux sont présents							Ar
3	LE POUILHO	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation, maison plus récente à l'écart	Secteur entouré de bois, landes, d'étangs en partie Ouest	Voie communale		Tous les réseaux sont présents		1					Ar
3	LE BOSCHET	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation	Secteur entouré de bois, zones humides	Voie communale		Tous les réseaux sont présents		1					Ar
8	LE CLOS BOSCHER	1	Hameau	Non	Présence d'anciens bâtis agricole et de longères en pierres apparentes, des possibilités de réhabilitation extension	Secteur situé sur un point haut, butte avec une présence de boisement, des vues sur le grand paysage au Sud	Voie communale	Assainissement Individuel	Tous les réseaux sont présents, Nécessité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents crausées, des possibilités intéressantes de densifier le secteur						Ar
8	LA BROUSSE	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation	Secteur entouré de bois, landes, d'étangs en partie Ouest	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1					Ar
1	BEL AIR	1	Ecart		Maison récente à l'écart	Secteur très dégagé	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents							Ar
5	MALABRY	1	Ecart	non	hangars et 2 longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation d'extension	Secteur situé sur un point haut, des vues sur le grand paysage à l'Est et sur le bois de Saint Méen et l'étang de Poterne un bois traverse l'ensemble du village	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents							Ar
2	LE HAUT de ST MEEN	1	Village 20 habitations sur les deux parties	Non	Présence de nombreuses longères en pierres apparentes, des possibilités de réhabilitation et d'extension, quelques ruines, présence d'une chapelle,		Voie communale	Assainissement Individuel	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents crausées, des possibilités intéressantes de densifier le secteur	2					Ah

20	7	SAINT MEEN	1	Village 20 habitations sur les deux parties	Non	Présence d'anciens bâtis agricole et de nombreuses longères en pierres apparentes, quelques nouvelles réhabilitations des possibilités de réhabilitation et d'extension , quelques ruines. Plusieurs renovations récentes et deux nouvelles constructions	Secteur en accroche au bois	Voie communale	Assainissement individuel	Tous les réseaux sont présents, Nécessité de créer un emplacement réservé pour la desserte de certaines longères (problème d'indivision, de propriétés multiples ...)	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur	1	1	Ah
4		LA NOUETTE	1	Ecart	Oui	Maison isolée en partie sud du village des grées mareuc	Paysage dégagé sur le sud	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1		Ar
3		LA VILLE DANIEL	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation extension , belle maison ancienne	Paysage dégagé sur le sud	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1		Ar
1		LA GREE MAREUC	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques lo gères en pierres apparentes	Paysage dégagé sur le sud	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1		Ar
5		LE TERTRE	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes, maison récentes	Paysage dégagé sur le sud, bois à l'ouest	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1		Ar
28	8	LA CORBINAIS	1	Hameau : 17 habitations	Oui en partie Nord du village	Présence d'anciens bâtis agricole et de nombreuses longères en pierres apparentes, quelques nouvelles réhabilitations des possibilités de réhabilitation et d'extension , quelques ruines. 7 maisons louées	Secteur en accroche au bois	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur sans gêner l'exploitation agricole	1	2	Ah
0		L'ermitage	1	Ecart	Non	Présence maison isolée en pierre, possibilité de restauration, d'extension	En pleine forêt	Voie privée	Assainissement autonome	Le réseau d'eau non présent				Ar
0		BUNGALOWS des LANDES	1	Ecart	Non	Présence de chalets et caravanes sur quelques terrains	En pleine forêt	Chemin communal	pas d'assainissement	Le réseau d'eau non présent				0
4		LANN ABEL	1	Ecart	Non	Habitation at ancien hangars agricoles possibilité de réhabilitation extension	En pleine zone boisée	Voie départementale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents				Ar
32	9	LA BOISSIERE BOCCOUDEE	1	Village ou Hameau 14 habitations	Non	Présence de nombreuses longères en pierres apparentes, des possibilités de réhabilitation et d'extension , quelques ruines	Secteur en accroche au bois	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur		2	Ah
4		LE QUINQUIS	1	Ecart	Non	Présence de longères en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation et d'extension , quelques hangars	Secteur en accroche des Bois de la Lande de Grée au Nord	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents				Ar
3		LA POTERIE DE LA GREE DE CALLAC	1	Ecart Château	Non	Présence d'un ensemble patrimonial remarquable : le château et ses dépendances , annexes possibilités de réhabilitation et d'extension	Secteur en accroche des Bois de la Lande de Grée, des vues ciblées sur le château	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents				Ar
3		LA FOSSE AUX LOUPS	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes possibilités de réhabilitation et extension	Secteur des vues ciblées sur le château et sur le grand paysage au Nord, point haut	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents		1		Ar
1		LE GUIBARRIE	1	Ecart	Non	Maison en pierres possibilité d'extension et de restauration + ruines du Guitarré au nord à restaurer		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents				Ar
11	10	PRATY	1	Ecart : 4 habitations	Non	Longère en pierre et maisons récemment restaurées	Présence d'une trame bocagère, secteur en partie basse	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible à très faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur			Ah

2	LES MALINGEAIS	1	Ecart	non	hangars et 2 maisons d'habitations en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation et d'extension	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
6	LE CLOS CHAPEL	1	Ecart	non	hangars et quelques maisons en pierres apparentes possibilités d'extension, réhabilitation		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
1	LA HOUSSAIE	1	Ecart	Non	Présence d'une maison en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation et extension		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
2	L'HOTEL NEUF	1	Ecart	Non	Présence d'une longère en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation extension, quelques hangars		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
2	LA FOLIE	1	Ecart	non	2 maisons en pierres apparentes à réhabiliter extension		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
1	LE PATIS ABEL	1	Ecart	Oui	les longères en pierres apparentes et aussi anciennes		Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents									1	Ar
3	LES RUES DURAND	1	3 lieux-dits	Non	Présence de maisons en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation, quelques hangars	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur								1	Ar
1	LA RUCHERAIS	1	3 lieux-dits	Non	Présence de maisons en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation, quelques hangars	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur								1	Ar
1	LA VILLE ABEL	1	3 lieux-dits	Non	Présence de maisons en pierres apparentes, possibilité de réhabilitation, quelques hangars	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome : aptitude des sols faible	Tous les réseaux sont présents,	Quelques dents creuses, des possibilités intéressantes de densifier le secteur								1	Ar
4	LA MARRE	1	Ecart	Non	Présence d'une maison, possibilité de réhabilitation extension	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
3	LE TROZY	1	Ecart	oui	Présence d'une exploitation agricole, maison d'habitation	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents									1	Ar
5	LA VERRIE	1	Ecart	Oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et longères restaurées, maison d'habitation à l'écart, plein champ	Proximité de zones humides à l'Ouest	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents									1	Ar
2	LA VOLTAIE	1	Ecart	Non	Château et dépendances	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
14	LA VILLE HUE	1	Hameau	oui	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques maisons en pierres apparentes restauration extension	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents										Ar
4	LA BASSE GOURAIE	1	Ecart	non	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et quelques longères en pierres apparentes	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents									1	Ar
2	MAREUC	1	Ecart	Non	Présence d'une exploitation agricole : nombreux hangars et maison en pierres apparentes	Secteur en accroche des Bois, du secteur des Landes Rousses	Voie communale	Assainissement autonome	Tous les réseaux sont présents									1	Ar
471	TOTAL	79									21	1	6	6	22	37			Ar

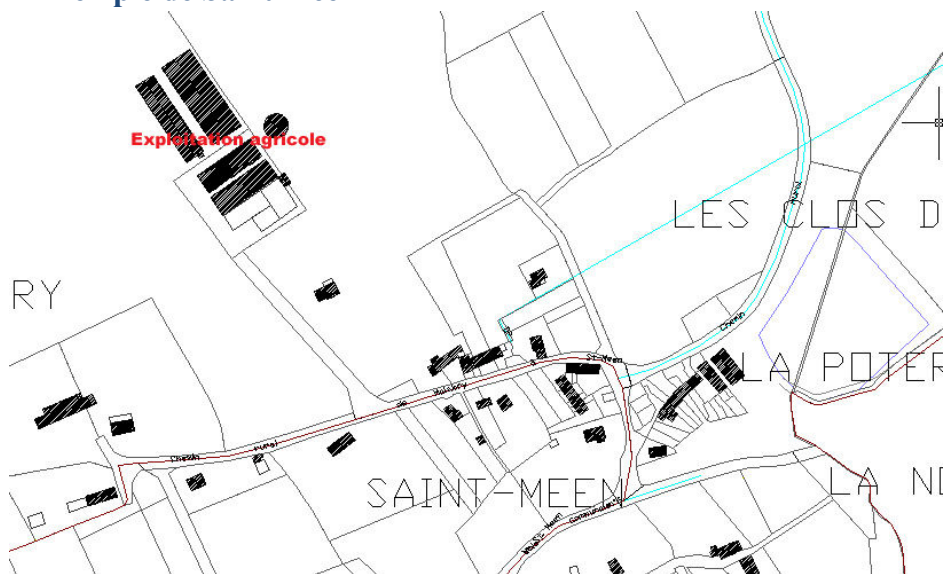


Exemple de Becihan

- Une situation en point haut avec des vues lointaines
- un hameau important et de caractère constitué majoritairement de bâti ancien homogène (moellons de schiste) avec une organisation en grappe dans la partie Nord.
- de très belle lignée de longères anciennes avec un potentiel de réhabilitations importantes
- très ponctuellement, une implantation de quelques pavillons plus récents (teinte de couleur différente)



> Exemple de Saint Méen

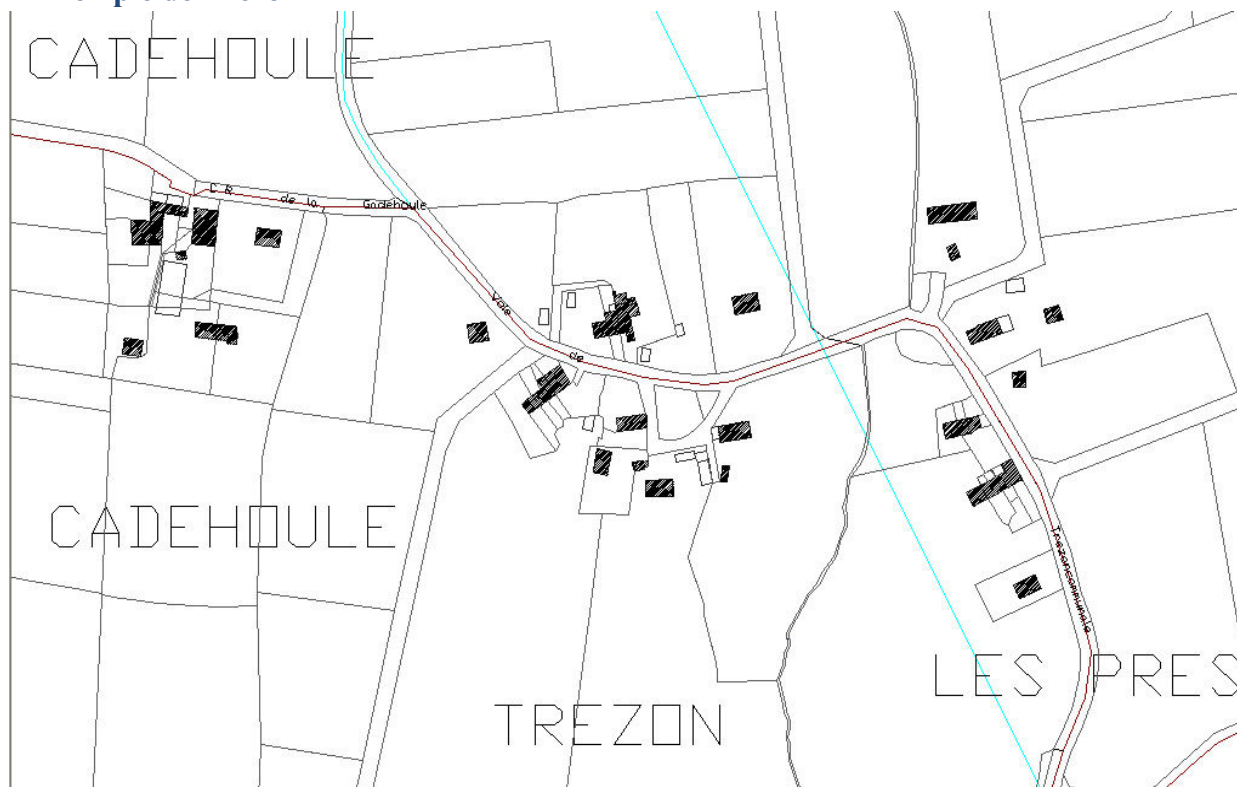


- Une situation en point bas mais avec des vues lointaines vers le Nord (les Grées Mareuc)
- Un hameau avec une organisation plus étirée en longueur mais structurée par la voie principale
- De très belle lignée de longères anciennes avec plusieurs de réhabilitations réussies

- Une présence de bâtis agricoles important en partie Nord
- Un bocage encore préservé

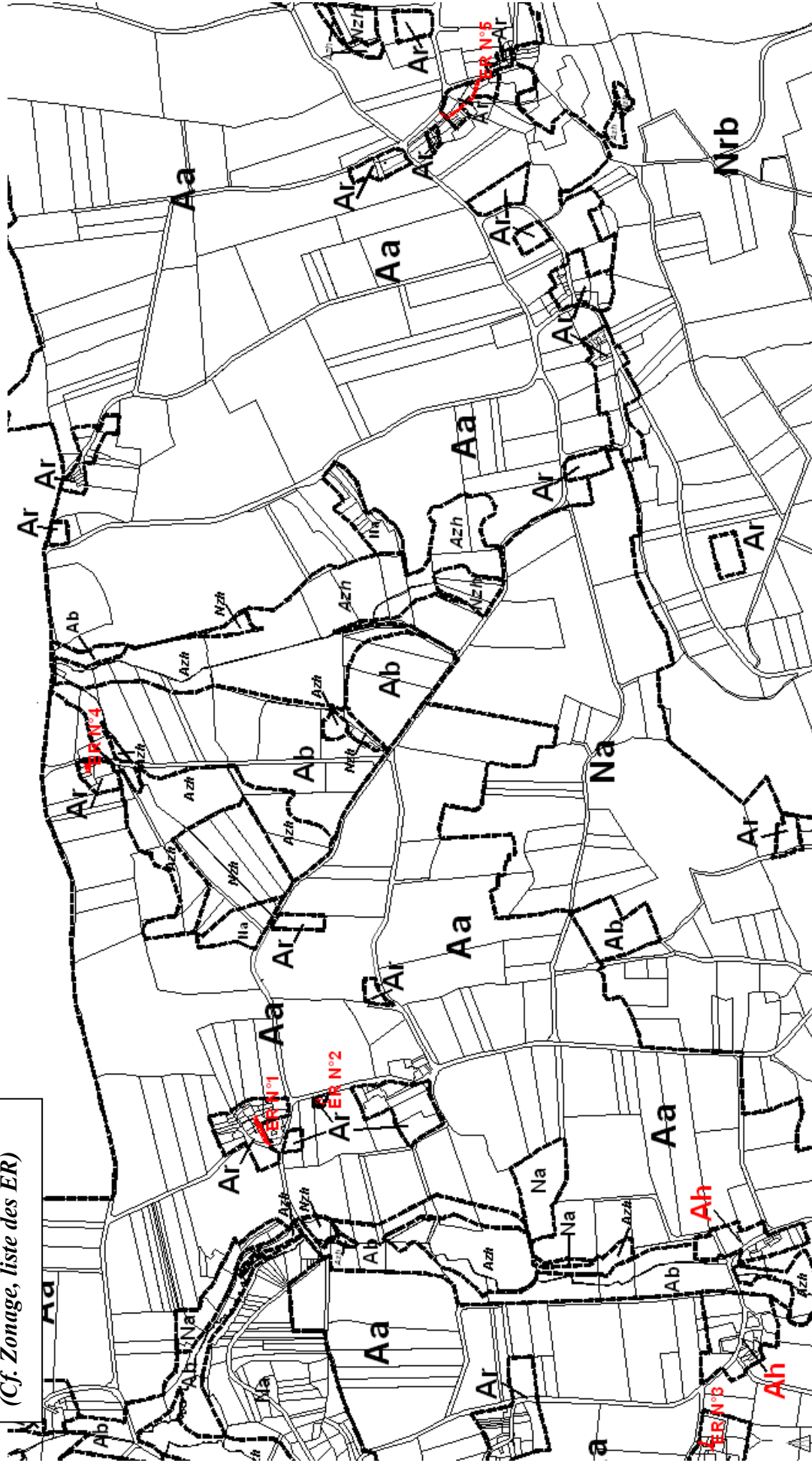


> Exemple de Trézon

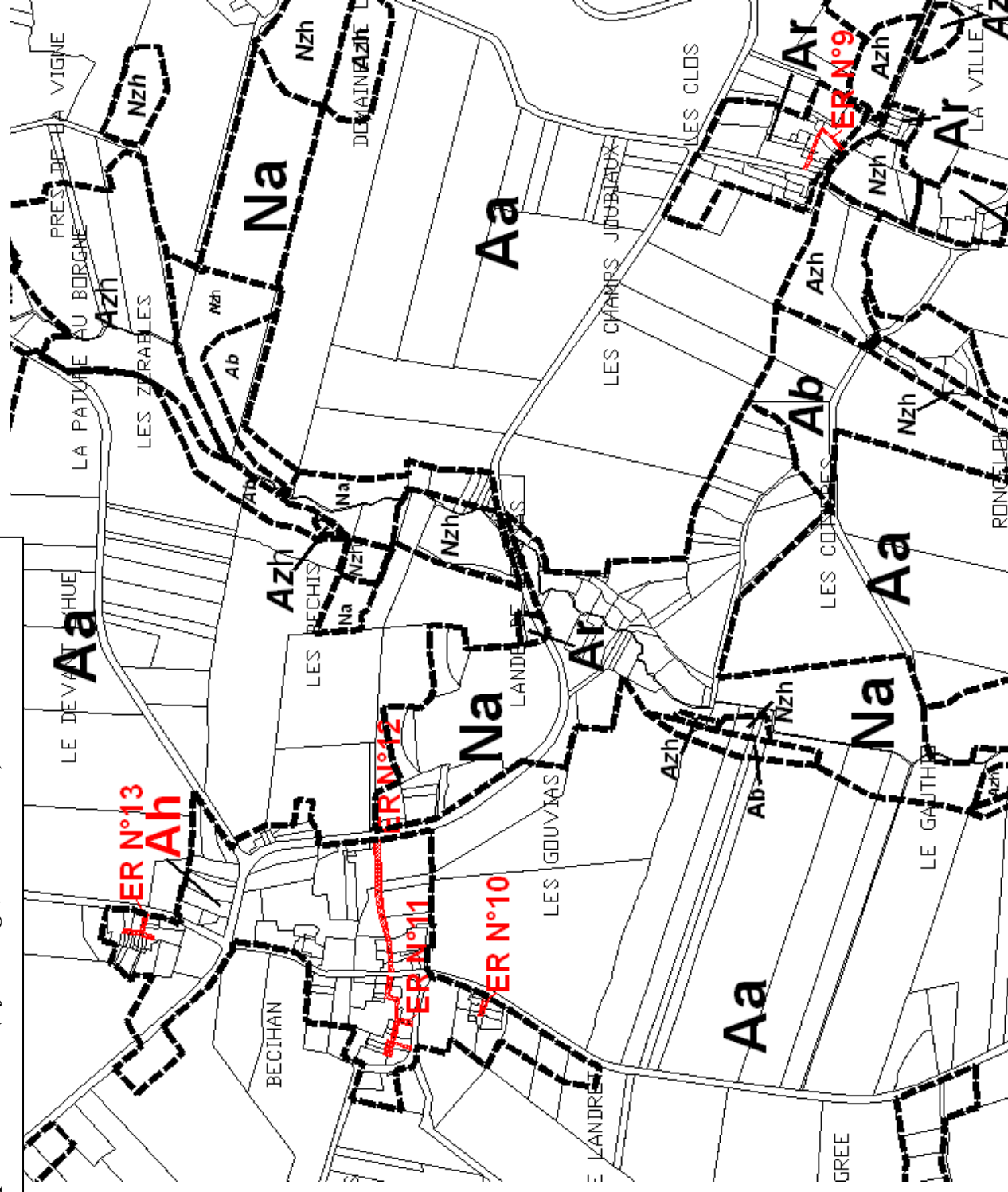


- Une situation en mi-pente avec des vues courtes et limitées sur le bâti
- Une organisation sous forme de plusieurs petits noyaux séparés par des parcelles agricoles, une présence importante du bocage et des jardins
- Une dominante de bâtis anciens avec des éléments de patrimoine : fours, fontaine

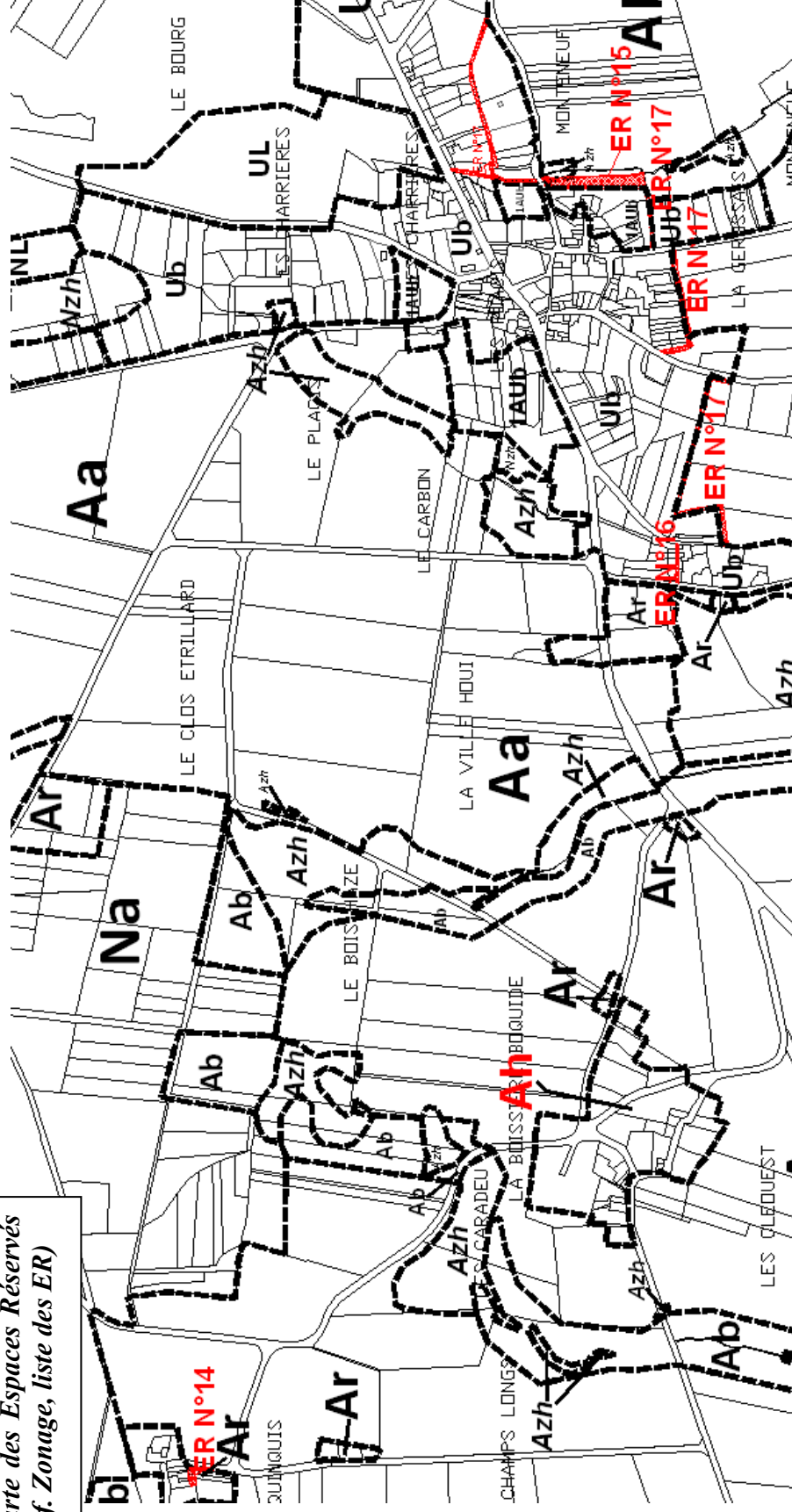




Carte des Espaces Réservés (Cf. Zonage, liste des ER)



**Carte des Espaces Réservés
(Cf. Zonage, liste des ER)**



LE BOURG

VI. I Approche sociologique du bourg

VI. II Analyse urbaine

I. Approche sociologique du bourg

(Cf. Etude sociologique de Mana et du Lares : Annexe 7g).

Avant l'exode rural dans les années 1950, le bourg constituait un point de ralliement par les services qu'il offrait. Outre l'Eglise et la Mairie, le bourg a compté pas moins de douze artisans (un charron, trois menuisiers, trois couvreurs, un maçon, une scierie, deux cordonniers) et quatorze commerces (deux boucheries, sept cafés et épiceries, une boulangerie, une quincaillerie, un mécanicien vélo et deux pompes à essence). Ces services attractifs, qui correspondaient aux besoins d'une activité locale et rurale et qui permettaient au bourg de la commune de rayonner en direction de ses villages, ont, pour la plupart, disparu.

Dans le même temps, sous l'effet d'une urbanisation croissante, de nouveaux services (centres commerciaux, espaces de loisirs, zone d'emplois, transport) se sont créés dans les communes voisines ou plus éloignées. Se sont constitués ainsi de nouveaux pôles attractifs autour de Monteneuf.

Cette recomposition de l'attractivité des services a une première conséquence : les « villages », les secteurs en zone rurale ne se situent plus aujourd'hui, pour un grand nombre d'entre-eux, dans « l'orbite » du bourg de Monteneuf. Ils vivent très largement au rythme des communes voisines.

Aussi, Il est important de repenser la centralité du bourg sur de nouvelles bases. L'enjeu n'est pas de reconstruire le bourg sur le modèle d'autrefois mais de repenser sa fonction à différentes échelles territoriales (communale, intercommunale, régionale). **Monteneuf bénéficie de très nombreux atouts sur lesquels il est possible de s'appuyer pour réinventer le bourg dans un projet communal.**

Trois éléments frappent d'emblée le visiteur étranger :

- **Le caractère remarquable de son environnement naturel sillonné de sentiers de randonnées.**

La très grande richesse de son patrimoine historique (site des Pierres droites, chapelles, croix, fontaines, lavoirs, voies romaines) et une qualité architecturale dans certains villages (fermes, manoirs, les « palis »...).

La présence de structures et d'équipements publics (la bibliothèque/médiathèque, la salle des fêtes du Chaperon rouge...) ou privés dynamiques et innovants (Centre des Landes, auberge des voyageurs, restaurant des Mégalithes...) qui rayonnent largement au-delà de la commune.

- **La commune de Monteneuf ne souffre pas d'un déficit d'équipements mais d'une difficulté :**

- ↳ À intégrer ses atouts dans un projet d'ensemble cohérent.
- ↳ À construire une image valorisante sur la base de ces atouts.

Les sociologues (de MANA et du LARES) proposé de redéfinir le centre-bourg de la commune de Monteneuf en le décomposant en 4 espaces (l'agora, le marché, la table d'orientation et le hub¹) qui renvoient, chacun, à une fonction spécifique dans une étude faisant partie du « Plan de Développement de la Commune ».

L'ambition de ce document est d'accompagner les élus de Monteneuf dans un travail de conceptualisation qui pourra être décliné en programme d'actions en fonction des échéances et des priorités que la commune entend se donner.

Retenons les éléments suivants :

Il apparaît important de requalifier, de réaménager et de reconstruire l'unité de l'espace central, tout en préservant sa double fonction, pour lui :

- Redonner de l'adhérence et renforcer sa vocation sociale (agora) et commerciale (marché).
- Restaurer l'image de la commune écornée par un bourg très peu attrayant.

Au cours des ateliers, les débats ont largement porté sur le devenir de la mairie. Ces réflexions soulignent la nécessité de repenser l'unité de cet espace dont la mairie constitue une pièce centrale. La mairie doit s'ouvrir et trouver son prolongement sur la place qui constitue son agora.

La place doit aussi être pensée comme une « salle de spectacle » ou une « piste de danse » à ciel ouvert pour accueillir des rassemblements ponctuels (fête de la musique, fest-noz, bal du 14 juillet...). Les propriétés du cadre bâti sont importantes pour construire un événement de qualité.

Ces événements sont capitaux pour la survie et la pérennité des commerces de Monteneuf. L'agora et le marché fonctionnent de concert : il faut pouvoir mettre en place des événements, des manifestations, des temps forts prétextes à la rencontre pour stimuler l'activité commerciale du bourg.

Entre le Centre des landes et l'auberge des voyageurs s'ouvre un espace triangulaire largement consacré aux loisirs à vocation ludique et pédagogique. Un terrain de foot, deux terrains de tennis, un terrain de camping, un terrain de boules, une aire de jeu, une école, une médiathèque et une salle des fêtes marquent très fortement l'identité de cet espace où l'automobile n'a que très peu de place. À l'inverse, les enfants occupent une grande place dans cet espace qui constitue à la fois un « terrain de jeu » et le point d'entrée d'un « support pédagogique ». On notera la place et l'importance de l'eau dans cet espace composé de deux étangs. Cet espace constitue une seconde polarité complémentaire de la première.

1

Le hub désigne un point central, un nœud, d'un réseau de transport qui assure des correspondances entre une multiplicité de territoires.

L'eau, au même titre que le schiste et la lande, constitue des éléments identitaires de la commune. Au cours des ateliers, il a par exemple été proposé de mettre en valeur l'étang du chaperon rouge, peu visible depuis la route, et de créer un circuit des cours d'eau, des lavoirs et des fontaines. Le jeu, notamment mis en valeur par l'auberge des voyageurs, constitue un autre élément identitaire de la commune. Il a été suggéré de mettre en place un festival du jeu.

Il est important d'affirmer avec plus de force la vocation et l'identité de cet espace en :

- * Renouvelant et complétant les équipements de l'aire de jeu.
- * Restaurant les terrains de tennis et de boules (un terrain de tennis pourrait être transformé en terrain de street-basket).
- * Traitant les liaisons piétonnières.
- * Créant une percée visuelle depuis la route nationale pour mettre en valeur l'étang du Chaperon rouge.
- * Créant une aire de pique-nique.
- * Aménageant le terrain de camping.

Le Centre des landes et l'auberge des voyageurs constituent des points de départs de différents circuits de randonnées. De ce point de vue, ces équipements jouent un rôle de table d'orientation ou un rôle d'« office du tourisme ».

Un élément manque pour que ces lieux jouent pleinement le rôle de table d'orientation : la carte.

Le centre-bourg est très mal irrigué par les sentiers de randonnées. Il ne constitue pas un point de départ véritable :

- * La maison des randonneurs qui tourne le dos à la place est peu visible. Elle est par ailleurs fermée.
- * L'absence de carte au format de poche n'invite pas le randonneur peu expérimenté à s'aventurer sur les sentiers.
- * Le balisage depuis la maison des randonneurs vers les Pierres droites est insuffisant compte-tenu de l'absence de carte.

De toute évidence, il manque au centre-bourg un relais d'orientation et d'information pour guider les visiteurs. Plusieurs suggestions ont été faites :

- * Aménager au sein de la mairie un espace qui pourrait tenir lieu d'office du tourisme
- * Renforcer le rôle d'information et d'orientation du café par l'obtention du label « café de pays »

Trois points de départ peuvent être identifiés : L'auberge des voyageurs, Le centre des landes, Les Pierres droites

L'automobiliste doit éprouver visuellement la sensation d'entrer dans un espace urbain. Ces aménagements doivent par ailleurs permettre de relier le lotissement du Petit Moulin excentré du bourg.

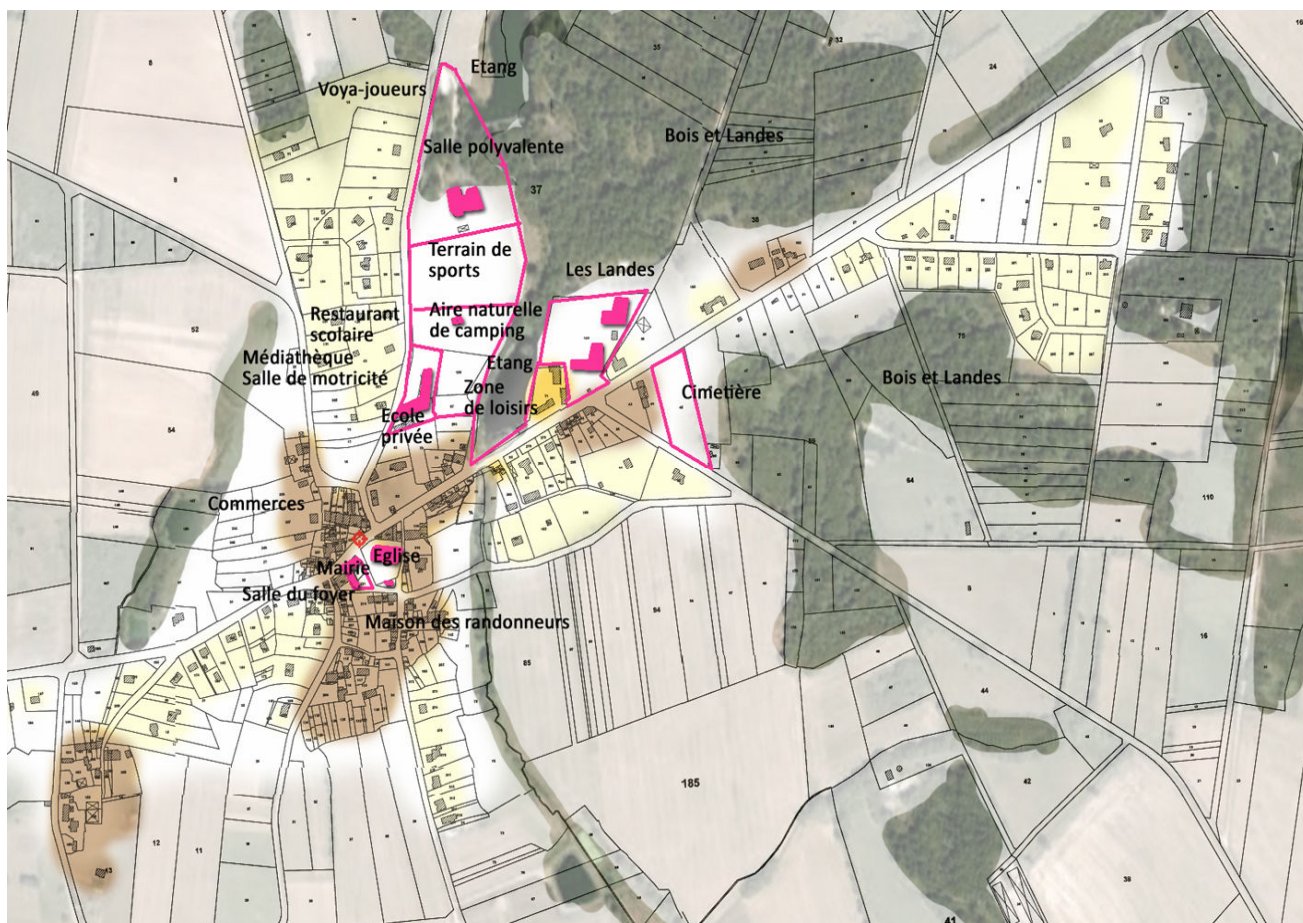
Il apparaît nécessaire de créer des seuils et des entrées de ville. De ce point de vue, on peut identifier deux espaces qui tiennent lieu d'entrée de bourg :

Sur la RN 776 : le site des Pierres droites à l'Est, et le village de la Tremblais à l'Ouest.

Sur la route de Porcaro : L'étang du Chaperon rouge et le site de l'hôtel des
Voyageurs,
Le bas du bourg au sud, sur la route de Tréal

Faute d'aménagement l'espace en bord de nationale à proximité l'étang du Chaperon rouge, la
place Saint Nicodème devient le lieu de ralliement des automobilistes qui la transforment en
parking détournant cet espace de sa vocation.

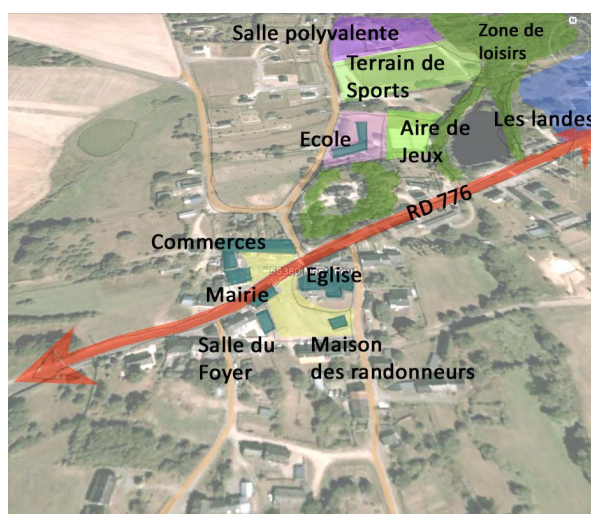
II. Analyse urbaine

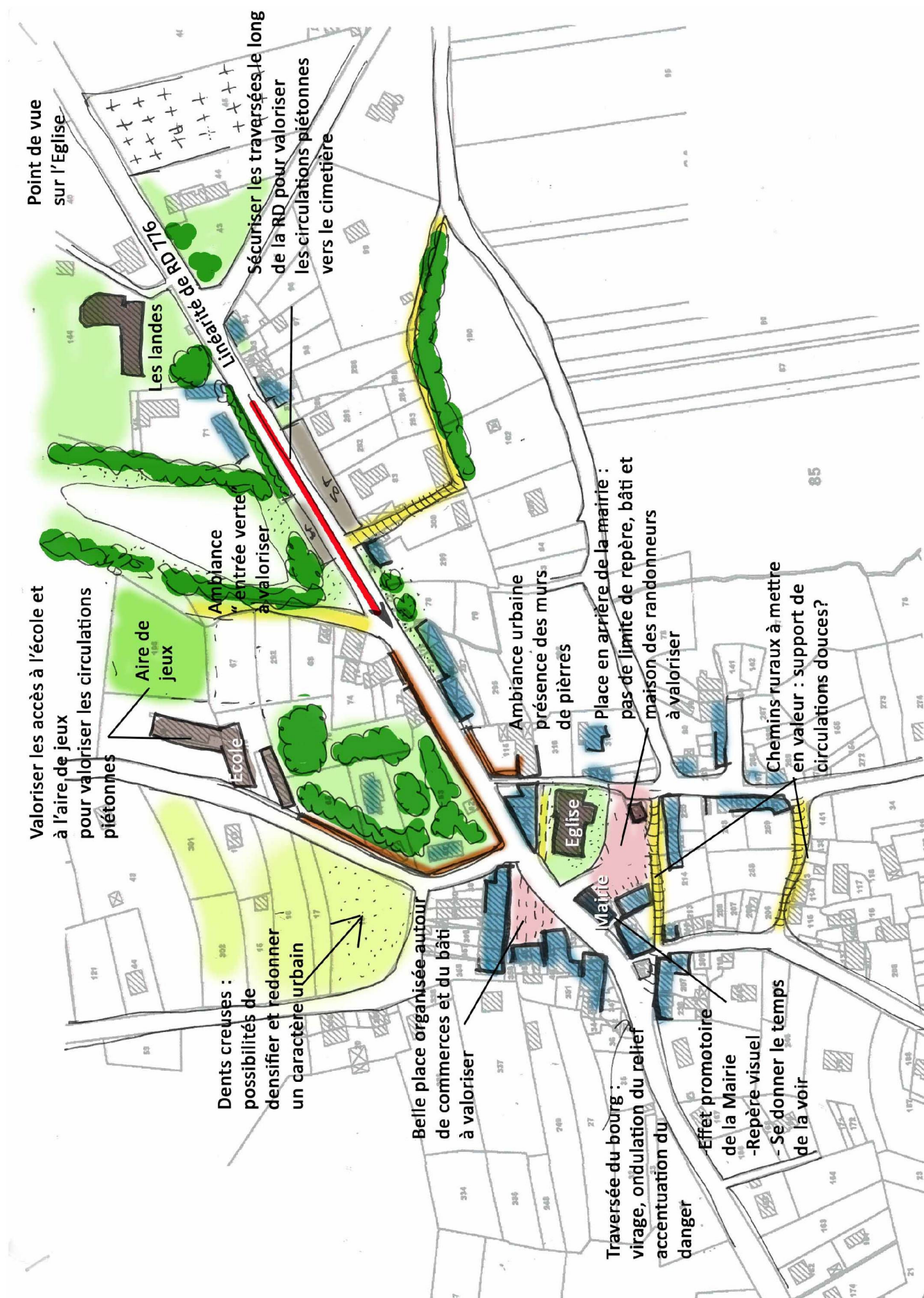


Le bourg s'est développé autour d'un noyau ancien relativement resserré autour de l'axe principal la RD776 et de quelques petites voies. Le développement récent s'est le long de cet axe principal ou quelque peu en arrière. Le centre est marqué par la présence deux places : l'une face aux commerces et l'autre face à l'entrée de l'Eglise. La centralité du bourg est néanmoins peu mise en évidence au regard de la grande linéarité de la départementale.

Le lotissement du Petit Moulin, est la partie la plus récente de l'urbanisation (1990). Il est quelque peu excentré du bourg. Il reste peu de terrains à construire.

Pour une population évaluée à 760 habitants en 2013, la commune possède un bon niveau d'équipements. Il se concentre majoritairement vers le Nord du bourg et de la RD 776. Il est prévu l'aménagement de la traversée de bourg de façon à ralentir les véhicules et à mettre à valeur les divers équipements présents le long de la départementale.





L'accueil touristique est également bien présent avec notamment la présence du bâti de

l'association Les Landes, celui des voya-joueurs, la maison des randonneurs.

Le centre possède également quelques commerces comme la boulangerie/épicerie et un restaurant.

Le bar –Tabac a fermé récemment. Le commerce de proximité reste fragile.> Le centre ancien

Le bâti est de belle qualité, à l'alignement de la voie autour de la départementale et des voies les plus anciennes. Les maisons de bourg sont le plus souvent en pierre apparentes de schiste, avec des linteaux de bois et de type R+2+C. Le rythme des travées est régulier et symétrique.



Extrait du Cadastre Napoléonien



> Les extensions urbaines plus récentes

Elles se sont faites sous forme de lotissements celui du Petit Moulin et le lotissement du Cabon, en lots individuels sous forme pavillonnaire ou sous forme de développement linéaire le long des axes routiers.

- Le lotissement du Petit Moulin est le plus éloigné du bourg (environ 700 mètres). Il est ancré dans un environnement boisé. Les parcelles sont de taille importante, elles varient entre 800 et 1250 m², voir plus pour certains lots. **La densité est d'environ 8 logements/ha.**
- Il a permis d'accueillir une population supplémentaire et de répondre à la demande existante. Il s'agira de ne pas accroître son développement mais davantage de conforter l'existant et davantage conforter le bourg existant, voir ses extensions proches
- Le lotissement des Charnières est situé au Nord du bourg actuel. Les parcelles sont de taille importante, elles varient entre 822 m² à 1300 m², voir plus pour certains lots. La densité est d'environ 86.3 logements/ha. Une zone humide est présente en cœur de secteur. Il reste peu de possibilité de densification : une parcelle
- Les lots libres et pavillons rue de la Ville Etienne (5 logements) sont situés au Sud du bourg actuel. Les parcelles sont taille plus importante, elles varient entre 3000 à 4000 m², voir plus pour certains lots. Les habitations bénéficient d'une vue dégagée sur le Sud de la commune.



LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.

I Les équipements culturels et touristiques

II Les équipements et services communaux

I. Les équipements culturels et touristiques



1. Les structures d'accueil sur le Site des mégalithes des Pierres Droites de Monteneuf et projet de déplacements

Il comprend sur un périmètre précis de 7ha. Les Pierres Droites comprennent une partie restaurée et valorisée d'1 ha et une autre de 6 ha de menhirs couchés. Cet espace est doté d'aménagements à la destination du grand public avec de nombreuses animations mises en œuvre par l'association Les Landes (financée par Guer Communauté), explications ci-après :

- Visite libre

Plusieurs panneaux expliquent les divers éléments du site.

- Des ateliers découvertes et visite guidée

L'équipe professionnelle de médiation en archéologie propose pendant la saison (et toute l'année pour les groupes) des ateliers de découverte, pour enfants et pour adultes sur la vie quotidienne des hommes de la préhistoire.

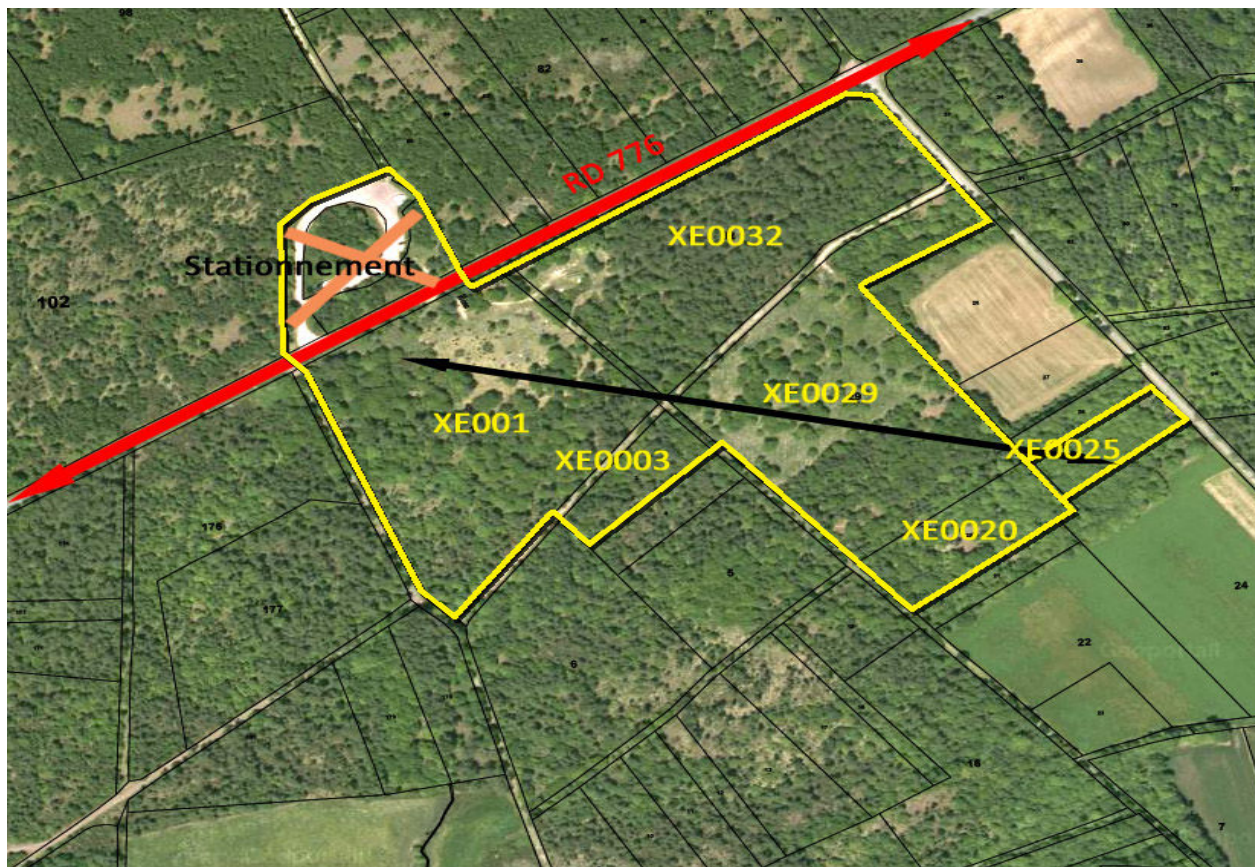
Les initiations sont ludiques et scientifiques : fouilles archéologiques, allumage du feu, poterie et réalisation de parures néolithiques ...



Au sein d'un plateau pédagogique et au travers de reconstitutions, toute la chaîne opératoire d'édification d'un menhir (son débitage, sa manutention et son levage), les techniques de construction d'abris utilisés au Néolithique sont expliquées. Un livret «l'affaire des Pierres Droites» invite le visiteur à mener son enquête via un petit livret à remplir.

○ **Projet de déplacement du parking actuel et de l'accueil du public**

L'emplacement actuel du stationnement pose un certain nombre de souci de sécurité et logique de déplacement car sa localisation oblige une traversée de la départementale D776. La Communauté de Communes du Pays de Guer est donc en cours de réflexion sur une suppression du parking au Nord de la départementale et à la création d'un nouveau d'accueil en lien avec le nouveau

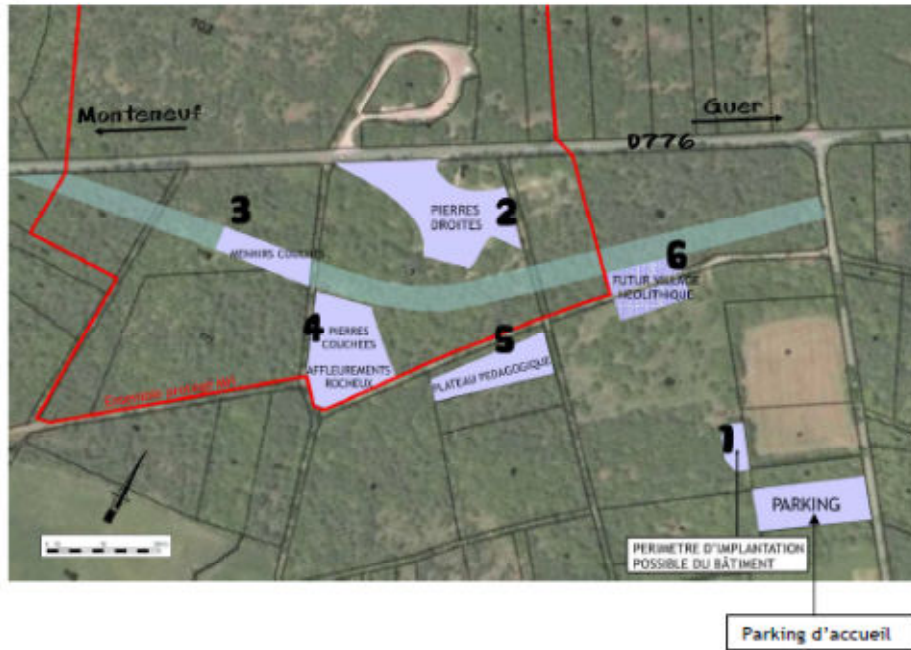


stationnement qui serait positionné à l'Est en connexion directe avec le site actuel.

D'après l'étude « Valorisation du site des Pierres droites à Monteneuf – Atelier de Paysage FAYOLLE - Cadres en Mission - Brilhault-Couliou Architecte » (Cf. Annexes 7c).

« Depuis, un diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé en janvier 2011. Il impose un unique lieu d'implantation pour le bâtiment d'accueil, lequel devra être situé au sud est du site.

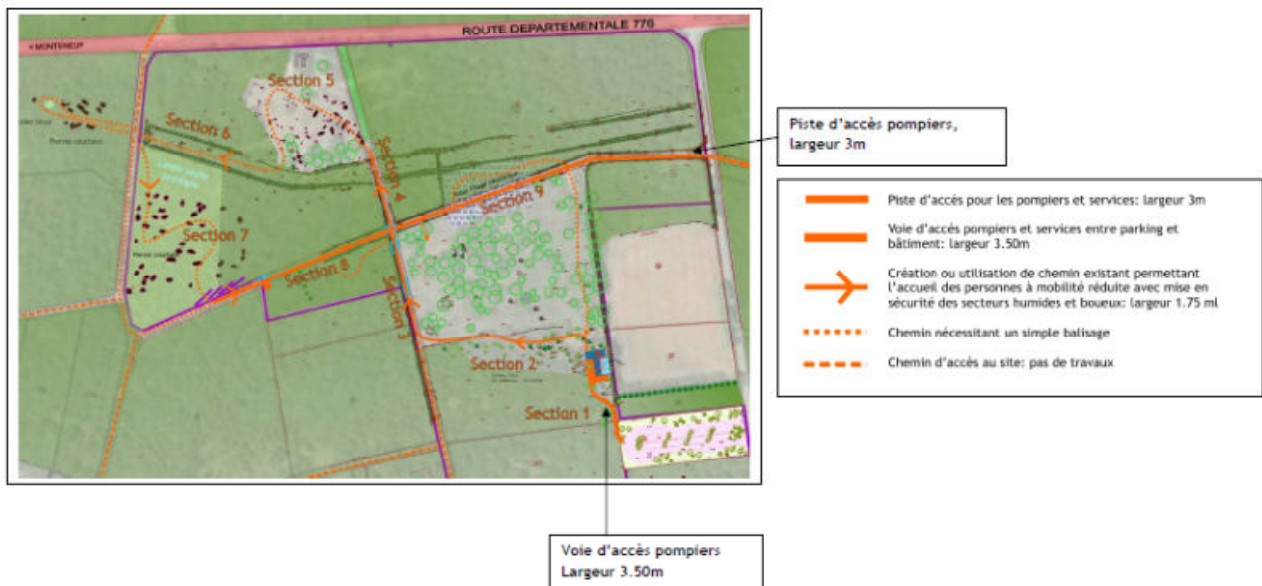
Il s'agit de relier entre eux différents points d'intérêt tout en maîtrisant l'impact de la fréquentation. L'une des spécificités des Pierres Droites est d'offrir sur un même site des affleurements rocheux, une « carrière », des éléments géologiques détachés du substrat, des pierres couchées, des pierres dressées d'origine et des pierres relevées... ainsi qu'un certain nombre de traces de l'activité des hommes du néolithique. Au regard de cette richesse, l'objectif dévolu à ce sentier d'interprétation par le Maître d'Ouvrage est de sensibiliser les publics à la démarche archéologique. »



« L'ancien parking situé au nord de la RD776 n'aura plus lieu d'exister. Il devra être réhabilité par suppression des voies internes, de l'ensemble des équipements existants et de la signalétique touristique actuelle. La collectivité maintiendra cependant le bouclage piétonnier en direction de l'étang de Quéhéhon, tout en répondant aux objectifs du plan de gestion concernant la restauration de la fonctionnalité écologique du site.



Ambiance et chemins structurants ont permis d'établir le tracé suivant, confirmé sur place pour accueillir les stations d'interprétation.



Dans un environnement naturel de cette qualité, et à proximité d'un site archéologique de cette importance, il était indispensable de penser un mobilier spécifique, discret et pérenne.

Du point de vue des visiteurs, le bâtiment d'accueil est un lieu de passage obligatoire doté d'une double fonctionnalité : l'accueil et l'éveil.

L'accueil

Si le bâtiment abrite la billetterie et les toilettes, il doit aussi fournir des informations pratiques : horaires des visites guidées et des ateliers pédagogiques, services, tarifs...

L'éveil

Fresque d'accueil - elle racontera en 7 tableaux l'histoire du site, de -5000 à nos jours



Illustrations imprimées sur stratimex contrecollées sur des tôles laquées rouille, dans l'esprit des mobiliers d'interprétation.
Chaque tableau sera décollé du mur par une entretoise de 1cm.

Porte d'entrée du site, ce bâtiment doit également *éveiller l'attention* du visiteur et le mettre en condition. Idéalement, lorsqu'il franchit la « porte » constituée par les deux pins (voir l'étude paysagère), le visiteur doit être *demandeur*. Les panneaux ne sont plus alors de simples textes d'information, mais des réponses à ses attentes non formulées. Il nous semble donc essentiel que les murs du bâtiment reçoivent des visuels sensibles évoquant tout à la fois la démarche archéologique et la période néolithique afin que la curiosité des visiteurs soit stimulée dès leur arrivée.

Option interprétation pour le bâtiment d'accueil



2. Le Centre des landes et l'association Les Landes



Le Centre des Landes est propriété de la Communauté de Communes du Pays du Guer et géré par l'association Les Landes

Cette association (créée en 2001) a pour objet de « *tisser un lien culturel et environnemental entre les Hommes d'hier, d'aujourd'hui et de demain à travers la valorisation de notre patrimoine, vecteur de notre identité.* ». Elle met en place des actions de préservation et de valorisation des patrimoines, d'éducation et de sensibilisation du public, avec le soutien des bénévoles et des partenaires institutionnels et financiers.

→ L'association gère un centre de découverte et d'hébergement qui permet d'accueillir :

- Des groupes d'enfants ou de jeunes dans le cadre de classes découverte ou séjours d'étude.
- Des groupes en séjour loisirs, découverte du territoire
- Des formations, des stages, des conférences en lien avec la finalité de l'association des groupes de personnes souffrant de divers handicaps pour des séjours de vacances
- Location aux particuliers pour de l'événementiel

→ Elle a aussi pour ambition de promouvoir un tourisme culturel pour tous. L'association désire faire partager au plus grand nombre le plaisir de découvrir les richesses de notre patrimoine naturel et culturel à travers deux sites majeurs :

- L'Archéosite de Monteneuf
- Le site Naturel des Landes de Monteneuf via la mise en place de la Réserve Naturelle de Bretagne.



→ Elle conçoit des animations pédagogiques et ludiques (atelier mode de vie des hommes du Néolithique, Lecture de paysages, ...) Elle organise des événements (Fêtes de la Préhistoire, après midi préhisto, nuits d'étincelles, balade de découverte nature, ...) Elle crée et diffuse des outils d'information (Lettre annuelle du site naturel, guide de visite du site des Pierres droites...). L'ensemble se fait en lien avec la Communauté de Communes du Pays du Guer.

→ Elle propose à la population du territoire une autre façon de découvrir le milieu naturel :

- par des approches sensibles, s'appuyant sur l'imaginaire, l'art nature, à travers un sentier renouvelé chaque année : le sentier d'Ozégan, korrigan artiste ;
- avec une balade sonore « sur le bout de la lande » pour une découverte des landes sur un circuit pédestre accompagné de témoignages et illustrations sonores.

Le centre des Landes est une structure d'accueil, d'informations et d'hébergement ; Il est installé dans ancienne école restaurée qui offre un espace de convivialité. Le centre est composé d'une grande salle de restauration, de 3 salles équipées de matériel audiovisuel et d'un bâtiment d'hébergement.

L'hébergement peut accueillir 69 personnes dans 20 chambres, chacune équipée d'une douche. Un projet d'amélioration de la cuisine est en discussion il devrait se faire à l'intérieur des locaux.

Il accueille 8000 nuitées par an. 18000 repas, environ 12000 à 13000 personnes passent au centre chaque année (y compris sur le sentier d'Ozegan, sur le sentier sonore...)

3. Le camping municipal

Le camping de Monteneuf est municipal et peut accueillir jusqu'à 35 emplacements. Il est ouvert de juin à septembre. Situé en cœur de bourg, il offre une situation idéale.

1 étoile a 2mn à pieds du bourg. Cadre très ombragé, proximité d'un étang et des aires de jeux, **terrains** de tennis, terrain de football et pour les amoureux de la randonnée les départs de sentiers.

- **Terrains de tennis :** Amateur de raquette, Monteneuf dispose de 2 terrains de tennis sur gazon synthétique
- **Les étangs pour la pêche :** L'étang de Quéhon,, L'étang du chaperon rouge,, L'étang de la Noë





4. L'Auberge des Voyageurs, un concept unique à Monteneuf

L'Auberge des VoyaJoueurs est un **lieu convivial d'échanges intergénérationnel** en utilisant le jeu comme support de communication et de découverte des cultures des peuples du monde.

L'Auberge des Voyageurs « accueille tous les voyageurs, d'où qu'ils viennent, de loin ou d'à côté, avec leurs rêveries et leurs songes, avec leurs envies de s'échapper ou de se retrouver afin qu'ils puissent y trouver un espace d'échange et de partage propre à donner du sens à leur voyage. **Dans un bâtiment au mode de fonctionnement respectueux de l'environnement, du patrimoine et des communautés**, l'Auberge des Voyageurs participe au développement d'un autre tourisme en Bretagne. Découvrir 700 jeux venus des 5 continents, les connaître, les manipuler, c'est voyager dans le temps et dans l'espace en un seul lieu !



L'Auberge des VoyaJoueurs propose toute l'année :

- **10 chambres** (29 lits), hôtel ** (classement 2012)
- un accès à **plus de 700 jeux traditionnels et contemporains issus des cinq continents**,
- des prestations d'animations liées à ces jeux sur place et à l'extérieur,
- un bar et une restauration (sur réservation),
- la vente de jeux et de livres spécialisés,
- des **activités nature et de découverte au cœur des mégalithes** (location de vélos).

L'Auberge propose également des goûters d'anniversaire, des buffets ludiques pour des réceptions jusqu'à 100 personnes, des séminaires, des accueils de centres de loisirs, d'écoles, de maisons de retraite

Le développement durable est un principe fondateur de l'Auberge des Voyageurs. Il se traduit par 3 objectifs :

- **la convergence des usages des touristes et habitants** pour une meilleure considération mutuelle,
- **l'accessibilité** de l'équipement aux personnes en situation de handicap,
- le développement du **management environnemental**.

Le bâtiment de l'Auberge est un bâtiment basse consommation

L'auberge des Voyageurs est **lauréat de l'appel à projet 2008 Bâtiment Basse Consommation** organisé par l'ADEME et certifié par l'AFNOR Ecolabel Européen depuis avril 2013. Cet établissement a également obtenu :

- **1ER PRIX 2009 CHALLENGE ACTIONS/ENTREPRISES DEVELOPPEMENT DURABLE ET TOURISME**
- **1ER PRIX 2009 ECOTROPHEES DU TOURISME EN MORBIHAN, CATEGORIE ECONOMIE**
- **A ETE NOMINE AUX TROPHEES DU TOURISME RESPONSABLE 2011 ET 2012 VOYAGE-SNCF.COM, CATEGORIE « BON PLAN »**
- **REFERENCE PAR LE GUIDE DU TOURISME DURABLE VIATAO.COM**

Et le label

- **TOURISME ET HANDICAP, ET ABSOLUMENT BROCELIANDE, AINSI QU'UNE ADHESION AU RESEAU « RANDO ACCUEIL »**

Cet établissement mène une politique de développement local, en termes d'approvisionnement auprès de fournisseurs locaux et notamment du boulanger de Monteneuf.

Par ailleurs, 6 salariés à temps plein participent à la mise en œuvre de ce projet, dont 4 habitants sur la commune de Monteneuf où est implantée l'auberge (750 habitants).

L'auberge des voyageurs reçoit plus de 12000 personnes par an.



5. Rôle de la Communauté de Communes du Pays de Guer

De part sa compétence en matière d'économie, la communauté de communes est également compétente en matière touristique. Elle donc présente sur le territoire de Monteneuf, puisqu'elle a sous sa responsabilité :



- l'étude, la réalisation et la gestion d'équipements à vocation touristique et culturelle sur le site mégalithique des Pierres Droites à Monteneuf

- l'entretien, la gestion et la valorisation du site mégalithique des Pierres Droites à Monteneuf qu'elle a confié à l'association Les Landes)

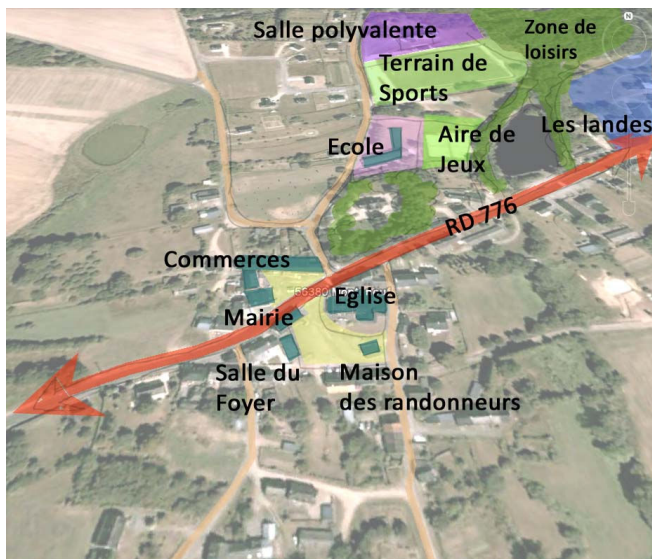
- la construction et la gestion immobilière du Centre d'hébergement des Landes à Monteneuf (ex : extension de la cuisine)

- l'entretien, la promotion et la création des chemins de randonnée et leurs liaisons. Elle met en œuvre des actions sur une plus large valorisation de la voie verte grâce à la mise en place d'une meilleure signalétique, valorisation des sites naturels et historique proche, des possibilités d'hébergement et des services complémentaires.

- la conception et la réalisation de tous documents, signalisation visant à promouvoir les équipements touristiques d'intérêt communautaire.

II. Les équipements et services communaux

1. Les équipements publics présents sur le bourg



- **La salle des fêtes du Chaperon Rouge**

La salle des fêtes peut recevoir 300 personnes assises, scène avec loges, un bar, une sono. Dans un cadre exceptionnel, près de l'étang du Chaperon Rouge.

- **La Médiathèque**

Les prêts des livres, revues, cd et dvd sont gratuits ainsi que l'accès à internet. La Médiathèque est Gérée par un groupe de bénévoles. Les livres sont régulièrement renouvelés à l'antenne de Caro.

- **Le restaurant scolaire**

La société Restoria, le menu est composé d'un produit bio par jour. Elle accueille les écoliers, mais aussi les habitants lors de réunions familiales.

*** Garderie Municipale**

Les horaires Le Matin 7h15 - 8h30 Le Soir 16h30-18h30 (suivant les demandes)

- **Ecole Primaire Publique "Henri Matisse" en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) Monteneuf & Réminiac**

Les écoles publiques de Réminiac (2 km de Monteneuf) accueillent également les enfants de Monteneuf. Nombre des élèves 50. Un ramassage scolaire est organisé sur le territoire.

- **Ecole Sainte Marie : 80 élèves**

Une école rénovée entièrement à neuf en 2005. L'école de Monteneuf est en R P I avec la commune de Porcaro. Les classes sont réparties de façon suivante : De la maternelle au CP à Monteneuf et CE1/ CE2 / CM1 / CM2 à Porcaro.

- **Relais Parent-Assistantes Maternelles " R. A . M "**

Le relais Parents-Assistantes Maternelles propose un atelier d'éveil un jeudi par mois à Monteneuf. Un espace de jeux et d'activités d'éveil sont proposés aux enfants accompagnés de leur assistante maternelle de 9h30 à 11h30 dans la salle de garderie.

2. Les commerces

La commune a perdu ses commerçants traditionnels.

Aujourd'hui, les commerçants et les artisans sont nouveaux et en nombre réduit :

- ↳ dans le bourg, il y a un seul commerce en activité (le boulanger), et un artisans (menuiserie-agencements). Le restaurant et le bar qui ont fermé sont en attente de repreneurs. Les efforts de la commune pour favoriser l'installation de nouvelles activités commerciales et artisanales s'avèrent compliqués et parfois décevants.



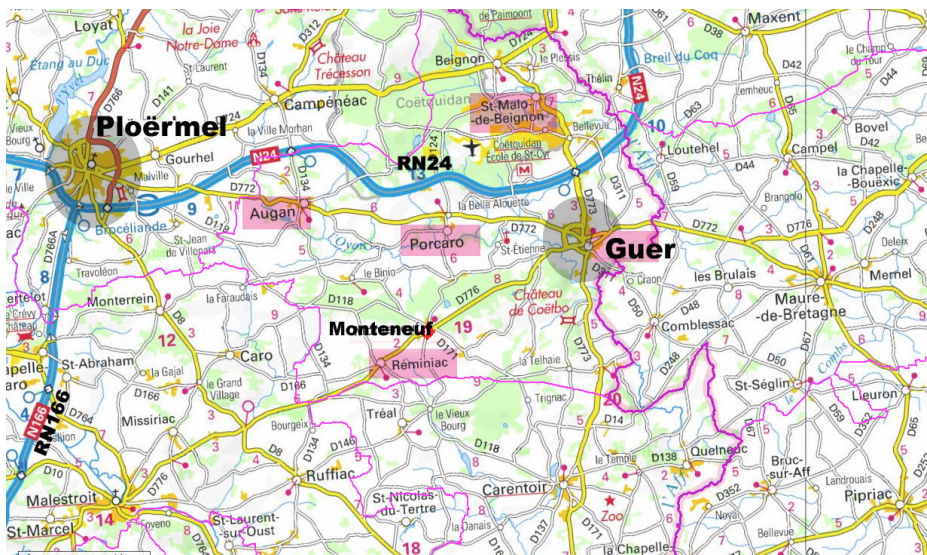
Aujourd'hui il y a 5 artisans sur la commune :

- **un agenceur d'espace (plâtrier cloison sèche, isolation, peinture...)** installé dans l'ancien presbytère depuis une dizaine d'années. S'il travaille principalement en dehors de la commune sur le canton et les cantons environnants, il y est cependant très investi dans la vie associative.
- **un dépanneur chauffage** installé dans le village de la Boissière Boquidé
- **un jeune, originaire de Guer**, qui a installé également son entreprise de ravalement et enduits... dans un village (Saint Méen). A noter que ce jeune (en couple) a vendu à coté de chez lui deux terrains à construire..
- **un jeune, qui lui aussi a installé son entreprise de maintenance** électricité, divers... dans un village (La Ville Benais). Ce jeune a restauré la maison de sa grand mère et il a construit une maison à louer dans le bourg sur 450 m² de terrain...
- Une licence de taxi rattachée à la commune

SE DÉPLACER ET CIRCULER À MONTENEUF

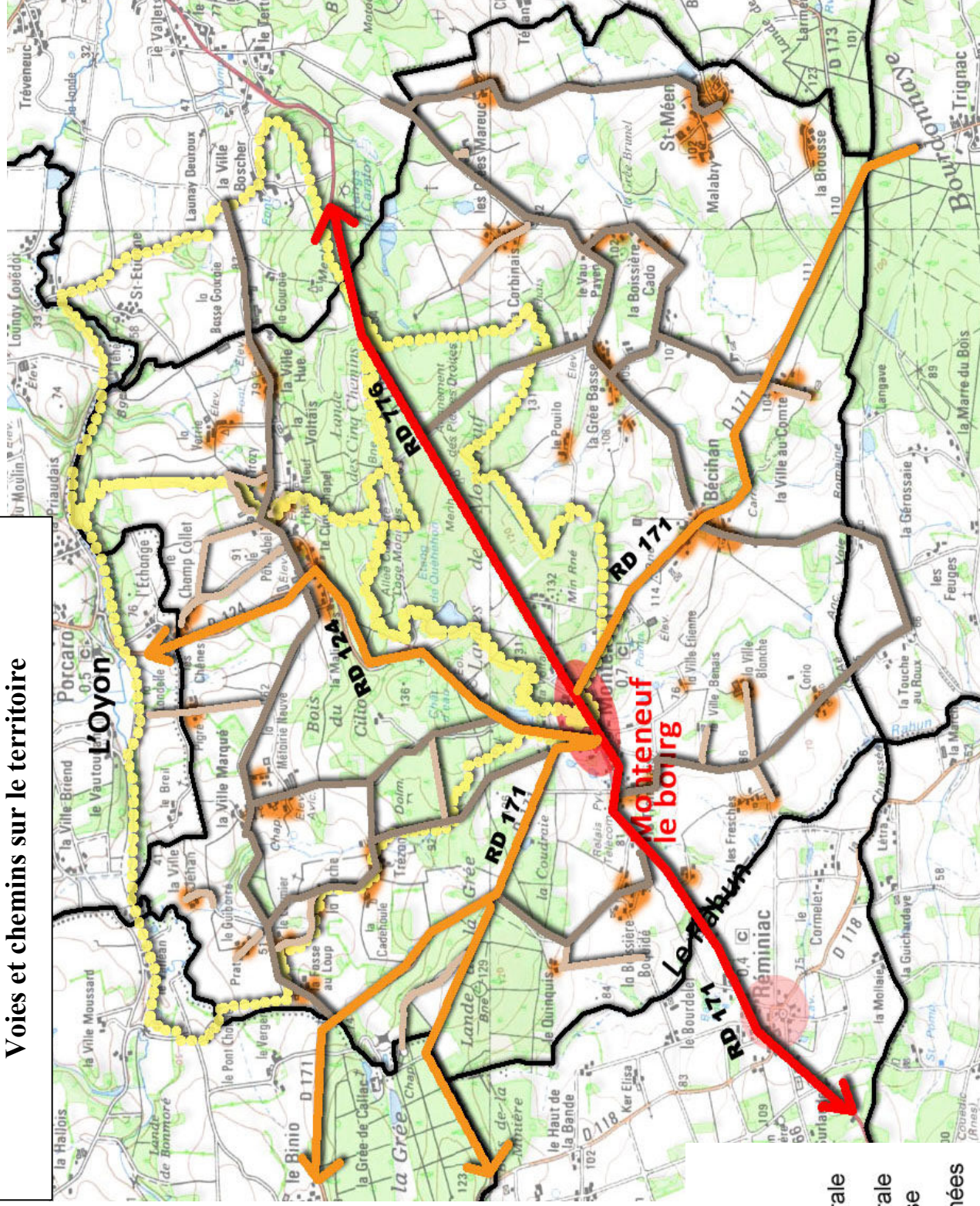
- I Les déplacements routiers**
- II Aménagement de la traversée du bourg**
- III Les chemins de découverte**
- IV Les circuits cyclistes**
- V Projet de liaison douce dans le bourg**

I. Les déplacements routiers



La commune est au croisement de plusieurs départementales : RD171, RD124, RD776 et RD776 qui est la voie la plus fréquentée, qui coupe le territoire de façon linéaire du d'Est en Ouest. Elle traverse le bourg en cœur et doit faire l'objet prochainement de travaux afin d'embellir, ralentir et marquer les entrées de bourg et surtout sécuriser les déplacements.

Voies et chemins sur le territoire



Légende

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de desserte rurale
- Voie de desserte rurale terminant en impasse
- Chemins de randonnées

Le bourg présente une organisation linéaire qui s'étire en partie le long de la RD776.

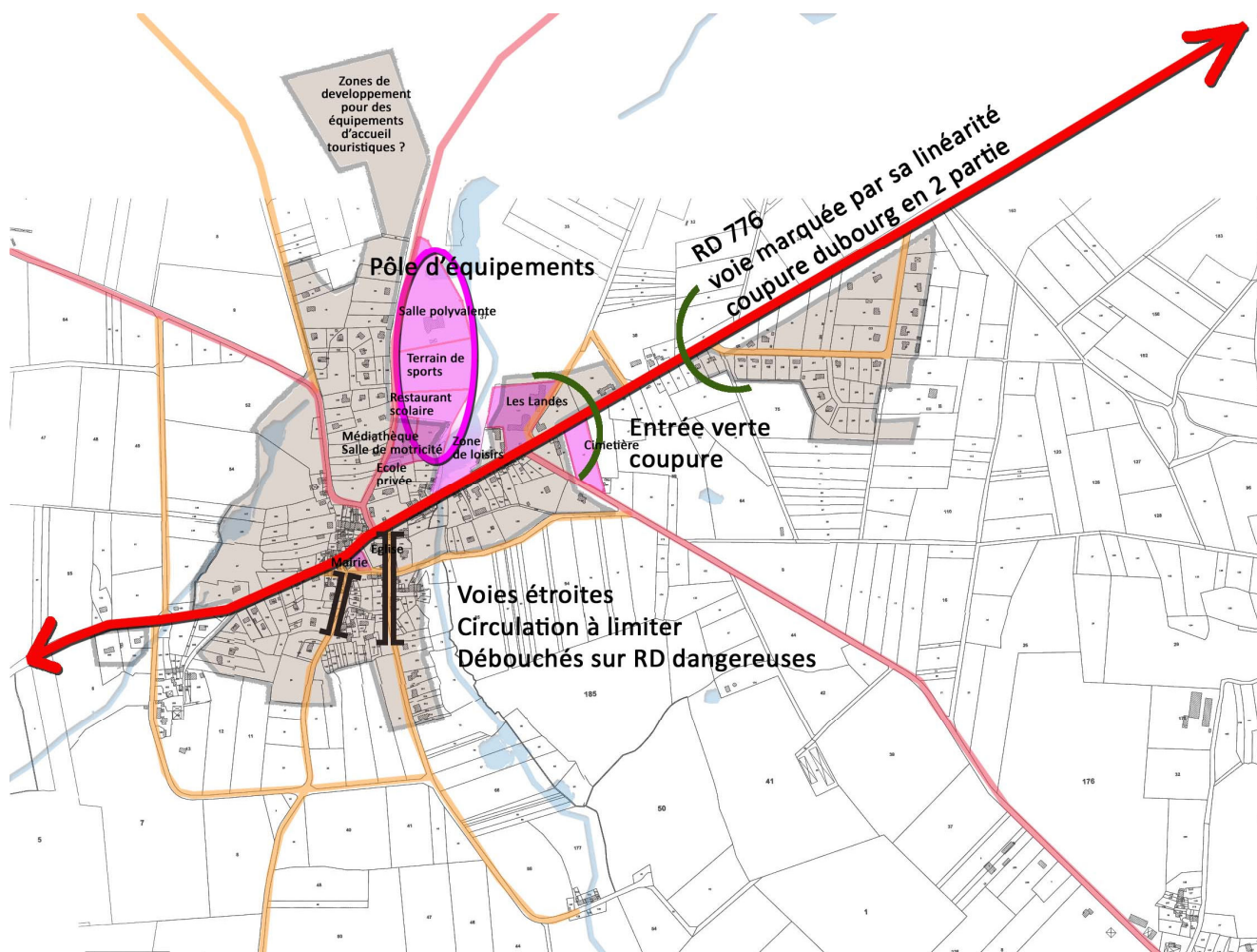


Cet axe est fortement marqué par sa linéarité et le manque de visibilité à certains points. La largeur de la départementale et son caractère sinueux la rendent particulièrement dangereuse notamment dans la traversée du bourg entre la rive Nord et Sud mais également vers les équipements.

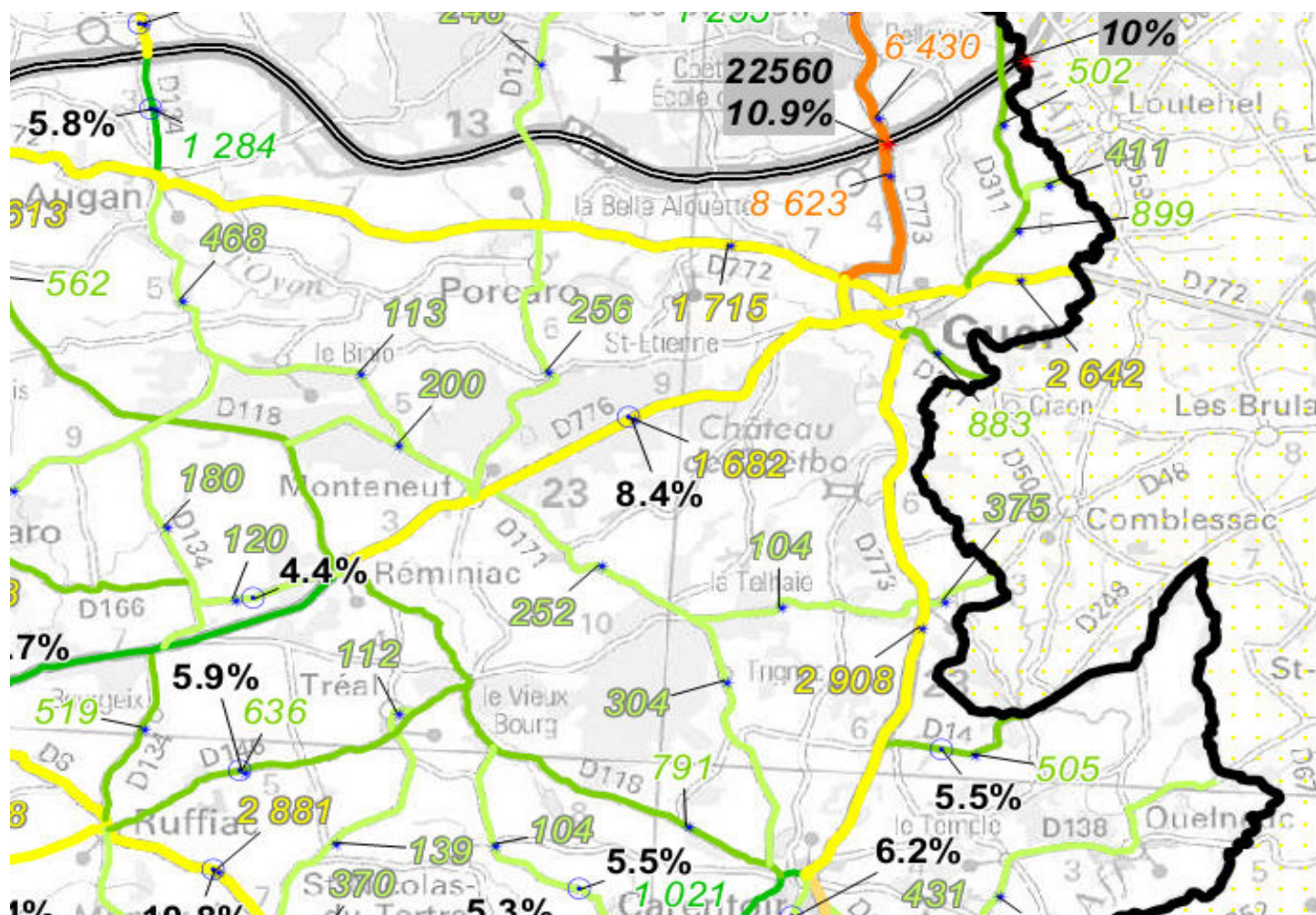
Enjeux de l'aménagement de la RD776 :

- tirer parti de l'effet de linéarité du bourg le long de la RD 776,
- marquer les entrées de bourg, tenir compte des diverses ambiances dans la réflexion,

- dans le cadre d'un développement potentiel permettre une desserte sécurisée et facile sur la départementale.



Les comptages

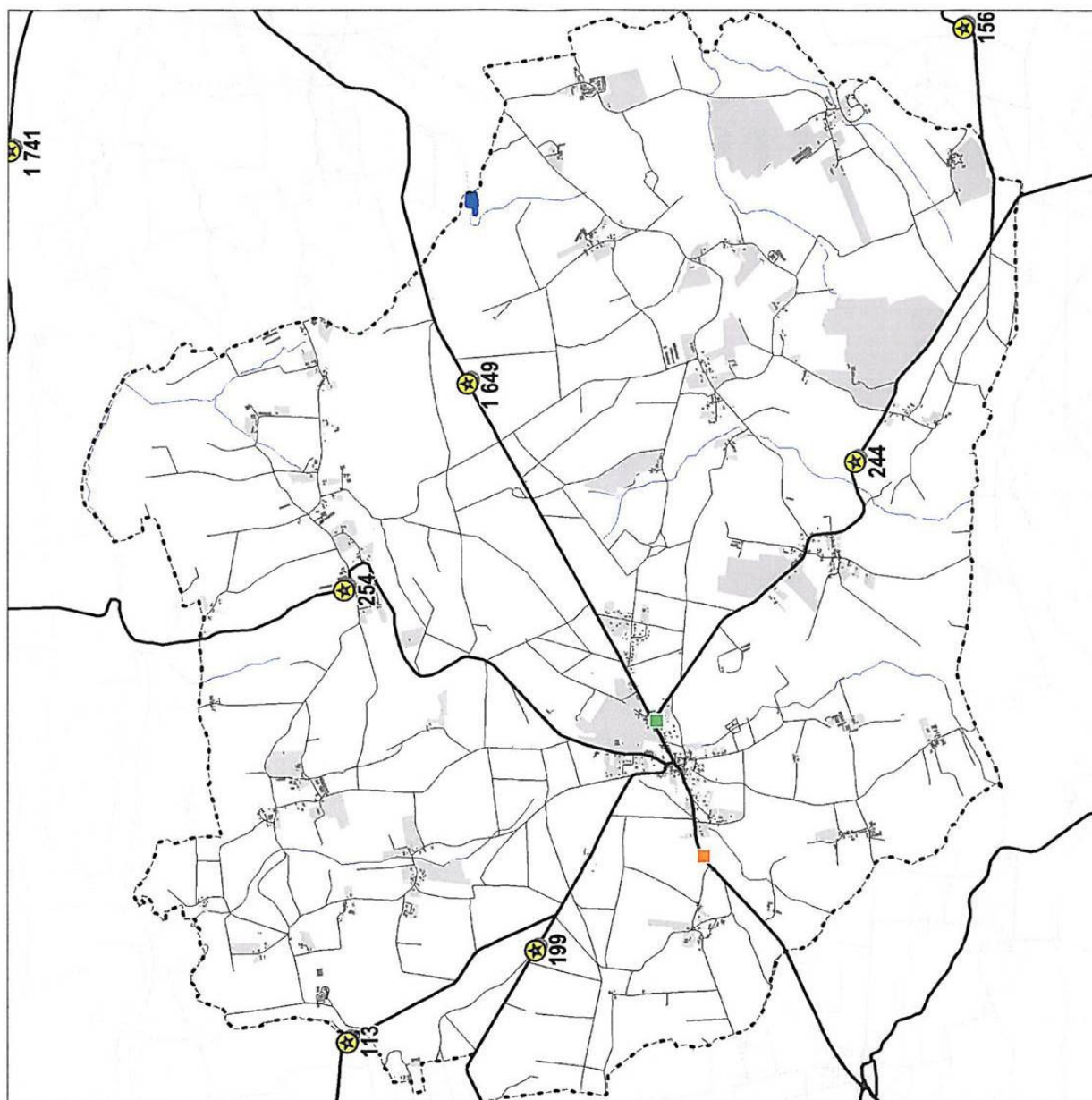


LÉGENDE

TRAFFIC ROUTIER 2010 SUR DÉPARTEMENTALES
(nombre de véhicules/jour)

- Plus de 20 000
 ■ De 15 000 à 20 000
 ■ De 10 000 à 15 000
 ■ De 5 000 à 10 000
 ■ De 3 000 à 5 000
 ■ De 1 500 à 3 000
 ■ De 1 000 à 1 500
 ■ De 500 à 1 000
 ■ Moins de 500

-
- Le diagramme à points illustre la hiérarchie des points de comptage et les pourcentages de poids lourds. Les points sont représentés par des symboles colorés (bleu, violet, rouge, vert) et sont reliés par des lignes horizontales et verticales. Les données sont les suivantes :
- | Point de comptage | Valeur |
|--|--------|
| Point de comptage sur route départementale et valeur moyenne journalière annuelle 2010 | 12500 |
| Point de comptage permanent sur RD et valeur moyenne journalière annuelle 2010 | 6.5 % |
| Point de comptage sur route nationale et valeur moyenne journalière annuelle 2010 | 4.7 % |
| Pourcentage de poids lourds sur RD estimé sur 2008, 2009 et 2010 | 4.7 % |



Atlas communal du Morbihan

Accidentologie 2004 - 2008 Comptages routiers 2008

Monteneuf

Localisation d'accident Comptage routier (en MJA)

- + Mortel(s) ☆ Sur RD ⊗ Sur RN
- ☆ Avec blessé(s) grave(s)
- ☆ Avec blessé(s) léger(s)

Le trafic comprend les VL et les PL.
Sur RN, le trafic PL est indiqué sur certaines sections

Cumul 2004 - 2008

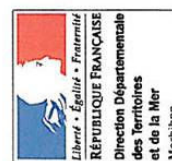
Route	Tués(e)	Blessé (s) grave(s)	Blessé(s) léger(e)
RD	0	1	1

Année	Route	Tués(e)	Blessé (s) grave(s)	Blessé(s) léger(s)
2 004	RD	0	0	1
2 005	RD	0	1	0

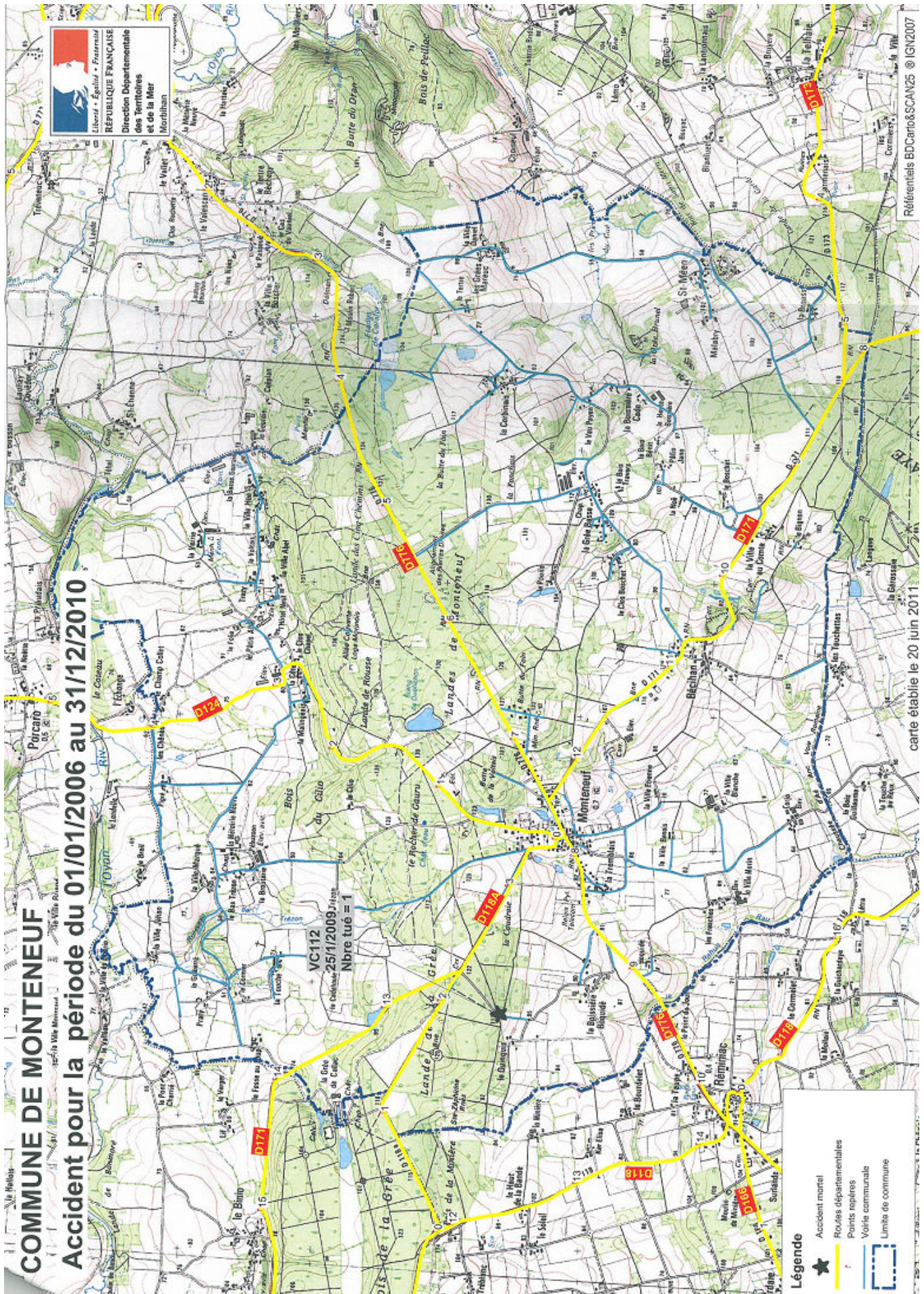
Sources : DDTM 56

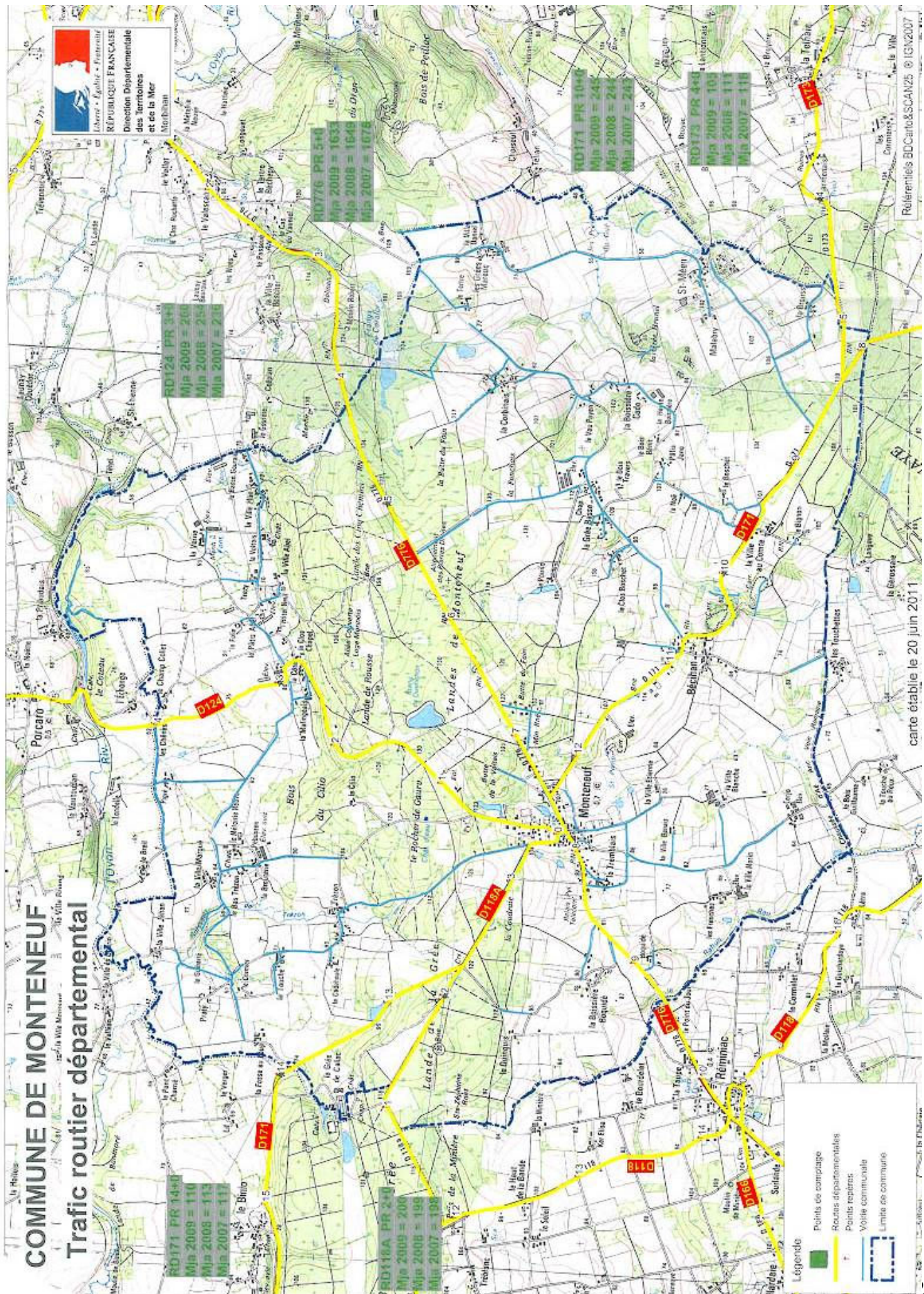
Avertissement :

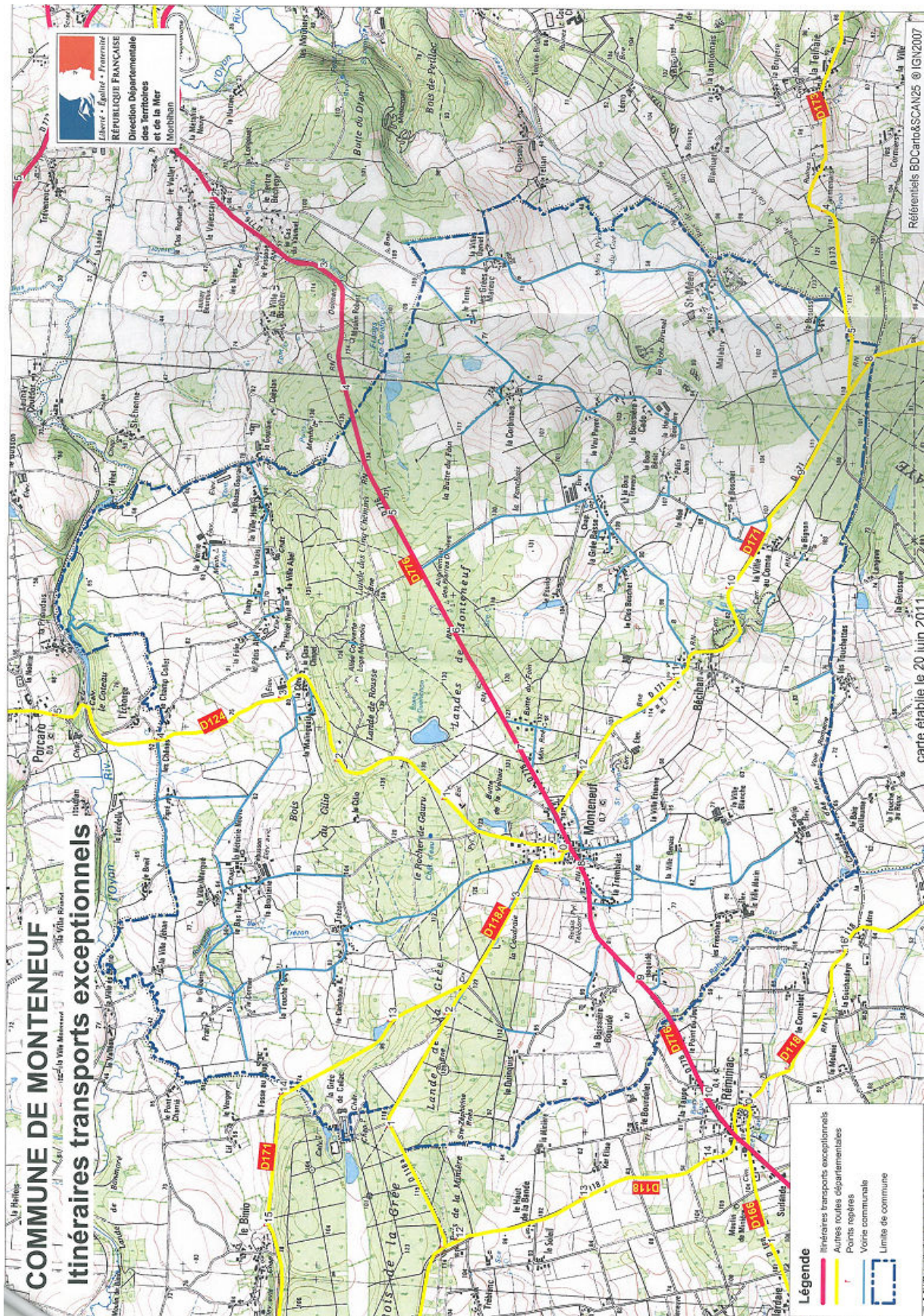
- chaque point représente un accident et non le nombre de victimes.
- de plus, un accident mortel peut comporter également un ou plusieurs blessé(s) hospitalisé(s) ou non.
- avant 2006, seuls figurent sur cette carte les accidents recensés au fichier B.A.A.C et correctement localisés sur RN ou RD.
- après 2006, l'ensemble des accidents sur RN, RD et VO sont représentés.



Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
BD TOPO © IGN Paris - édition 2007







II. Aménagement de la traversée du bourg

Le dossier EcoFaur 2 figure en annexe du PLU (*Annexe 7f*).

La requalification de la RD est le premier acte pour changer l'image du bourg et se réapproprier l'espace public.

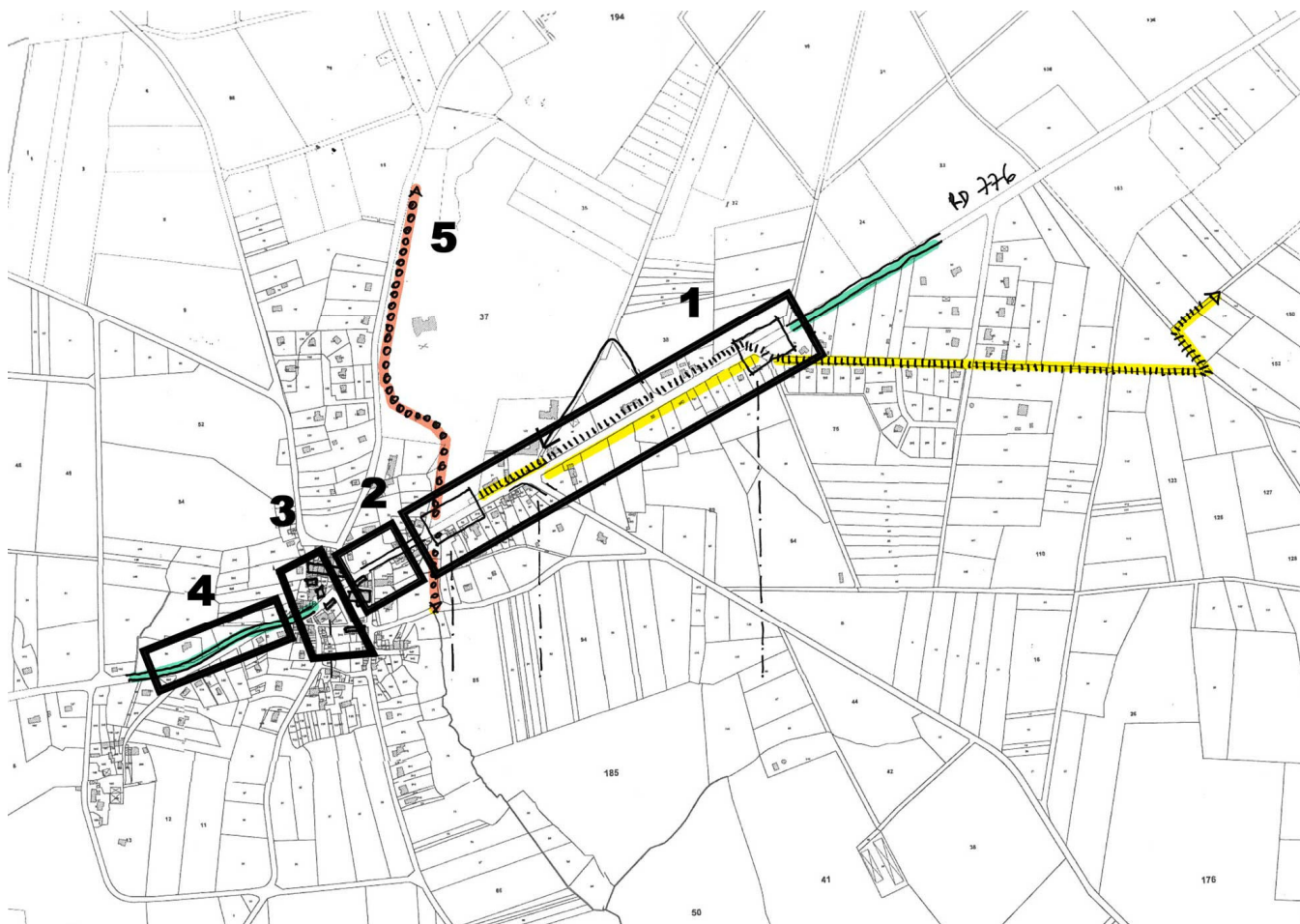
Les propositions d'aménagement s'articulent sur 5 entités qui constituent le paysage de la RD :

- 1 Entrée Nord
- 2 Liaison étang de la Noé / centre bourg
- 3 Cœur de bourg
- 4 Entrée Sud
- 5 Le chemin vert Nord/Sud

Chaque entité présente des particularités liées :

- à l'environnement bâti et/ou végétal,
- à la nature de l'occupation et à l'utilisation par les différents usagers,
- aux caractéristiques physiques de l'espace (topographie, dimensionnement ...),

L'objet de l'étude du développement a pour but de définir un principe général d'aménagement, un cadre dans lequel s'inscrivent les différentes phases opérationnelles.



La commune souhaite initier une première tranche de travaux limitée aux secteurs suivants :

- L'entrée Est : du carrefour Rue du Petit Moulin au Carrefour avec la RD 124
- L'entrée ouest

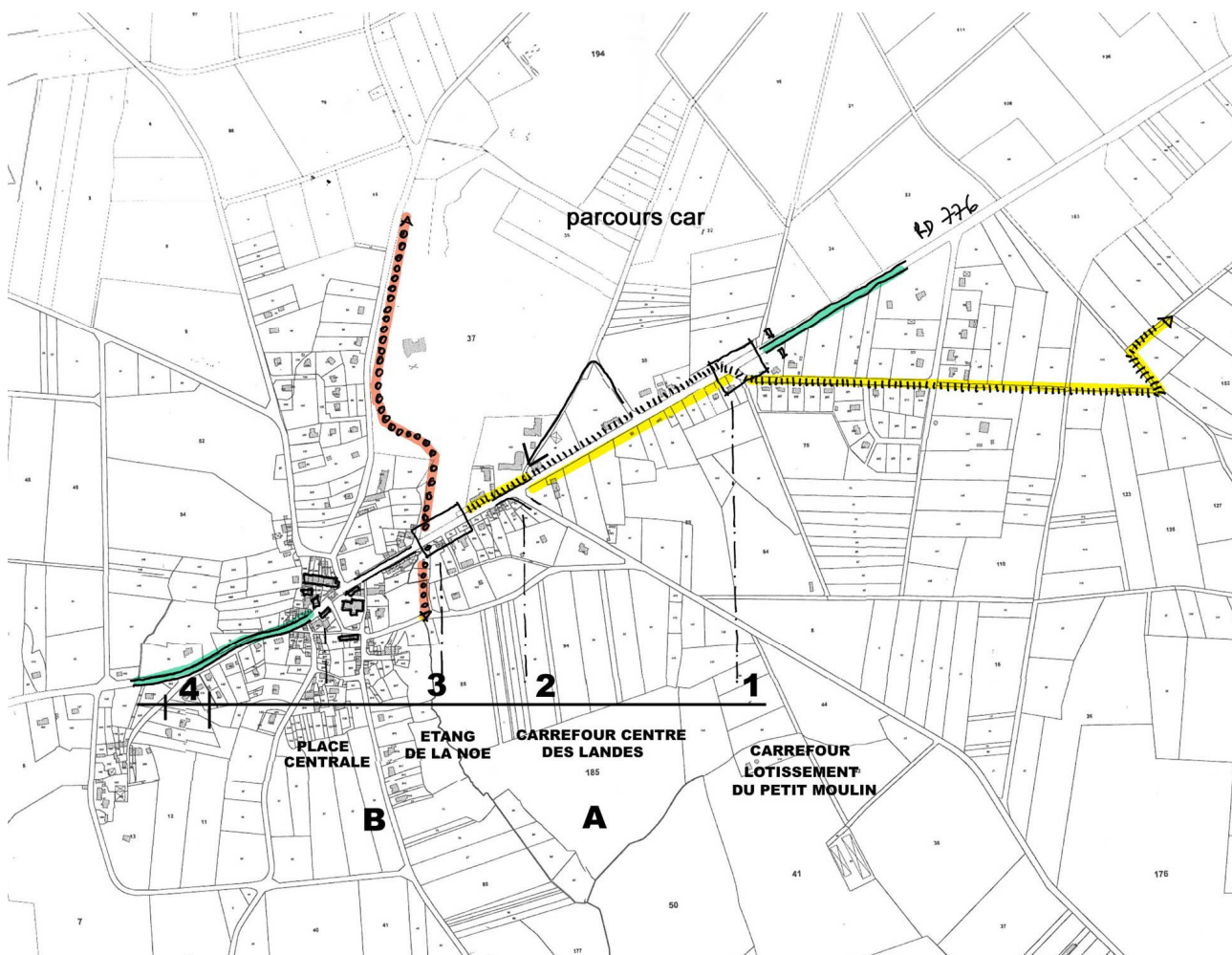
Ce choix s'appuie sur :

- la volonté de marquer les entrées et de solutionner les problèmes de sécurité et de continuité piétons / cycles
- le souhait de réfléchir sur le devenir de la mairie avant toute intervention sur le cœur de bourg
- la nécessité budgétaire et par conséquent de cibler les interventions

Rappel des principes d'aménagement :

- Identifier l'entrée du bourg et faire ralentir les véhicules en entrée Est
- Assurer la liaison douce piétons / cycles du Petit Moulin vers le centre bourg
- Valoriser l'espace autour de l'étang de la Noé
- Faire ralentir les véhicules en entrée Ouest
- Répondre à l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Voie rectiligne, la RD 776 présente le long de son parcours des éléments sur lesquels l'aménagement doit s'appuyer pour répondre aux objectifs.

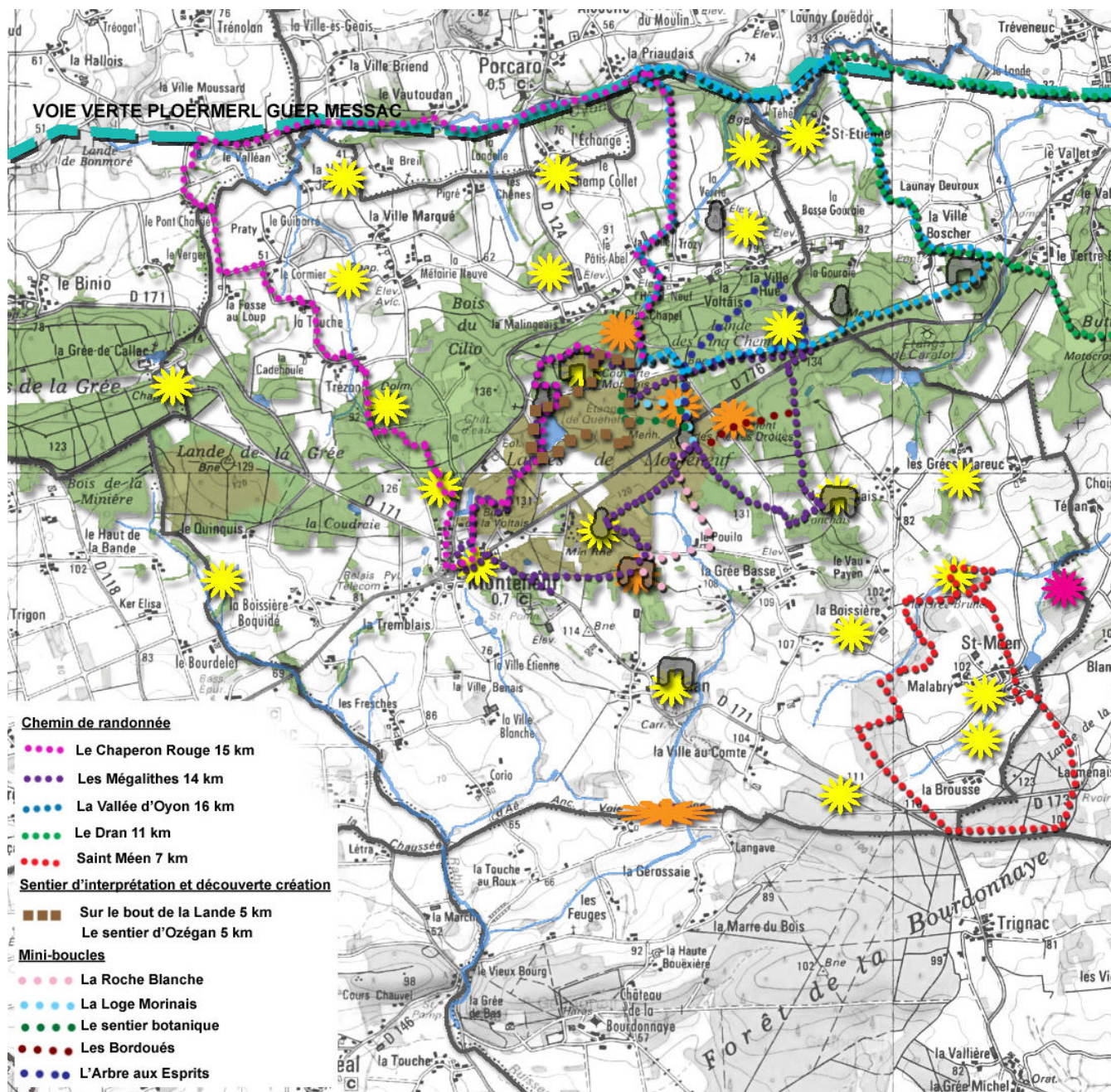


III. Les chemins de découverte



Il existe plusieurs circuits de randonnée, petites boucles, une voie verte pour découvrir le patrimoine naturel, historique de la commune. L'association Les Landes a également mis en place des circuits animés comme celui « d'Ozégan » un parcours ludique et familial, ponctué d'arts nature, d'étonnantes créations ou encore le sentier sur « le bout de la lande » une balade sonore.

La voie verte va de Guipry-Messac à Ploërmel et correspond à l'ancienne voie ferrée offre sur 47 kms (vélo, à pied ou à cheval). Cette ligne exploitée par la Compagnie de l'Ouest a été fermée en 1937. Aujourd'hui, la gare de Guer accueille l'Office de Tourisme.



Randonnée en Pays de Guer

L'ensemble de ce réseau est présenté dans un topo-guide que vous trouvez en vente dans les offices de tourisme ou les mairies.

- 1 Les Mégalithes
15 Km
- 2 La voie Romaine
7 Km
(extension à 12,5 km en passant par la Tréhaie)
- 3 Boucle de Réminiac
11 Km
- 4 Les Rosaies
13 Km
- 5 Le Chaperon Rouge
15 Km
- 6 La Vallée de l'Oyon
16 Km
- 7 La Butte du Dran
11 Km
- 8 La Vallée de l'Aff
14 Km

Sentiers thématiques

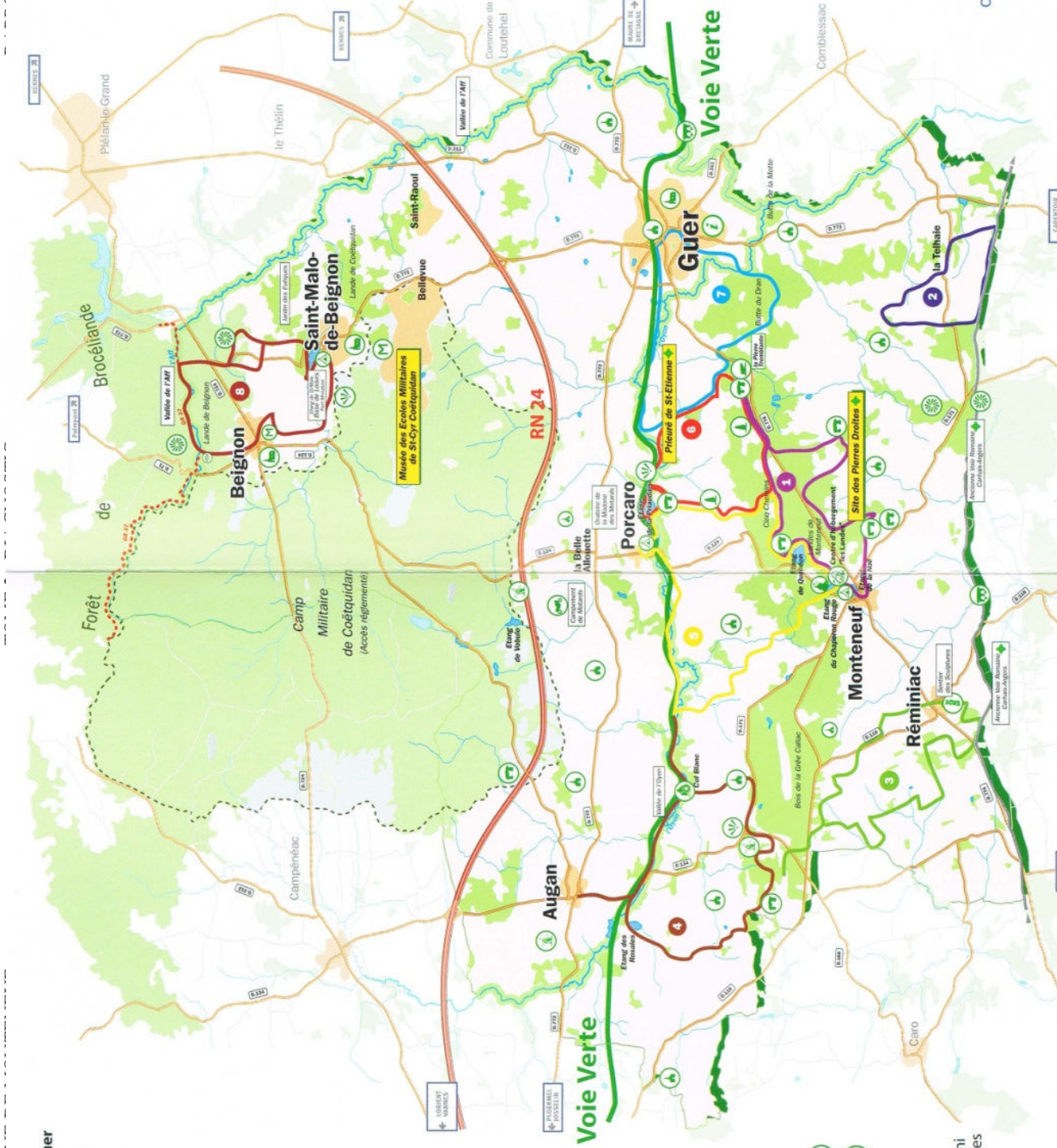
- Sentier d'Ozégan
- Sentier des sculptures

5 mini boucles

Il existe également cinq mini boucles au départ du site des pierres droites.

Légende

- Eglise
- Chapelle
- Musée
- Monument Classé
- Site remarquable
- Point de vue
- Moulin à vent
- Moulin à eau
- Allée couverte
- Menhir
- Pays de Guer
- Camp militaire de St-Cyr Coëtquidan
- Espace boisé



Circuit n°10700: Boucle de la voie romaine - Monteneuf

Point de départ : chapelle Saint Méen à Monteneuf (de Monteneuf, prendre la D776 direction Guer. A 500m, prendre à droite la D171 vers Carentoir. Après 4 km, tourner à gauche à l'entrée d'un bois, en direction du vilalge de Saint Méen.. Coordonnées GPS : 02°09'06''O / 47°51'58''N Distance : 7 km - 2 h 00.

A voir en chemin :

1. La Chapelle Saint-Méen : elle fut érigée par les moines au 12ème siècle et restaurée en 1998. Saint Méen était réputé autrefois pour guérir la folie, les maladies de peau, les fièvres, les yeux à condition de se laver dans sa fontaine.
2. Le Camp des Portes : retranchement qui semble antérieur à l'époque romaine. La moitié du camp a été amputé par les terres agricoles. On y remarque toujours de grandes douves.
3. La voie romaine : reliant Angers à Carhaix, cette voie longue de 240 km semble ignorer les chefs-lieux des Civitas, ce qui signifierait que cette voie jouait un rôle stratégique et devait permettre à l'armée romaine de se déplacer rapidement.

Contact Office de tourisme du Pays de Guer-Coëtquidan - 02 97 22 04 78 – email :contact (at)guer-coetquidan-tourisme.com

circuit n°10700: Boucle de la voie romaine - Monteneuf

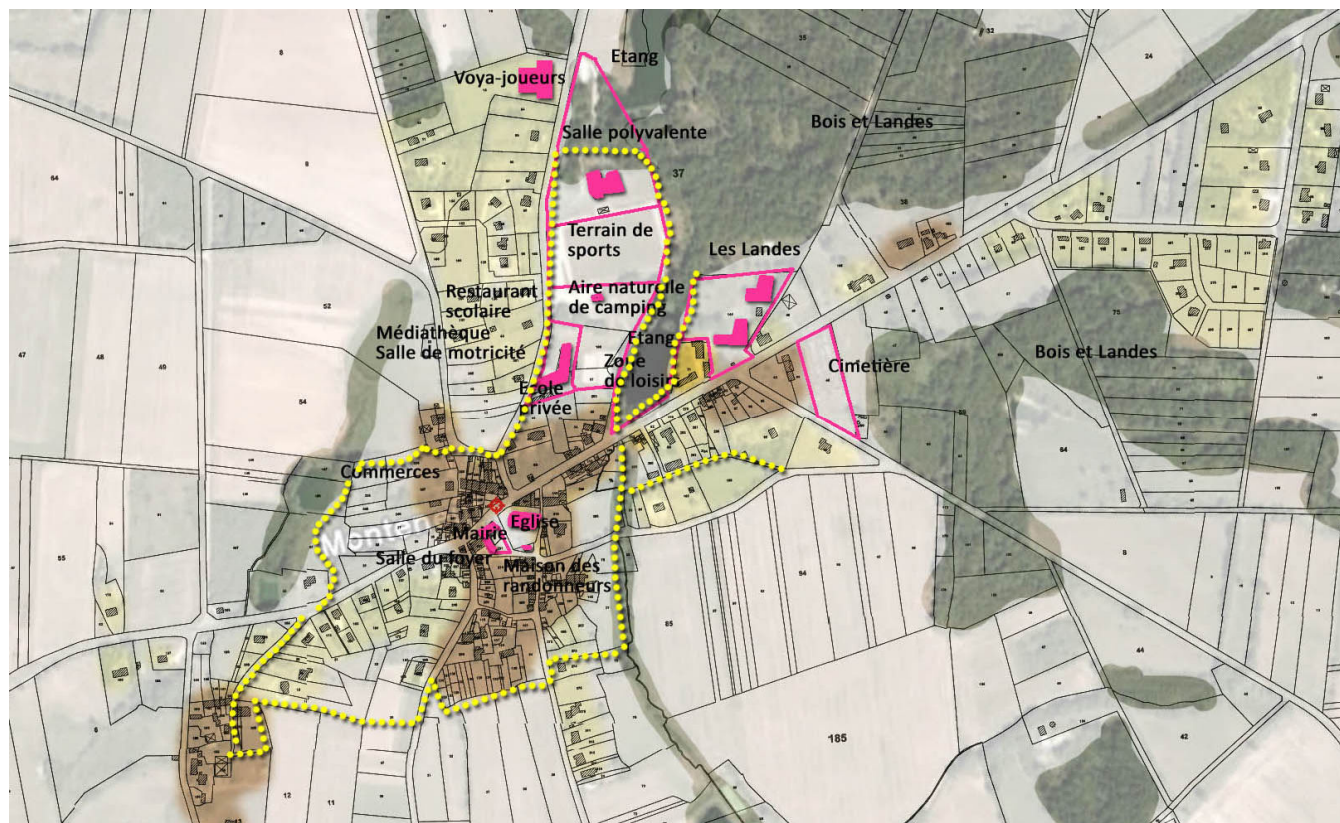
Point de départ : chapelle Saint Méen à Monteneuf (de Monteneuf, prendre la D776 direction Guer. A 500m, prendre à droite la D171 vers Carentoir. Après 4 km, tourner à gauche à l'entrée d'un bois, en direction du vilalge de Saint Méen.. Coordonnées GPS : 02°09'06''O / 47°51'58''N Distance : 7 km - 2 h 00

IV. Les circuits cyclistes

En 2014, un circuit vélo promenade va être ouvert dans le cadre des circuits « itinéraires vélos du Pays touristique de l'Oust à Brocéliande ». La signalétique sera mise en place par la Communauté de Guer. (Cf. Annexe 7f: carte des circuits)

V. Projet de liaison douce dans le bourg

Actuellement, il n'est pas possible de faire un tour de bourg complet par des cheminements spécifiques et sécurisés. Néanmoins, le projet de tour de bourg est apparu lors de la réflexion sur le projet de développement du bourg et inscrit dans le projet communal.



LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS GENERALES

Accueil de nouveaux habitants

- ➔ Favoriser une croissance urbaine et démographique positive sur la commune, favoriser l'installation des habitants de façon durable sur le territoire. Diversifier l'offre de logements, sur toute la commune et dès maintenant dans le futur lotissement
- ➔ Développer de l'habitat dans du bourg ou sur les secteurs bâtis en zone rurale après une sélection précise aux regards du respect de l'agriculture, des paysages, des réseaux, de l'urbanisme et des potentialités du site
- ➔ Etendre les cheminements piétons vers les quartiers futurs et les équipements, intégrer les nouvelles constructions et les aménagements

Maintenir et développer les activités, agricoles, commerciales, touristiques, artisanales...

- ➔ Maintenir l'offre commerciale et de services de proximité du bourg
- ➔ Préserver l'agriculture existante en tenant compte de l'environnement (boisements, sites archéologiques, et relevé des zones humides). Permettre d'autres agriculture, notamment biologique.
- ➔ Développer les infrastructures d'accueil touristique et de loisirs dans le bourg, notamment au niveau du camping et encourager la réalisation de gîtes, chambres d'hôtes dans le secteur rural
- ➔ Permettre l'accueil d'artisans pour répondre à la volonté de développement économique, aussi bien dans le bourg que dans les villages
- ➔ Permettre la modernisation des activités existantes

Préserver et valoriser notre patrimoine

- ➔ Préserver et valoriser les sites culturels de la commune, permettre leur fréquentation et dans le cadre de projets durables
- ➔ Préserver les entités naturelles les plus sensibles : zones humides, haies, cours d'eau, bois et forêts, sites inscrits,... inciter l'utilisation d'essences locales champêtres
- ➔ Intégrer la création de l'ERB et faciliter sa gestion et son extension future
- ➔ Conforter et pérenniser les espaces et l'activité agricole, garants de l'identité paysagère de la commune
- ➔ Permettre la découverte des paysages à travers la préservation des chemins de randonnée
- ➔ Préserver des corridors écologiques, dans le cadre de la trame verte et bleue
- ➔ Respecter l'architecture locale et protéger le patrimoine bâti en instaurant le permis de démolir et en encourageant la restauration.

Mobiliser les acteurs, les habitants, les partenaires

- ➔ Impliquer tous les acteurs de la commune dans les projets communaux (habitants, associations, commerçants...)

- ➔ Concevoir le développement de la commune dans une dynamique communautaire (Guer Communauté) et au niveau du Pays (Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne)

LA QUESTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

I L'analyse

II La modération

I. UNE ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

10.1 Approche générale à Monteneuf

On peut constater qu'une construction plus importante dans la commune après 1999 (+98 logements pour cette période contre 17 logements entre 1968 et 1999) n'a pratiquement pas affecté les espaces agricoles. Certains logements (ruines probablement) ont été supprimés du recensement entre 1990 et 1999. Les surfaces agricoles déclarées entre 2004 et 2008 ont réduit de 8 ha, mais il faut tenir compte de la disparition d'exploitations laissant des terres inexploitées, et surtout que les restaurations faisant l'objet de permis de construire n'ont eu aucun impact sur l'emprise des terres.

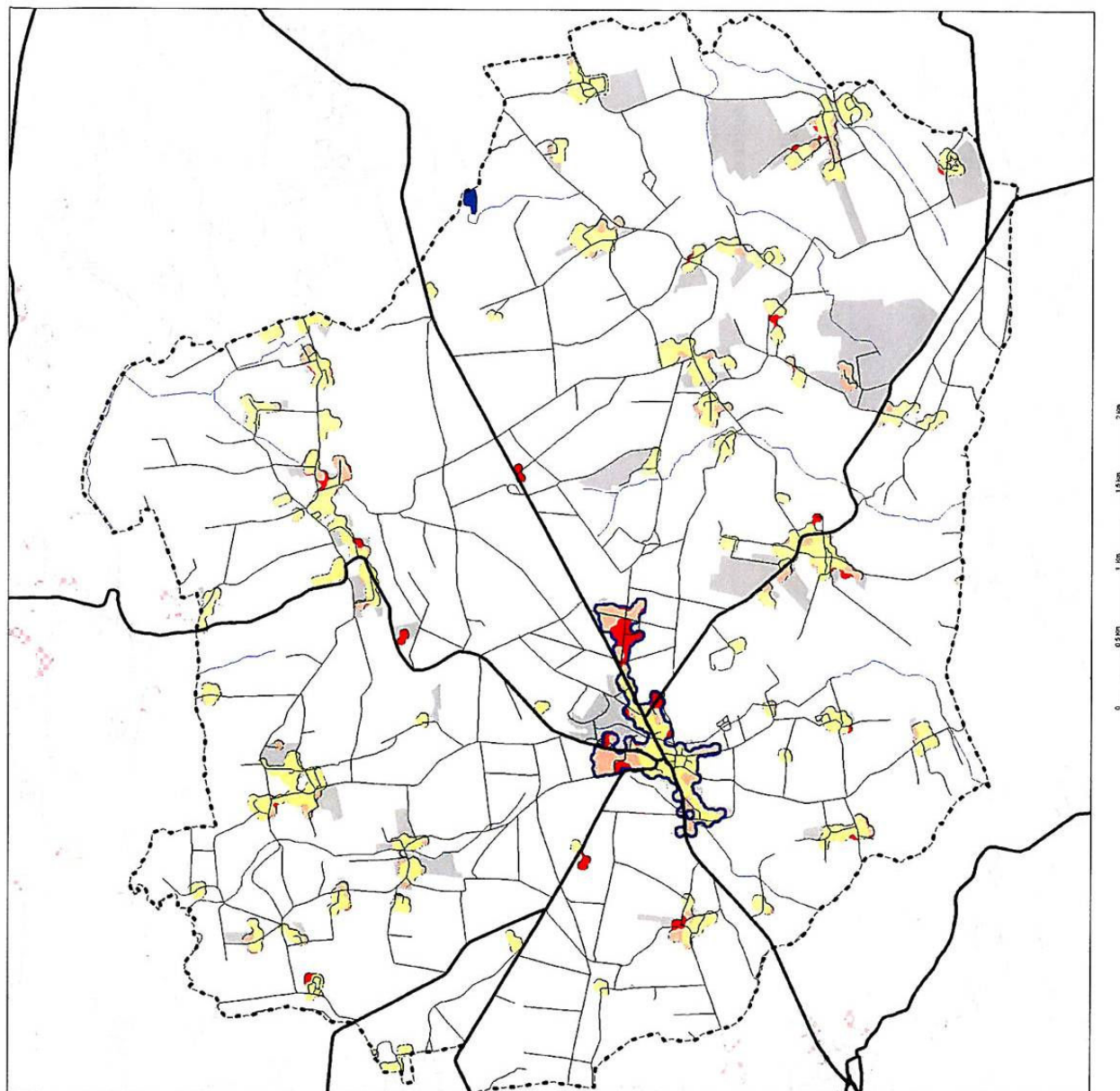
LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	298	310	345	342	315	413
Résidences principales	261	264	259	265	278	299
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	38	64	54	32	94
Logements vacants	13	8	22	23	5	21

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

D'après les cartes (source DDTM 56) ci-dessous :

- ➔ L'évolution de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire entre 1960-1999, (soit sur 39 ans) est de 30ha soit 22% ou 0.8 ha/an.
- ➔ L'évolution de l'urbanisation entre 1999 et 2008, (soit sur à peine 10 ans) est de 23 ha soit 14% soit 2.6 ha/an.



Atlas communal du Morbihan

Evolution de l'urbanisation de 1960 à 2008

Monteneuf

- Espace urbanisé avant 1960
- Espace urbanisé entre 1960 et 1999
- Espace urbanisé entre 1999 et 2008
- Zone urbanisée centrale (autour de la mairie)

Evolution de l'urbanisation entre 1960 et 1999 :
22% soit 30 ha
ou 0.6%/an soit 0.8 ha/an

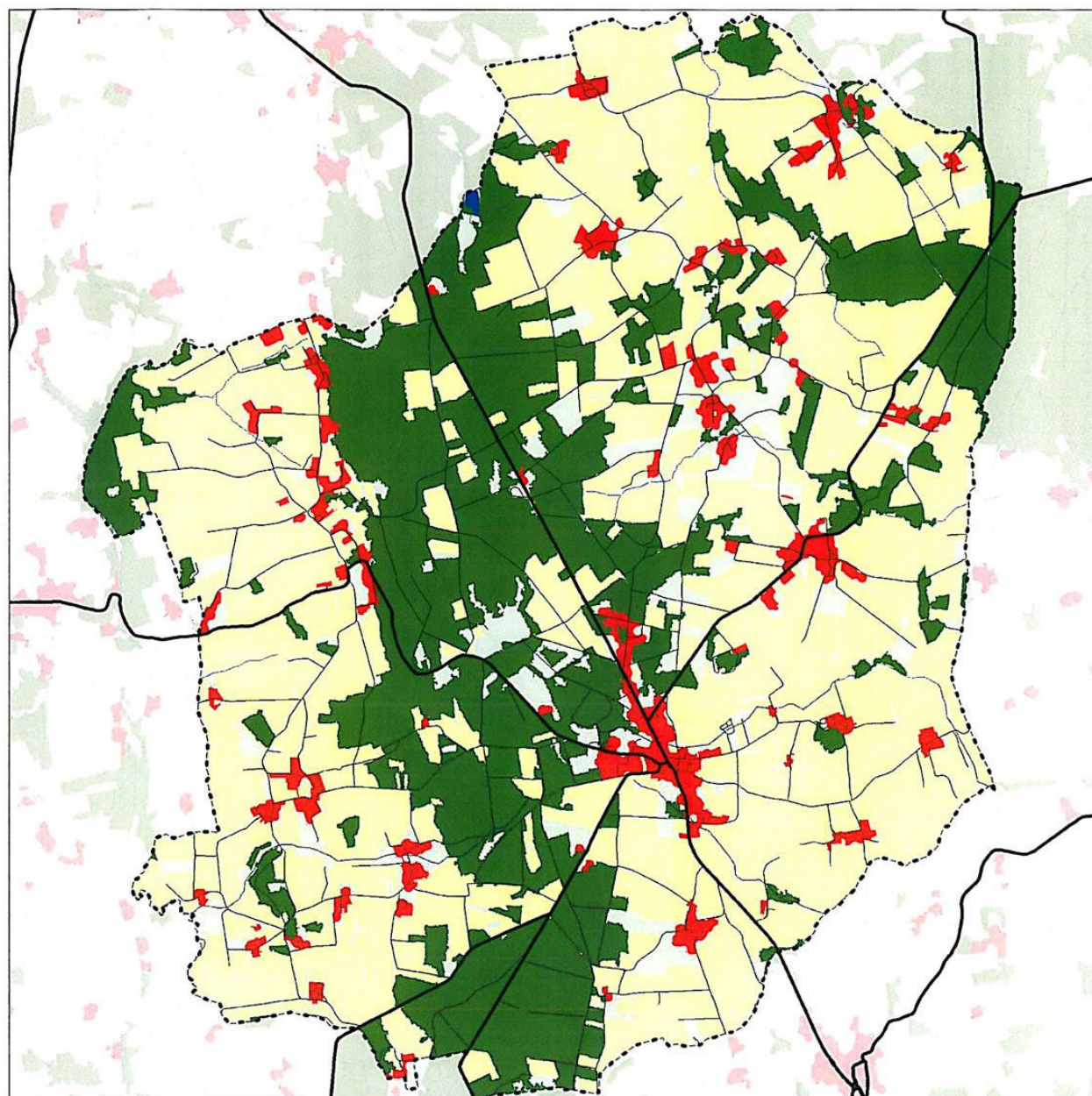
Evolution de l'urbanisation entre 1999 et 2008 :
14% soit 23 ha
ou 1.5%/an soit 2.6 ha/an



Sources : DDTM 56

espace urbanisé calculé autour du bâti
distance maxi entre bâtiments de 100m
surface minimale d'une zone de 0.5 ha

Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007



Atlas communal du Morbihan

Occupation des sols 2008

Monteneuf

superficie 3062ha

- espace urbanisé (calculé sur le bâti)
- espace agricole (déclarations PAC)
- espaces boisés et landes (IFN)
- surfaces agricoles non déclarées, friches et espaces naturels
- cours d'eau et plans d'eau
- zone d'activités
- zone de loisirs dont campings

Espace agricole.....	1653ha	54%
Espaces boisés et landes.....	857ha	28%
Espace agricole.....	141ha	5%
Autres usages.....	411ha	13%

Evolutions entre 2004 et 2008

Surfaces agricoles déclarées.....	-8ha	0%
Espaces urbanisés.....	12ha	10%

Sources : bâti du cadastre DGI 2008
PAC campagne 2008
IFN 2008



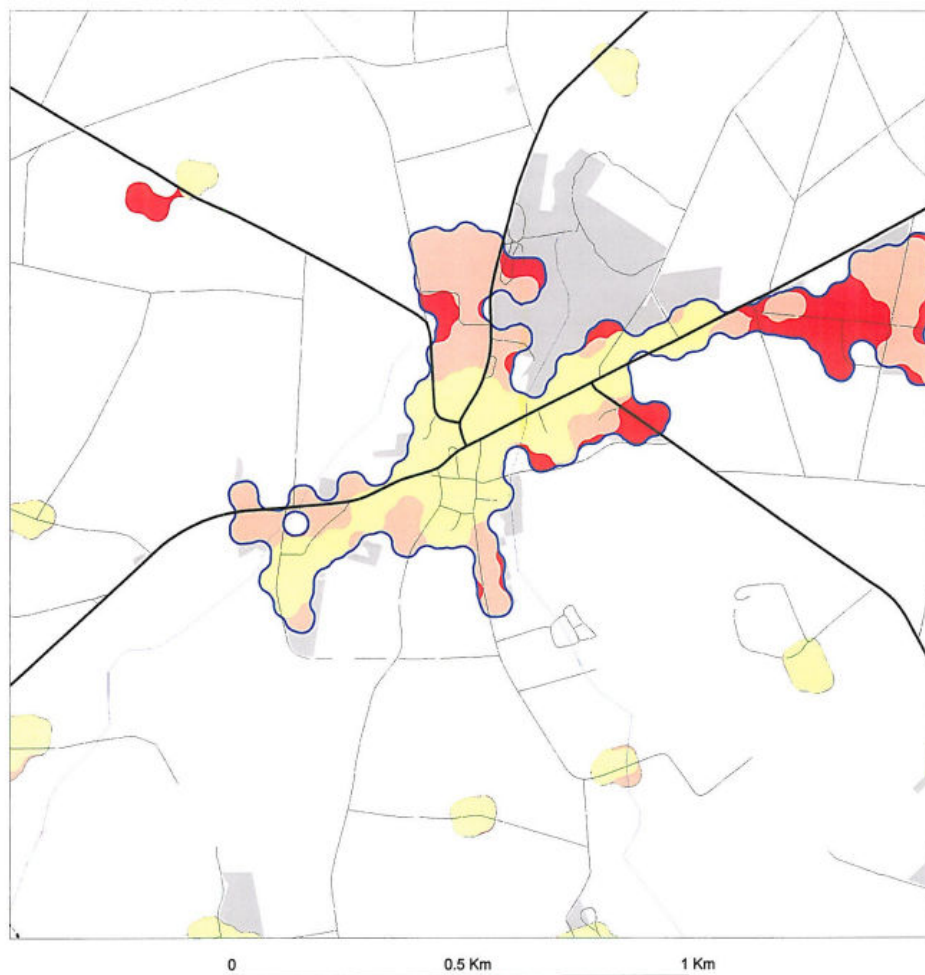
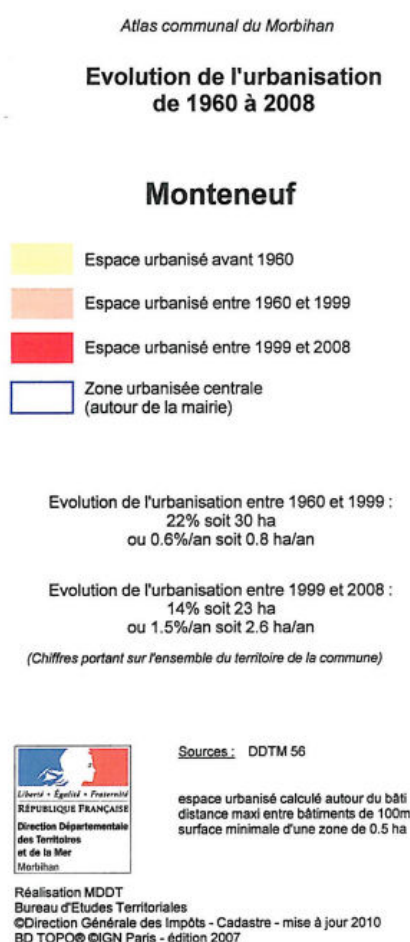
Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
BD TOPO©IGN Paris - édition 2007

Le bourg a multiplié sa taille par 2.5 depuis l'après-guerre : le bâti ancien du centre bourg représente une surface d'environ 9 ha contre 23 ha pour les développements d'après guerre et récents.

➔ **On peut estimer la surface déjà urbanisée du bourg autour de 32 ha. La carte communale évaluait le potentiel urbanisable à 37 ha.**

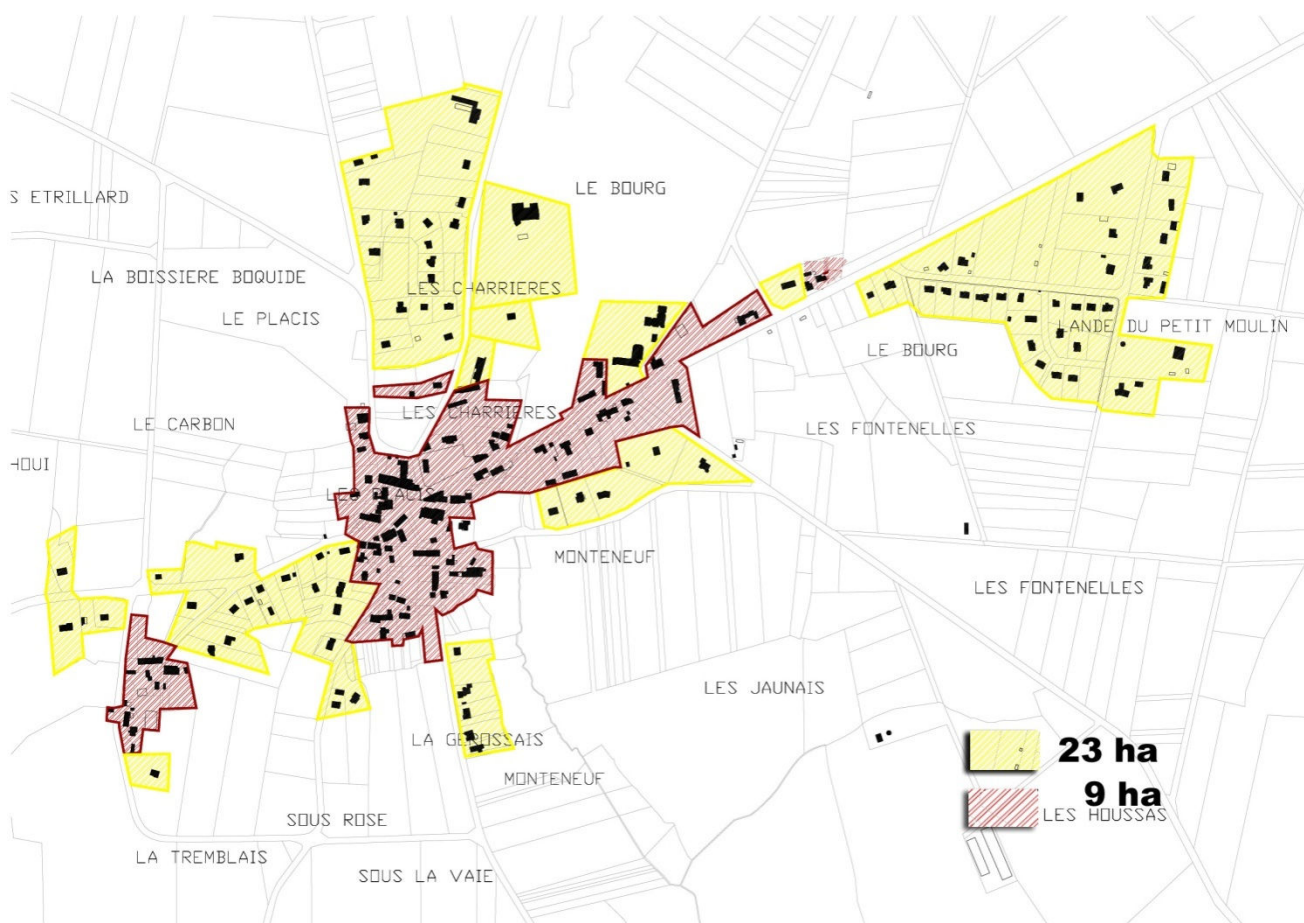
Cette consommation n'a concerné que des **espaces essentiellement vocation agricole ou sur des secteurs où il n'était plus possible d'épandre au regard des périmètres sanitaires**. Il est à noter que les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les espaces verts ont été comptabilisés.

Il faut aussi prendre en compte que l'essentiel de la consommation d'espace s'est réalisé au travers de lotissements et quelques constructions individuelles au coup par coup et de manière diffuse.



10.2 Urbanisation du bourg en 2014

Depuis 1966, 23 ha ont été urbanisés sur le centre bourg.



10.3. Urbanisation en secteur rural

Le projet Communal offre **65.3Ha constructibles**, contre 85,2 ha avec la Carte Communale. Ce sont donc 19.6 ha transformés en zones agricoles (Zone A) ou naturelles (Zone N). Le tableau suivant synthétise ces éléments relatifs à la consommation de l'espace :

Secteur	Carte Communale	PLU	Variation
Bourg	37 Ha	Ub : 35,9 Ha 1Aub : 3 Ha	+ 1,9 Ha
Villages	Nbr : 11 soit 31 Ha	Ah : 21.6 Ha répartis sur 6 villages	- 9.4Ha
Zone de loisir	17,2 Ha	4,8 Ha	- 12,4 Ha
Total	85,2 Ha	65.3Ha	- 19.9 Ha

La carte suivante permet d'évaluer les évolutions entre la carte communale et le PLU concernant la consommation de l'espace. Elle permet de localiser :

- **En jaune**, les zones urbanisables dans la carte communale ET dans le projet de PLU.
- **En vert**, les zones à urbaniser dans la carte communale transformées en zone agricole ou naturelle dans le PLU
- **En rouge**, les zones agricoles ou naturelles dans la carte communale transformées en zones constructibles dans le projet de PLU

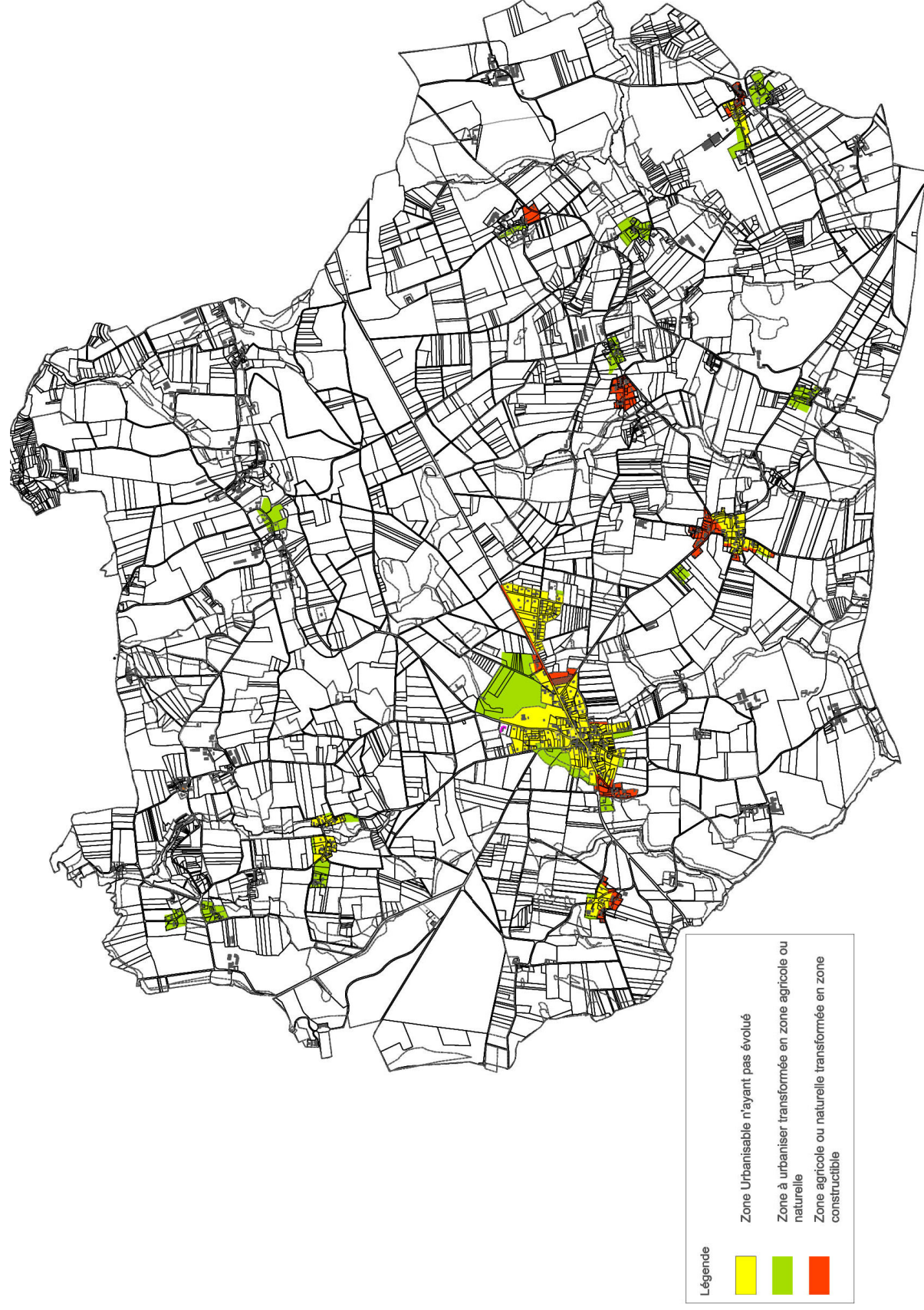


Tableau de synthèse de la consommation de l'espace par secteur en hectare :

	Surface (Ha)			
	Rouge	jaune	Vert	Total
BECIHAN	3,4	4,8	1,3	9,2
LA VILLE AU COMTE	0	0	2,2	2,2
LA NOE	0	0	0	0
LA BOISSIERE CADO	0	0	2,7	2,7
LA GREE BASSE	2,7	0	1,6	4,1
LE CLOS BOSCHER	0	0	0	0
SAINT MEEN	1,06	1,6	4,3	6,96
LA CORBINAIS	1,1	0	0,5	1,6
LA BOISSIERE BOQUIDE	1,5	2,1	0,3	3,9
PRATY	0	0	1,4	1,4
LA CADEHOULE – TREZON	0	3,3	2,4	5,7
LE CHAMP COLLET	0	0	0	0
LES RUES DURAND/LA RUCHERAIS LA VILLE ABEL	0	0	0	0
LA COTE	0	0	2,6	2,6
SOUS TOTAL VILLAGES	9,7	11,8	19,3	
CORMIER	0	0	1,8	1,8
BOURG (Dont le Placis et la route ville Saint Etienne)	5,5	37,1	17,7	60,3
TOTAL	15,3	48,9	38,8	

II. LA MODERATION

■ *Objectifs de modération*

Le PLU inscrit un développement affirmant une politique active en matière de gestion économe de l'espace avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace urbanisé avec l'affirmation de la place du bourg et une sélection de secteurs déjà bâtis en zone rurale afin de dynamiser démographiquement de son territoire, sans contraindre l'activité agricole.

Les terres potentiellement cultivables seront restituées à l'agriculture. Le PLU réattribue environ 12.7 ha de terres urbanisables dans la carte communale, en zone agricole.

2. Un développement équilibré du bourg en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, les équipements et le centre qui en concentre une grande partie.

Une large partie des nouveaux logements sera réalisée à l'intérieur d'opérations d'ensemble régies par des orientations d'aménagement et de programmation avec l'aide l'Etablissement Foncier de Bretagne. **Sur ces secteurs la densité sera en moyenne de 20 logements/ha, avec des espaces publics à proximité; jardin, jeux, espace conviviaux...**

3. Une offre de logements maîtrisée sur le territoire rural (environ 40 logements), complémentaire à celle du bourg, au travers du changement de destination (*aussi enjeu patrimonial*), la rénovation de logements vacants et le confortement de 6 secteurs les plus propices et non contraignants pour l'agriculture sur les 77 existants.

L'accueil de nouveaux habitants dans le bourg et dans les villages sera donc le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des activités et des services, ainsi que du projet social de la commune.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Monteneuf

Conforme à la loi portant Engagement National
pour l'Environnement (Grenelle 2)



2C

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 3 Présentation du projet communal

Arrêté le : 08 février 2014

Approuvé le : 03 novembre 2014

1. Délibération
- 2. Rapport de présentation**
 - 2.A : Avant propos et démarche communale
 - 2.B : Diagnostic
 - 2.C : Projet Communal**
3. PADD
4. Orientations d'Aménagement
5. Documents Graphiques
6. Règlement
7. Annexes

Sommaire

INTRODUCTION.....	8
I. Projet communal, PADD et PLU	8
II. Le projet communal, un projet de vie sociale locale	9
III. Projet communal et développement durable	10
LES HABITANTS	11
L’AVENIR DE MONTENEUF DEPEND DE SES HABITANTS.....	12
I. Une population stable qui a tendance à croître grâce à son renouvellement.....	13
1. Rappel données démographiques clés	13
2. Changement structurel et caractéristiques fondamentales de cette population renouvelée en croissance régulière	15
3. Conséquences concrètes « évidentes »	16
II. Une population traditionnelle, liée à l’histoire rurale.....	18
1. La plus grande attention doit être portée à la population « traditionnelle » dans les années à venir.....	18
2. Pourtant cette population traditionnelle porte l’héritage du patrimoine de la commune.....	18
3. Les personnes âgées n’ont-ils pas alors un rôle important à tenir dans la transmission du patrimoine local ?	18
III. Les habitants « oubliés » des villages.....	19
IV. Quelle place et quel avenir pour les jeunes, adolescents et enfants de la commune ?	21
1. Statistiques.....	21
2. Pour la vie communale, la place des jeunes est déterminante.	21
3. La présence des jeunes relance l’importance de l’éducation.....	22
V. Une population segmentée, qui a tendance à s’ignorer	23
1. La connaissance mutuelle : un problème « surprenant » dans une commune de 760 habitants.	23
2. Des inégalités sociales réelles mais moins apparentes que dans les villes.....	23
VI. Les acteurs économiques et culturels, porteurs des dynamismes de la vie communale.....	24

VII. Insuffler une dynamique démographique par une politique de l'habitat diversifiée et maîtrisée, et reposant sur la concertation avec les habitants	27
1. L'objectif visé est au moins 1000 habitants en 2025 (délibération du 24 janvier 2011). Il pourrait être envisagé vers 2020.	27
2. Prospective démographique et potentiel de logements.....	28
3. Un projet communal reposant sur la concertation avec les habitants.....	29

UN ENVIRONNEMENT NATUREL REMARQUABLE À PRÉSERVER ET À VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE MONTENEUF. 30

Introduction : La découverte du patrimoine naturel de la commune.....	31
I. Des paysages à sauvegarder, à entretenir et à mettre en valeur	33
1. Pour un urbanisme des paysages, facteur de lien et de reconnaissance sociale	33
2. Les paysages et bois, de landes et de bocages : 1500 ha boisés ouverts sur de belles perspectives.....	34
3. Prendre soin de la trame bocagère de tout le territoire	37
4. Recommandations programmatiques	38
5. Cas particuliers de la présence de quelques mobil-homes à proximité de l'Espace Remarquable de Bretagne au centre de la commune	39
II. Nature et biodiversité.....	40
1. L'ERB (Espace Remarquable de Bretagne) et le rôle du Centre les landes.....	41
2. La biodiversité et la trame verte et bleue.....	46
III. Protéger la ressource en eau	53
1. Prise en compte de l'ERB de Monteneuf et des ressources en eau dans le PLU en zone Nrb.....	53
2. Les zones humides et la prise en compte dans le PLU (Cf. 5. Documents graphiques)	53
3. Protection du captage en eau potable : Protection du captage en eau potable du Pouilho	55
4. Traitement des eaux usées (Cf. Annexe Sanitaire 7b).....	57
5. Le réseau d'eau pluviale (Cf. Annexe Sanitaire 7b).....	57
6. Incidence du projet sur les capacité d'alimentation en Eau Potable (Cf. Annexe Sanitaire 7b).....	57
7. Compatibilité du PLU avec le SAGE et le SDAGE.....	58
IV. Protéger et valoriser le site	61
1. Bilan des surfaces en zones Naturelles Na, Nrb, hors Nzh	63

L'HISTOIRE DE LA COMMUNE ET SON PATRIMOINE CULTUREL	64
I. La question du patrimoine	65
1. L'intérêt pour le patrimoine est un phénomène relativement récent. Il l'est aussi à Monteneuf	65
2. Le patrimoine désigne désormais l'ensemble des œuvres de l'humanité	66
3. Pas de patrimoine sans passion d'habitants et sans volonté politique de la collectivité territoriale	67
4. Le patrimoine, une responsabilité communale	67
II. Le patrimoine de Monteneuf, une richesse à valoriser pour le bien commun	68
1. Rappel des sites visibles, marques de l'histoire	68
III. Quelle place du patrimoine culturel dans le projet de développement local	75
1. Quel rôle des habitants dans la valorisation du patrimoine	75
2. Prise en compte du patrimoine dans le PLU	76
L'HABITAT ET L'AMÉNAGEMENT	77
I. L'habitat, question déterminante pour l'avenir de la commune	78
1. La situation de l'habitat à Monteneuf	78
2. L'habitat existant n'est plus du tout en mesure d'accueillir une nouvelle population.	80
3. C'est donc à l'échelle de l'ensemble de la commune qu'il faut traiter la question de l'habitat, et donc des aménagements.	80
II. Les villages et leurs habitants	82
1. La campagne de Monteneuf, un maillage historique de villages	82
2. Les habitants	84
3. La situation des villages est alarmante. Ceux-ci continuent à se dégrader tant sur le plan social que physique.	84
III. L'urbanisation des villages à Monteneuf et le PLU	85
1. La prospective et le débat	85
2. Principes d'urbanisation et PLU	86
3. Les recommandations pour le PLU : Revaloriser les secteurs bâtis en dehors du bourg, pour faire revivre l'ensemble du territoire communal	88
4. Bilan des surfaces	103
IV. Controverses et démocratie	104

Contribution au débat sur les villages ruraux	104
1. Ne peut-on pas s'interroger sur les arguments généralement invoqués ?.....	104
2. Ne peut-on pas s'interroger sur la pertinence générale et le bon usage des lois et des règlements, et sur la loi elle-même ?	105
3. Dialogue, collaboration et responsabilité	105
4. Une représentation archaïque des villages.....	106
 LE BOURG, UNE CENTRALITÉ PERDUE À RECONSTRUIRE	107
I. La nécessaire renaissance d'un bourg ayant perdu son rôle de centre du territoire et de la vie communale.....	107
1. Une centralité perdue.....	107
2. Une centralité nouvelle à reconstruire.....	108
3. Un bourg qui renaît.....	108
4. Un habitat pour un nécessaire repeuplement.....	109
5. Prospective démographique et potentiel de logements.....	109
 II. Indicateurs de suivis et analyse de la satisfaction des besoins en logement.....	110
1. Un potentiel important d'espaces constructibles	111
2. Bilan des surfaces	112
 III. L'analyse sociologique du bourg.....	113
1. Le cercle et la ligne et les fonctions spécifiques du bourg	113
2. Le cercle : agora et marché.....	114
3. La ligne	117
 IV. Le bourg, cœur des histoires communales.....	122
1. Combiner plusieurs histoires	122
2. La chronologie et la fréquence	123
 V. Urbanisme et PLU : Orientations et Programmers	127
1. Un nouveau plan d'urbanisme et d'habitat, qui garantit la cohérence, l'identité et la quadruple fonction de la commune et l'identité	127
2. Requalifier le bourg par l'habitat.....	133
3. Une programmation réaliste et adaptable garanti par le PLU	133
4. Règles applicables en zone Ub, 1AUb et UL	136

EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	138
VI. Indicateurs de suivis des opérations d'aménagements et analyse de la satisfaction des besoins en logement.....	138
PROJET COMMUNAL ET ACTIVITÉS LOCALES	140
I. L'agriculture et les agriculteurs.....	141
1. Les agriculteurs dans la vie communale.....	141
2. Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure. Le rôle du PLU	142
La transformation de bâtiments agricoles	144
II. Le commerce et l'artisanat. Les commerçants et les artisans.....	145
1. Un besoin de commerces adaptés aux particularités communales	145
2. L'époque des nouveaux artisans.....	147
3. Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter ou de se développer sur le secteur rural	148
4. Mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces et les fonds artisanaux et les baux commerciaux	149
III. Des équipements supra communaux	150
1. Le Centre des Landes	150
2. L'Auberge des voyageurs, (Cf Diagnostic ch. VII, point 3)	151
3. Raisons et leçons d'une réussite	151
IV. Les services communaux et intercommunaux.....	154
1. Les services communaux.....	154
2. Les équipements et services intercommunaux	155
V. Règles applicables en zones agricoles Aa et Ab.....	156
1. Bilan des surfaces en zones agricoles Aa et Ab	158
LE TOURISME.....	159
I. Un potentiel touristique exceptionnel à Monteneuf.....	160
II. Le tourisme est l'affaire de toute la commune, qui va constituer une ressource déterminante pour son avenir	161
1. Le développement de tout le territoire communal est indispensable aux activités attirant visiteurs et touristes	161

2. Une activité touristique à l'échelle du territoire communal	162
III. L'offre d'hébergement une priorité pour un tourisme rural durable	163
IV. Les actions du PLU pour favoriser le tourisme	165
1. Le zonage et le règlement du PLU doivent traduire l'ambition touristique de la commune.....	165
2. Le PLU doit contribuer à valoriser notre territoire, et inciter à sa découverte	166
V. Agir à l'échelle intercommunale	167
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	168
I. Consommation de l'espace.....	168
1. Enjeux communaux et objectifs du PLU	168
2. Incidences de la mise en œuvre du PLU.....	170
II. Les risques	172
1. Enjeux communaux et objectifs du PLU	172
2. Incidences de la mise en œuvre du PLU.....	172
III. Environnement/paysage.....	173
1. Enjeux communaux et objectifs du PLU	173
2. Incidences de la mise en œuvre du PLU.....	174
IV. Transports, déplacements et bruit.....	175
1. Enjeux communaux et objectifs du PLU	175
2. Incidences de la mise en œuvre du PLU.....	176
V. Climat, énergie et qualité de l'air	178
1. Enjeux communaux et objectifs du PLU	178
2. Incidences de la mise en œuvre du PLU.....	178

INTRODUCTION

I. Projet communal, PADD et PLU

Le PADD et le PLU ne peuvent seulement résulter d'un diagnostic de la commune à un moment donné, même si celui-ci est nécessaire. Tout d'abord, ce type de diagnostic demandé ne fait qu'un état partiel (formaté par la demande même du PADD et du PLU) de la commune. Il ne prend pas ainsi en compte, ou très peu, l'histoire même de la commune, ses obligations et ses projets inscrits dans son potentiel, ses dynamismes existants ou possibles, les aspirations et la subjectivité des acteurs.

Nous avons conçu nous-mêmes le PLU comme un moment dans l'histoire de la commune. Si le PADD et le PLU sont des occasions déterminantes pour la commune de réactualiser ses objectifs et de fixer des nouvelles règles qui leur soient adaptées, ces documents sont des moments, des photographies dans une histoire qui se fait et qui ne cesse de se faire. Il s'agit avant tout d'identifier ce qui fait localement histoire, c'est-à-dire ce qui résulte du rôle des acteurs mêmes de la société locale et de ses liens et échanges avec l'environnement proche, national et même international. L'avenir d'une commune ne peut en effet s'enfermer dans une vision étroitement locale. Il se dessine au diapason des évolutions et des interrogations du monde contemporain. **L'enjeu est donc d'imaginer et de déterminer au mieux ce que peut être une petite commune dans ce monde.** C'est l'objet de cette partie, qui est donc essentiellement d'ordre sociologique et politique.

Des passages pourront apparaître comme redondants du diagnostic. Lorsque cela était nécessaire en effet pour illustrer les choix communaux, nous avons repris les résultats de travaux et d'études effectuées pour le PADD et le PLU. Mais cette partie a été pour l'essentiel, dans ses orientations, élaborée et écrite avant le diagnostic lui-même, comme l'indique le chapitre sur la démarche. Elle rassemble au mieux les principaux éléments de la réflexion qui a précédé les études du PADD et du PLU. Nous nous sommes donc attachés à restituer ce qui est ressorti des innombrables discussions formelles et informelles, pour mieux faire comprendre tout ce que porte la société locale de Monteneuf et qui doit évidemment être pris en compte dans un projet communal, et ses documents prescriptifs et réglementaires comme le PADD et le PLU.

Cette présentation du projet communal peut aussi apparaître comme un double du PADD. Nous avons voulu pourtant l'en distinguer, car il est plus large que le PADD, même s'il le fonde et l'éclaire ; et nous n'avons pas voulu enclaver nos propositions dans le cadre formel du PADD.

Nous avons tenu également à indiquer les questions posées, y compris celles qui sont encore peu ou mal formulées, et celles qui pour l'instant n'ont pas de réponses. Nous avons de même signalé des intentions d'action, des projets, qui ne correspondent pas directement au PADD et au PLU, mais qui pourtant lui donnent sens. Ces documents doivent être pris en compte pour laisser ouvertes et possibles toutes les évolutions qui vont marquer la vie de la commune et nécessiter les adaptations nécessaires.

II. Le projet communal, un projet de vie sociale locale

Il est désormais bien établi que **la séparation ancestrale ville-campagne n'a plus lieu d'être**. La société est devenue urbaine. Si la campagne présente des espaces et des contextes différents de la ville, les modes de vie, les aspirations des habitants sont comparables, et cela dans leur diversité. La production industrielle a pénétré les campagnes, les technologies ne cessent de transformer les métiers de l'artisanat et du commerce. Les villes ne peuvent plus se développer sans prendre sur les espaces ruraux, mais surtout sans refonder et étendre leurs échanges avec leurs territoires environnants. De même les campagnes se sont urbanisées et ne peuvent vivre et envisager un avenir qu'en entretenant d'étroites relations avec la ville et notamment le réseau de villes le plus proche.

C'est pourquoi pour nous, il ne s'agit nullement d'aménager notre commune comme une commune rurale « à l'ancienne », frappée d'une imagerie archaïque de la ruralité, mais bien comme un territoire ayant tous les traits et les ressources de la modernité, devant apporter par la richesse de ses espaces naturels et agricoles, de son patrimoine culturel matériel et immatériel, sa contribution spécifique à la société. Et nous ne voulons pas aménager pour aménager, construire pour construire, pas plus que se développer pour faire du développement.

L'objectif fondamental de toute notre réflexion sur le projet communal comme sur le PADD et le PLU est d'y voir plus clair pour fonder un projet social, et construire pas à pas le bien public possible dans notre commune

Bien sûr, tout ce qui est fait et ce qui est à faire dans la commune n'est pas ici relaté, puisqu'il s'agissait de profiter avant tout de l'opportunité du PLU pour approfondir la réflexion et les propositions.

III. Projet communal et développement durable

Si l'on veut aménager la commune de Monteneuf, dans l'esprit et selon les exigences du développement durable, celle-ci doit conjuguer des ressources qui assureront à la fois sa stabilité et ses dynamismes.

Quatre types de ressources doivent être associés provenant :

- 1. de ses habitants,**
- 2. de l'agriculture,**
- 3. de son patrimoine naturel et culturel à vocation touristique,**
- 4. et d'une activité artisanale et commerciale.**

Ces ressources sont indissociables les unes des autres. Elles sont la garantie que la commune ne sera pas qu'un espace pour touristes, ou une enclave écologique. L'avenir de la commune repose sur cette quadruple vocation :

- > résidentielle,**
- > agricole et forestière**
- > patrimoniale (nature et culture) et touristique**
- > artisanale et commerciale**

Le PLU doit assurer la garantie de cette quadruple vocation.

C'est dans cet esprit que nous avons voulu présenter à part ce document, pour exposer les principales ressources et qualités de la commune qui déterminent les orientations principales du projet local. Elles peuvent être regroupées dans sept catégories qui apportent les preuves raisonnées du projet.

LES HABITANTS

L'avenir de la commune dépend avant tout de ses habitants

I.I Une population stable qui a tendance à croître grâce à son renouvellement

I.II Une population traditionnelle, liée à l'histoire rurale, mais cette population, se réduisant, risque d'être marginalisée si elle ne participe pas pleinement à la vie communale, et le patrimoine social qu'elle représente sera effacé s'il n'est pas approprié par les nouvelles générations d'habitants.

I.III Les habitants « oubliés » des villages.

I.IV Quelle place et quel avenir pour les jeunes et les enfants de la commune ?

I.V Une population « segmentée » qui a tendance à s'ignorer.

I.VI Des habitants acteurs, porteurs des dynamismes de la vie communale.

I.VII Insuffler une dynamique démographique et mettre en œuvre un projet communal reposant sur la concertation avec les habitants.

L'AVENIR DE MONTENEUF DEPEND DE SES HABITANTS



Par leurs activités diverses, leurs métiers, leurs aspirations, leurs modes de vie, leurs ressources, leurs investissements intellectuels, leur mobilité, leur relation au monde, les habitants façonnent le territoire communal, et souvent dans le cours discret de la vie quotidienne. Pourtant ils ne sont pas les seuls détenteurs de cet avenir, qui n'est garanti que par les capacités de vision et de régulation d'un pouvoir local éclairé et maître d'ouvrage des orientations et des décisions. Sans celui-ci, un territoire peut ignorer ses capacités, passer à côté d'opportunités de développement, laisser la dégradation s'installer et ainsi compromettre son avenir.

Mais aujourd'hui ce pouvoir ne peut décider seul. Il a besoin de la légitimité que lui accordent les habitants par leurs suffrages, mais aussi de leur avis, de leur soutien (ou de leur opposition) et de leur collaboration dans les orientations majeures et les initiatives déterminantes de la commune.

Quel peut être le rôle des habitants dans l'avenir de la commune? Après les périodes électorales, il est habituel pour la population locale de s'en remettre aux élus, et aux initiatives s'inscrivant dans le cours de la vie communale. Pourtant les différentes réunions faites à l'occasion de l'étude et surtout celles tenues dans les villages à l'initiative de la municipalité montrent l'intérêt des habitants non seulement pour tout ce qui se fait et tout ce qui devrait se faire dans la commune, mais également pour les réalisations importantes comme le site des Mégalithes, le Centre des Landes, l'Auberge des Voyajoueurs perçues comme « donnant un image dynamique de la commune ».

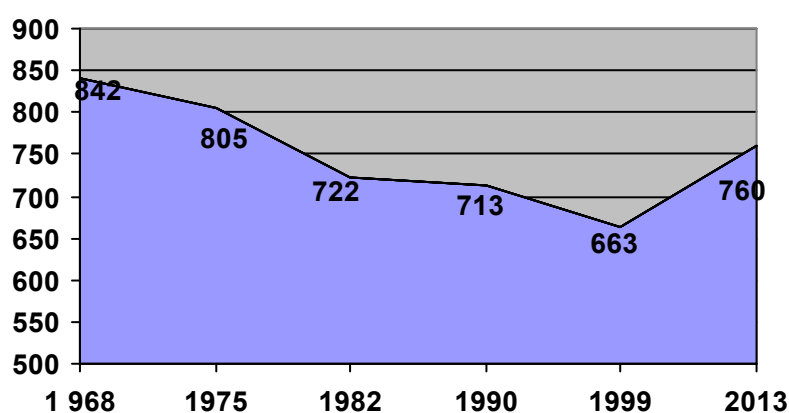
De manière générale, réunions et consultations montrent que la population de Monteneuf apprécie sa commune, qu'elle est soucieuse de son avenir et qu'elle ne manque

pas de propositions, même si évidemment ce souci est très inégal. La participation des habitants et des acteurs de la commune est donc un enjeu majeur. Le défi est de trouver les meilleurs moyens adaptés pour que chaque habitant trouve sa place et soit reconnu dans la commune par ses concitoyens.

Il importe donc de bien connaître cette population, ses évolutions et d'être attentif à ses propositions. Que peut-on alors retenir comme caractéristiques principales de la population de Monteneuf.

I. Une population stable qui a tendance à croître grâce à son renouvellement

1. Rappel données démographiques clés



> Si la population de Monteneuf est passée de 923 en 1962 (dernière période d'une société rurale) à 660 en 1999, elle a retrouvé une croissance significative, puisqu'elle comptait 734 habitants en 2010 et 760 en 2013. Cette progression continue depuis 1999 **est dûe à un solde migratoire positif depuis 1999 (+0.7%) et au bénéfice de classes d'âges des 45-59 ans qui ont fortement progressé.**

Traits de la population nouvelle arrivée sur la commune depuis 10 ans en dehors du lotissement du petit moulin

- Au moins 45 jeunes couples avec ou sans enfants de moins de 40 ans. Moitié locataires, moitiés propriétaires.
- 6 couples retraités ont acheté une maison

Au petit moulin, sur 21 nouvelles maisons depuis 2008

- Plus de 50 ans : 3
- De 49 à 30 ans : 30
- De 29 à 20 ans : 20
- De 18 et 19 ans : 6
- 17 ans et moins : 23

Evolution prévisible de la population d'ici 10 ans

A raison de 50 nouveaux logements prévus dans notre projet et le PLU, la commune de Monteneuf verra sa population augmenter de 150 à 200 habitants dont les 2/3 auront vraisemblablement moins de 30 ans, compte tenu des tendances actuelles

2. Changement structurel et caractéristiques fondamentales de cette population renouvelée en croissance régulière

2.1 Toute une « vieille population », qui a fait l'histoire de la commune rurale, va disparaître.

2.2 La population actuelle est constituée d'une partie de plus en plus importante arrivée dans les dix dernières années

Dans quelques années, la population de la commune aura été pratiquement renouvelée, et elle continuera à l'être avec les nouveaux arrivants. Il faudra compter aussi une population temporaire, passant, seulement pour des raisons professionnelles, quelques années dans la commune. Comme c'est le cas notamment des militaires de l'École de Coëtquidan.

La population de Monteneuf change donc structurellement. Il serait vain de continuer à se représenter la population de Monteneuf comme celle d'une commune rurale traditionnelle. C'est une commune aux modes de vie et aux aspirations dominantes de la société urbaine actuelle. Cette évolution locale montre elle-même combien il n'y a plus lieu désormais de séparer la société urbaine et la société rurale, et de penser un PADD et un PLU comme ceux d'une commune rurale.

2.3 Y aura-t-il assez d'arrivants et de jeunes restants pour compenser les disparitions et maintenir un solde migratoire ?

Vraisemblablement, si on s'en tient aux évolutions actuelles. Rien qu'en considérant la statistique démographique, on peut dire que la population de Monteneuf va croître régulièrement de manière sensible.

En remarquant cependant que bon nombre de jeunes quitteront la commune, compte tenu d'une offre d'emploi locale très réduite. Mais le maintien des jeunes sur la commune, comme de la nouvelle population, dépendra de l'offre d'emploi dans l'environnement proche et plus lointain de la commune, mais aussi de conditions d'habitat à des coûts raisonnables, du maintien d'un minimum de services et surtout de la dynamique sociale sur la commune.

Cela démontre la nécessité de rechercher des solutions à l'échelle de la communauté de communes et du pays, mais de tenir compte aussi que bon nombre de ménages n'hésitent pas à venir ou à continuer d'habiter Monteneuf, tout en travaillant à l'extérieur (75% dont 60,9% dans l'environnement proche et le département et 11,1 dans la Région comme à Rennes par exemple) et même assez loin à travers la France (3,2 %)..

Même si dans les conditions et selon les tendances actuelles, la population croît sensiblement, ce serait une grave erreur que de s'y tenir. En effet, le territoire de Monteneuf a les capacités d'accueillir une population plus importante, et surtout une population qui contribue à la diversification sociale et économique (comme de nouveaux artisans et commerçants). C'est un enjeu majeur pour l'équilibre et le dynamisme de la commune.

3. Conséquences concrètes « évidentes »

Il appartient à la municipalité, et aux principaux acteurs de la commune, de tirer les conséquences pratiques de cette évolution structurelle de la population, mais aussi de préparer l'accueil de nouvelles populations pour assurer l'avenir de la commune.

Nous y reviendrons dans différentes rubriques de cette étude. Mais quelques recommandations essentielles sont à évoquer :

3.1 Nécessité d'avoir une offre d'habitat suffisante et variée, en fonction des choix que font les personnes et les familles de venir habiter Monteneuf et d'y rester.

=> Est-ce que cela les intéressera de se retrouver dans un habitat dense, dans des lotissements identiques à ceux des périphéries urbaines, sans environnement naturel attractif ?

Est-ce que cela intéressera les nouveaux arrivants à terme de ne disposer que de petites surfaces ?

Ou alors, à titre d'exemple de proposition, s'il faut maintenir de petites surfaces en raison des coûts (viabilisation, prix d'achat...), ne sera-t-il pas intéressant de proposer des espaces pour jardinage, ou des modèles de conventions avec des agriculteurs ou de gens qui seraient prêts à mettre à la disposition de personnes, à prix raisonnable, des espaces à jardiner. Il conviendrait alors d'adapter le règlement d'urbanisme à ces fins.

=> L'offre d'habitat doit-elle être concentrée seulement sur le bourg ?

=> Y aura-t-il des terrains disponibles dans le bourg mais aussi dans les villages pour accueillir des petites structures d'activités.

3.2 Offrir les principaux services de proximité, de première nécessité.

Les écoles (2 RPI) et la médiathèque existent déjà. La commune a fait des efforts importants pour maintenir des commerces. La salle communale est un bel équipement adapté à la vie locale. Mais d'autres services et activités sont à réfléchir et proposer pour intéresser la population à la vie communale. Les réunions dans les villages ont insisté sur cette nécessité.

En même temps, il s'agit de bien réfléchir à cette question de la proximité. Avoir une école, une médiathèque, une boulangerie épicerie, un café tabac journaux, un restaurant... sont des activités nécessaires à la vie quotidienne. Mais la ville centre, en l'occurrence Guer, est représentée par les habitants comme faisant partie de leur espace de proximité, pour ses services (médecins, pharmacies, garages, commerces...).

La communauté de communes aura également un rôle déterminant, ses services, ses compétences devront être accessibles et adaptés aux habitants de Monteneuf, les confortant dans leur organisation quotidienne (services enfance/jeunesse, déplacement...)

3.3 Réunir les conditions d'une vie associative, culturelle et sociale correspondant aux modes de vie et aux intérêts de la population, et soutenir les diverses initiatives, même modestes, qui favorisent le lien social et le bien vivre ensemble.

De même qu'il faut soutenir la participation des habitants de la commune à la vie associative des communes environnantes et notamment de Guer.

3.4 Marquer et promouvoir à l'extérieur l'identité communale

Il y a encore manifestement beaucoup à faire pour que la commune donne à l'extérieur une présentation d'elle-même, de son identité actuelle, et de ses atouts pour l'avenir, qui soit attractive pour de nouveaux habitants et qui renforce les sentiments d'appartenance de la population, mais qui soit aussi fortement attractive pour la population de passage, notamment les touristes.

Cette promotion de son identité doit se faire aussi bien sur un site internet vivant constamment mis à jour que dans l'affichage public et le fléchage de ses lieux et de ses diverses richesses naturelles et historiques.

Cette reconnaissance de la commune est une question importante. Si pour bon nombre de partenaires, pour les administrations... Monteneuf commence à mettre en avant ses particularités, il en reste pas moins que c'est sa capacité de projet et de développement traduite dans ce PLU qui fera sortir ses véritables atouts et singularités.

C'est pourquoi ce type de communes doivent redoubler d'efforts et d'initiatives pour démontrer leur singularité, et le droit à bénéficier des mêmes conditions de vie sociale et de la même considération que les villes ou les centres attractifs.

II. Une population traditionnelle, liée à l'histoire rurale

Se réduisant, et risquant d'être marginalisée si elle ne participe pas pleinement à la vie communale, et le patrimoine social qu'elle représente sera effacé s'il n'est pas approprié par les nouvelles générations d'habitants.

1. La plus grande attention doit être portée à la population « traditionnelle » dans les années à venir.

En effet cette population vieillit. Elle est composée d'un grand nombre de retraités (185 personnes ayant plus de 60 ans en 2006). Les agriculteurs sont plutôt d'âge moyen. Très investis dans leurs activités professionnelles, ils sont plutôt les figures d'une agriculture moderne que d'une population traditionnelle.

2. Pourtant cette population traditionnelle porte l'héritage du patrimoine de la commune.

Celui-ci ne risque-t-il pas d'être très vite oublié s'il n'est pas suffisamment connu et transmis ? Faut-il le considérer seulement comme un simple vestige du passé, intéressant seulement les passionnés, et ressuscités à l'occasion pour animer des fêtes et occuper des touristes ? Ne peut-il pas être au contraire apprécié comme une richesse de la commune, pouvant contribuer à sa vie sociale actuelle, mais aussi à son avenir ?

3. Les personnes âgées n'ont-ils pas alors un rôle important à tenir dans la transmission du patrimoine local ?

Ils peuvent être sollicités par l'école pour parler de « l'ancien temps » (il est tellement déterminant pour les enfants qu'ils apprennent qu'il y a eu une histoire avant eux, dont le plus souvent ils tirent aujourd'hui les bénéfices..), pour leur conter des « histoires », leur apprendre les chants, les danses, les musiques qui animaient jadis les divers moments de la vie. N'est-il pas possible d'organiser des « tournées » de villages que ce soit pour les nouveaux arrivants, ou pour les enfants des écoles ? Des expositions photos ne pourraient-elles pas être organisées dans les équipements du bourg, mais aussi dans les chapelles ou autres équipements

C'est donc aujourd'hui plus que jamais qu'il faut s'intéresser à cette population traditionnelle, et l'intéresser, autant que la santé le permet, à la vie communale. Il reste quelques années pour recueillir sa mémoire, et l'inviter à la transmettre aux nouvelles générations. Il apparaît donc que des initiatives doivent être prises dans les meilleurs délais pour que la population traditionnelle surtout âgée soit pleinement partie prenante dans la vie locale. Il revient à la commune et aux habitants d'être attentifs à ses besoins, de faire preuve de générosité et de solidarité à son égard, de prendre et d'encourager toutes les initiatives qui vont dans ce sens.

III. Les habitants « oubliés » des villages

Comme cela a été évoqué dans le diagnostic, la commune est composée d'un nombre important, en milieu rural, de secteurs bâtis l'on appelle communément villages.

Plus de 70 (77) secteurs sont dénombrés en dehors du bourg et représentant environ 2/3 tiers de la population communale. Les habitants en dehors du bourg sont largement majoritaires par rapport à ce dernier. C'est dire l'importance de cette population. Faudrait-il pour des raisons réglementaires discutables prêter de fait moins d'attention à cette population ?

Ce qui est tout aussi important à retenir, c'est **qu'une partie croissante de cette population est d'origine extérieure à la commune.** Si cette population est bien connue dans sa composition démographique actuelle, il est plus difficile d'appréhender ses particularités et ses attentes ?

Les réunions de villages ont montré que leurs habitants savent proposer des choses concrètes qui concernent directement leur village et leur environnement mais aussi l'ensemble de la commune. Ils démontrent qu'ils veulent aussi en tant que tels, s'appuyant sur leurs propres expériences locales, participer aux projets et à la vie de la commune.

C'est pourquoi dans sa démarche, la municipalité s'est attachée collectivement à bien connaître cette population des villages, à l'écouter, et à examiner avec elle tout ce qui peut être fait pour la vie et l'avenir des villages et de la commune.

C'est pourquoi également la municipalité souhaite organiser régulièrement ces réunions de village, autour d'élus mais aussi d'acteurs de la commune invités en raison des problèmes posés. Ces réunions de villages pourraient être suivies de petits rassemblements festifs.

L'étude préalable au PLU avait mis en évidence grâce à des entretiens et des ateliers, le fait que: Monteneuf souffre, selon ses habitants, d'un déficit de centralité. Le bourg de Monteneuf ne fait plus centre ! **La centralité urbaine de Monteneuf est donc à réinventer.**

Il serait trop long dans ce cadre de rapporter une analyse de la population village par village. Prenons deux exemples qui illustrent bien l'évolution démographique des villages.

Ex de la Corbinais : Aujourd'hui 15 foyers (dont un en cours d'installation) + Une résidence secondaire

Sur les 15 foyers, 6 sont locataires de maisons restaurées par les enfants de familles originaires du village. 5 de ces logements/locations ont moins de 10 ans.

Depuis 10 ans 3 maisons ont été rachetées par un jeune couple et 2 personnes seules jeunes.

4 foyers sont originaires de la Corbinais

La population de la Corbinais est de 32 personnes

- 9 de moins de 20 ans
- 16 de 21 à 40 ans
- 3 de 41 à 60 ans
- 4 de plus de 60 ans et retraités

Tous les 21/60 ans travaillent dans un rayon de 20 kms. La moitié travaille sur la CC. 3 travaillent sur la commune de Monteneuf (2 agriculteurs et un salarié agricole)

Pour les locataires le village de la Corbinais est considéré comme « proche de Guer » .

Les villages de Trézon, La cadehoule, la touche, Praty, le Cormier, MonDésir (dans un rayon de 600 m) : 21 foyers + 6 résidences secondaires

Sur le 21 foyers il y a 4 locataires de maisons restaurées et appartenant a des enfants de familles originaires des villages

Depuis 10 ans 7 maisons ont été rachetés par des jeunes couples dont 5 avec enfants

La population totale de ces villages est de 55

- 12 moins de 20 ans
- 21 de 21 à 40 ans
- 12 de 41 à 60 ans
- 10 de + de 60 ans

Tous les 21/60 ans travaillent dans un rayon de 20 kms.

4 travaillent sur la Commune

13 travaillent sur la CC

Le reste travaille sur Ploërmel et sur Redon

IV. Quelle place et quel avenir pour les jeunes, adolescents et enfants de la commune ?

- 1. Statistiques**
- 2. La place des jeunes**
- 3. La présence des jeunes**

1. Statistiques

On constate un maintien de la population des 0-14 ans depuis 10 ans sur la commune de Monteneuf. Ils représentent environ 18% de la population, ce qui est relativement important par rapport aux communes proches.

Mais l'élaboration du projet communal nous a fait prendre conscience des insuffisances de notre connaissance du milieu des jeunes, de ses évolutions et de ses aspirations. Aussi nous allons engager une enquête auprès des jeunes de Monteneuf qui vont au collège, sur les raisons pour lesquelles par la suite ils partent de la commune, où vont-ils, dans quels métiers, et évidemment sur les jeunes qui restent dans la commune et les raisons qui les motivent. Nous voudrions savoir comment on peut mieux retenir des jeunes sur la commune ou dans son environnement, car nous savons bien que c'est surtout à l'échelle de la communauté de communes et du pays que des solutions peuvent être apportées en terme d'emplois, de formation ...

Si les petites communes n'ont pas beaucoup de prise sur l'emploi des jeunes, elles doivent cependant être très attentives à cette question et même se montrer attractives, à l'image du Centre des Landes qui emploie 3 jeunes de moins de 30 ans et l'Auberge des Voyageurs qui en emploie 2. Et il faut ajouter qu'en de jeunes artisans se sont installés sur la commune.

2. Pour la vie communale, la place des jeunes est déterminante.

Cela se joue principalement sur les jeunes ménages, qui recherchent souvent un habitat adapté à leur situation, à leurs moyens et à leur activité professionnelle. S'ils s'installent dans la commune, leurs enfants vont fréquenter son école, ils vont participer aux diverses activités. Évidemment le plus grand nombre ne va pas travailler sur la commune. Mais les communes comme Monteneuf ne doivent-ils pas être considérées comme des quartiers d'habitat de la ville centre ou même d'un territoire plus large, comme le montre le diagnostic démographique ? Permettre aux jeunes de venir habiter dans les communes rurales est une condition déterminante pour que celles-ci ne se désertifient pas et pour qu'elles puissent réunir les conditions de leur avenir.

Il convient donc dans l'offre d'habitat de proposer aux jeunes des possibilités qu'ils ne trouvent pas par exemple dans un habitat concentré, ou même des lotissements.

3. La présence des jeunes relance l'importance de l'éducation.

Si elle est l'affaire des parents et de l'école, il revient aussi à la commune d'encourager toutes les initiatives de dialogue et de prise en charge pour que cette éducation soit partagée.

Proposition: Un Comité de Pilotage sur la question des jeunes, des enfants et de l'éducation.
Nous envisageons un Conseil Municipal de Jeunes.

V. Une population segmentée, qui a tendance à s'ignorer

1. La connaissance mutuelle : un problème « surprenant » dans une commune de 760 habitants.

2. Des inégalités sociales réelles mais moins apparentes que dans les villes

Les différentes catégories sociales de la population sont relativement segmentées, ce qui peut s'observer sur plusieurs plans.

1. La connaissance mutuelle : un problème « surprenant » dans une commune de 760 habitants.

Il apparaît que les anciens habitants et les nouveaux ne se connaissent pas ou se connaissent peu, mais aussi que les nouveaux ne se connaissent que très peu? Faire tomber les barrières et encourager cette interconnaissance est un enjeu déterminant pour la vie de la commune?

2. Des inégalités sociales réelles mais moins apparentes que dans les villes

a) Elles sont réelles, même si elles ne sont pas comparables avec la situation générale en France. Les données statistiques montrent que la commune reste accueillante pour des revenus modestes : le revenu net déclaré moyen en € par foyer fiscal est de 17 592 e par rapport à celui de la ville centre Guer (22230). A l'exception de Saint-Malo de Beignon, très proche du Camp de Coëtquidan, les autres communes du canton, Porcaro, Augan, Réminiac présentent les mêmes caractéristiques que celles de Monteneuf.

On en connaît les raisons : la présence d'une population traditionnelle reste encore plus forte, le foncier est moins cher, ce qui incite les ménages à revenus moyens ou modestes à s'y installer, les cadres champêtres sont attractifs (paysages et tranquillité...) et la ville centre est facilement accessible.

b) La plupart des gens ont des voisins, gardent des relations qui leur donnent une raison d'être dans un univers social où ils ont leur place, où ils sont reconnus. Les inégalités sociales de ressources et de revenus sont moins perceptibles ou moins dévalorisantes qu'en milieu urbain.

c) Mais les inégalités sociales sont-elles bien connues, au delà des apparences par les responsables de la commune ?

d) La commune n'a pas et n'aura pas une grande maîtrise dans la correction des inégalités sociales. Mais elle peut, d'une part apporter son soutien de manière adaptée (au delà du cadre légal en vigueur, et d'autre part suggérer ou encourager tout ce qui concourt à les dépasser socialement (vie associative, participation à des projets). Là encore un programme de réflexion et d'actions est à imaginer et à mettre en œuvre.

REV T1 - Impôts sur le revenu des foyers fiscaux

	2009	2008(1)	2007(1)	2006(1)
Ensemble des foyers fiscaux	401	369	373	367
Revenu net déclaré (K Euros)	6 704	6 498	6 367	6 382
Revenu net déclaré moyen (Euros)	16 717	17 609	17 070	17 390
Impôt moyen (Euros)	123	134	316	358
Foyers fiscaux imposables	182	182	174	166
Proportion en %	45,4	49,3	46,6	45,2
Revenu net déclaré (K Euros)	4 457	4 540	4 470	4 280
Revenu net déclaré moyen (Euros)	24 488	24 945	25 689	25 785
Foyers fiscaux non imposables	219	187	199	201
Proportion en %	54,6	50,7	53,4	54,8
Revenu net déclaré (en K Euros)	2 247	1 958	1 897	2 102
Revenu net déclaré moyen (Euros)	10 259	10 470	9 534	10 458

(1) : les valeurs des années antérieures à 2009 sont exprimées en euros constants de 2009.

Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

VI. Les acteurs économiques et culturels, porteurs des dynamismes de la vie communale

Il convient de distinguer les catégories socio-économiques et les catégories d'acteurs. On ne peut parler d'acteurs, (actuels ou potentiels), que lorsque ceux-ci, par leurs activités et leurs métiers pèsent sur la vie communale et sont sources d'évolutions et de dynamismes. De par leurs intérêts et leurs activités, les acteurs d'un territoire participent au développement communal. On observe ainsi que quelques acteurs font actuellement « bouger » la commune.

- **Le Centre des Landes** (Cf. chapitre VI), (même s'il relève de la Communauté de communes) est un puissant atout pour Monteneuf. Sa direction et les animateurs s'engagent, sans compter leur temps, dans des actions dépassant leurs missions propres. Ils ont participé activement aux travaux sur le projet communal, le PADD et le PLU. Et surtout le Centre a apporté une contribution exceptionnelle à la commune et à la communauté de communes en présentant un dossier pour classer la zone des Landes (Cf. annexes 7c) en **Espace Remarquable de Bretagne**. Ce dossier a été accepté le 28 juin 2013 par le Conseil Régional. Il faut rappeler que le Centre des Landes accueille plus de 10000 personnes par année, et

qu'avec la qualification de l'espace naturel et forestier proche, il s'est préparé à accueillir une population supplémentaire de visiteurs sur ce site.

- **L'Auberge des Voyajoueurs**, véritable défi d'une jeune femme implantant à Monteneuf, (ce « coin perdu », assez éloigné de tout grand centre urbain), une auberge accueillant un public pour s'adonner à plus de 700 jeux du monde entier, a connu en 4 ans un grand succès. C'est désormais un acteur majeur du développement communal et bien au-delà par la renommée qu'elle apporte à la commune, par les visiteurs qu'elle attire, et par son exemplarité auprès d'autres acteurs de la commune.

- **Les agriculteurs de la commune**, à chaque fois qu'ils ont été sollicités, ont rendu service à la commune. Mais leur implication dans la vie et l'avenir du territoire doit être davantage sollicitée. (Voir chapitre VII du Diagnostic et chapitre VI du Projet Communal.)

- **Les commerçants et les artisans sont insuffisants dans la commune**, mais des activités comme celle de la boulangerie montrent ce qui peut être fait. (Voir chapitre VI du Projet Communal)

- **Les ressources de l'animation de la vie communale**

La commune de Monteneuf a une fonction résidentielle majeure. Une grande partie de ses habitants actifs (75,2%) travaillent à l'extérieur de la commune. Ce serait une grande erreur que de reprendre les clichés habituels sur les « communes dortoirs ». Les habitants des petites communes rurales dont la majorité travaillent à l'extérieur sont en réalité très impliqués dans la vie de leur commune, par leurs enfants qui vont à l'école et qui participent à de nombreuses activités extrascolaires, par leur engagements associatifs, par leurs contributions liées à leurs compétences et leurs réseaux de relations.

- **L'association de parents d'élèves** a déjà à plusieurs reprises fait preuve d'initiative et de solidarité dans l'intérêt de la commune. Elle a ainsi participé concrètement aux travaux de rénovation de l'école. C'est sûrement un atout pour construire des liens vivants entre l'école et la commune.

Ils n'ont pas seulement la charge d'instruire les enfants de la commune à travers les programmes officiels établis. Mais ils doivent aussi participer à leur éducation, ce qui signifie apprendre à découvrir et à raisonner le monde qui les entoure, apprendre à exercer leur savoir-faire, apprendre à vivre en société, apprendre à se comporter selon des règles. Tout cela ne s'apprend pas dans les livres, mais par la pratique et dans la vie quotidienne. L'école, située dans un environnement directement accessible, présente assurément des conditions exceptionnelles pour enrichir la formation et l'éducation des enfants.

Aussi il est impératif de voir avec les enseignants et les parents d'élèves comment une relation forte, constante et novatrice peut être entreprise entre l'école et la commune et ses habitants, avec toute la richesse de leurs expériences pouvant être transmise.

Il ne faut pas oublier non plus les enseignants qui habitent sur la commune et qui peuvent apporter leur contribution. Il est à noter qu'une enseignante est adjointe au maire.

- La commune peut encore compter sur des **personnes ressources** comme les **habitants travaillant à l'extérieur de la commune, les retraités, les bénévoles**, les uns et les autres souvent passionnés et disponibles pour prendre en charge diverses activités.

Les bénévoles ne sont pas que retraités et tous les retraités ne sont pas bénévoles. **Mais les retraités** sont une ressource importante et de qualité. Les bénévoles sont nombreux et très investis dans la vie communale. Si ce n'est pas une particularité locale, il faut néanmoins prendre en compte leur rôle irremplaçable. Ils sont engagés dans la vie des associations et dans les événements. Il ne manque pas de bénévoles pour les fêtes sur la commune, pas plus que pour celles des communes voisines. Chaque année par exemple, une équipe importante de bénévoles, remarquablement organisée, participe au rassemblement des motards de Porcaro.

Outre leurs engagements dans la vie associative et événementielle, les associations et des bénévoles participent aussi à l'entretien des espaces de la commune

Ainsi on observe que les permanences à la chapelle Saint-Étienne sont assurées par des bénévoles, que la chapelle du Bas-Trézon et son environnement est entretenu par un riverain, Un habitant a fait un inventaire systématique des croix sur la commune. Celle-ci sont le témoignage d'une histoire séculaire. Un tel travail ne mérite-t-il pas d'être connu et valorisé. Et ces exemples ne sont pas exhaustifs ?

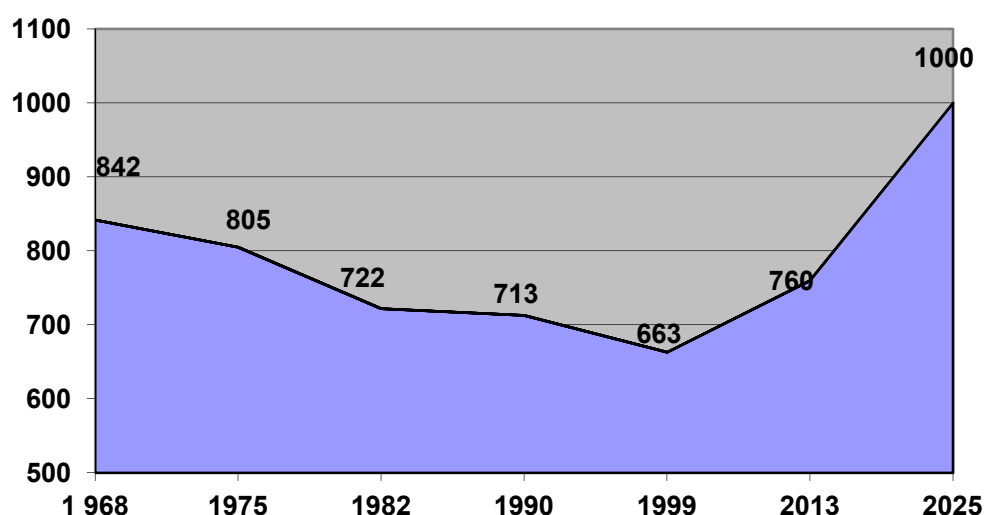
Il revient à la commune d'encourager ces bénévoles, et voir avec eux comment ils peuvent encore contribuer davantage aux projets de la commune.

VII. Insuffler une dynamique démographique par une politique de l'habitat diversifiée et maîtrisée, et reposant sur la concertation avec les habitants

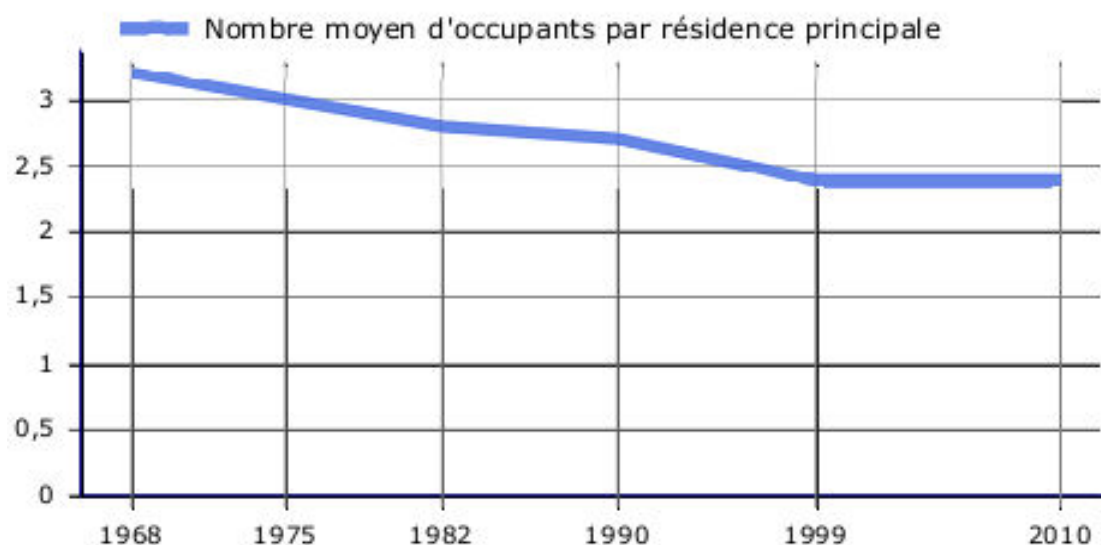
1. L'objectif visé est au moins 1000 habitants en 2025 (délibération du 24 janvier 2011). Il pourrait être envisagé vers 2020
2. Prospective démographique et potentiel de logements
3. Un projet communal reposant sur la concertation avec les habitants

1. L'objectif visé est au moins 1000 habitants en 2025 (délibération du 24 janvier 2011). Il pourrait être envisagé vers 2020.

La municipalité souhaite inscrire le développement de Monteneuf dans une dynamique démographique plus favorable en diversifiant davantage l'offre de nouveaux logements dans le bourg et dans le secteur rural, soit par des réhabilitations, des ré-occupations de bâtis ou de nouvelles constructions.



FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2012.

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2010 exploitations principales

2. Prospective démographique et potentiel de logements

La prospective démographique consiste à étudier plusieurs scénarios de développement démographique possible pour mesurer leur incidence en terme de besoins en logements.

Pour rappel, entre 1999 et 2010, la commune de Monteneuf a connu un taux de croissance annuel moyen de +0.8% (Cf. Tome 2 du Rapport de Présentation, « Caractéristiques démographique de la commune de Monteneuf », page 16). Entre 2009 et 2011, ce taux de croissance a fortement augmenté, atteignant 2.4% (annuel moyen).

L'ensemble de ces données ont amenées à l'établissement de 4 scénarios de croissance :

Taux moyen annuel de croissance	Objectif de population en 2025	Nombre d'habitant supplémentaire	Hypothèse
0,8 %	836	76	Hypothèse basse : le taux de croissance est le même que celui observé entre 1999 et 2010
1,5 %	909	149	Hypothèse moyenne basse : taux de croissance en légère augmentation par rapport à celui observé entre 1999 et 2010
1,8 %	945	185	Hypothèse moyenne haute
2,3 %	998	238	Hypothèse haute : Taux de croissance similaire à celui observé entre 2009 et 2011

L'hypothèse haute a été retenue : Elle permet d'anticiper au maximum le développement communal et ainsi de mettre en place un projet cohérent d'ensemble sur le long terme.

Prospective de développement à 2025	1000 habitants
Population en 2013	760 habitants
Objectif de population supplémentaire d'ici 2025	+ 240 habitants
Taille potentielle des ménages d'ici 2025 ans	2.2 habitants/logement
Combien de logements pour loger toute la population potentielle (donc en RP*) en 2025	= (1000/2.2) 454 logements
Combien de logements existe-t'il déjà en 2010? (RP)	305 logements

*RP : résidences principales

3. Un projet communal reposant sur la concertation avec les habitants

Tout cela n'est pas facile à mettre en œuvre, et il n'est pas sûr d'avoir des solutions positives possibles dans tous les cas. Mais encore faut-il y réfléchir et faire preuve d'imagination collective.

Cette démarche que nous avons suivie nous a donné beaucoup d'enseignements sur la manière de participer, puisqu'il ne s'agit pas de consultation éphémère, mais bien d'investissement des habitants dans la vie de la commune et dans ses projets.

Il s'agit pour nous d'instituer dans la continuité un travail approfondi par un groupe de personnes qui s'investi régulièrement et qui joue un rôle moteur.

Les élus et les membres du comité de pilotage ont cheminés pendant ces quelques années et on assiste aujourd'hui de leur part à un réel investissement et intérêt pour les affaires de la commune.

UN ENVIRONNEMENT NATUREL REMARQUABLE À PRÉSERVER ET À VALORISER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE MONTENEUF

Les choix d'une politique locale du patrimoine et des ressources naturelles

La découverte du patrimoine naturel

I Des paysages à sauvegarder, à entretenir et à mettre en valeur.

II Nature et biodiversité

III Protéger la ressource en eau

IV Protéger et valoriser le site

Introduction : La découverte du patrimoine naturel de la commune

Monteneuf, commune de (3000 ha), dispose d'un environnement naturel remarquable, mais il a été ignoré, même déprécié pendant la période de ce qu'on appelle « Les Trente Glorieuses », époque « heureuse » de la modernité de la société française. Le paysage local était perçu davantage, surtout chez les habitants, comme celui d'une commune victime de cette modernité, d'une commune pauvre couverte de landes, d'une commune vidée de ses paysans pour laisser place à quelques agriculteurs se réduisant au fil des ans, d'une commune dépossédée de son propre avenir. Quel intérêt pouvait bien représenter l'environnement naturel dans une telle commune, si ce n'est d'être un espace intéressant les citoyens pour le bon air et le charme de promenades sur ses « landes sauvages ».

Quelques événements ont commencé à attirer l'attention sur l'intérêt du patrimoine naturel de la commune. Paradoxalement, l'incendie de 1974 a réveillé les esprits. On ne pouvait laisser régulièrement brûler les forêts et les landes. Les hectares de bois calcinés et leurs odeurs de cendres donnaient une piètre image de la commune et de ses paysages appréciés malgré tout même si on ne prêtait guère attention au quotidien. Des initiatives (mise en valeur du site mégalithique, création d'un important réseau de sentiers, activités du Centre des Landes...) vont favoriser la « découverte » de ce patrimoine, et éveiller davantage les attentions sur une possible richesse d'un patrimoine naturel et culturel.

La réflexion engagée par la démarche du projet communal va faire prendre conscience de l'importance et de la qualité du patrimoine naturel de la commune. L'équipe municipale, le comité de pilotage et les acteurs locaux comprennent désormais que ce patrimoine naturel constitue un atout majeur de l'avenir de Monteneuf. Si cela n'est pas encore présent à l'esprit de toute la population, il est à noter qu'un nombre croissant d'habitants font part de leur intérêt pour ce patrimoine naturel dont ils profitent chaque jour, et ils sont aussi conscients qu'ils représentent un bien pour la commune et son avenir. Cela a été par exemple souligné dans les réunions de villages. Et c'est sans doute une des raisons du choix des nouveaux habitants de venir habiter Monteneuf.

La reconnaissance de la qualité de cet environnement et de l'atout qu'il représente pour l'avenir de la commune fait désormais l'unanimité.

Élus, acteurs de la commune mais aussi habitants ont donc une responsabilité vis à vis de cet environnement exceptionnel, et il leur revient de construire collectivement sa protection comme sa valorisation, et cela sur tout le territoire communal. En effet, plus la réflexion a avancé, plus s'est imposée cette idée qu'il ne suffit pas de prendre quelques précautions pour la protection du patrimoine naturel, mais qu'il doit faire l'objet d'une politique à court et à long terme, garanti par un PADD et un PLU qui en détermine les principes et les opérations concrètes.

Pour ce chapitre il convient évidemment de se reporter à la Partie I Diagnostic. Mais nous intégrons ici tout le travail entrepris dès 2008 et poursuivi ensuite *par le maire et un sociologue, puis repris par les cabinets d'étude. Mais c'est surtout le Centre les Landes qui*

en a fait l'analyse la plus approfondie et qui a fait avancer la réflexion la plus structurée sur la question.

Le Centre les Landes a entrepris en effet un véritable travail scientifique d'observation et de suivi des ressources écologiques de la commune en même temps qu'il propose aux diverses générations accueillies au Centre et fréquentant les sites naturels une offre pédagogique sur la biodiversité et le patrimoine culturel (il a en charge le site des mégalithes). Il est devenu aujourd'hui un véritable centre de culture scientifique, accessible à des populations variées.

De plus ayant un statut intercommunal, il a la légitimité pour à la fois apporter à la commune tous les bénéfices de son action et pour intervenir à l'échelle des territoires de l'intercommunalité et au-delà pour animer des relations avec les communes et les intercommunalités périphériques.

Toutes les conditions sont désormais réunies pour bien définir une politique locale de protection et de valorisation du patrimoine culturel.

I. Des paysages à sauvegarder, à entretenir et à mettre en valeur

- 1. Pour un urbanisme des paysages, facteur de lien et de reconnaissance sociale**
- 2. Les paysages de bois, de landes, et de bocages : 1500 ha boisés ouverts sur de belles perspectives.**
- 3. Prendre soin de la trame bocagère sur tout le territoire.**
- 4. Recommandations programmatiques**

1. Pour un urbanisme des paysages, facteur de lien et de reconnaissance sociale

Certains habitants de Monteneuf se souviennent des incendies qui ont ravagé l'épine forestière de la commune, notamment le grand incendie de 1974 qui détruisit la plus grande partie des bois allant de la route de Guer au-delà des Pierres droites jusqu'à la route longeant le mur nord-ouest du domaine de la Grée de Callac. Heureusement ces bois et ces landes et leur biodiversité se sont, plus de trente ans après, reconstitués. Mais personne à Monteneuf ne voudrait revoir ce bel ensemble naturel transformé en paysage calciné.

A ce paysage et à cette biodiversité exceptionnelle, terrains de découverte pédagogique et scientifique, des mesures de protection exceptionnelles s'imposent.

Beaucoup de choses ont déjà été faites (coupe-feux, réserves d'eau de proximité, voies forestières d'intervention rapides

La qualité de cet ensemble de paysages et de biodiversité ne devrait-il pas faire l'objet d'un suivi scientifique sur du long terme ? Monteneuf est en effet au cœur d'un sillon écologique.

Les paysages ne peuvent être laissés à eux-mêmes. Ils doivent faire tout autant l'objet « d'urbanisme », si l'on considère celui-ci comme l'organisation des espaces et des établissements des activités humaines¹. Tout urbanisme comporte des qualifications et de l'organisation des humains, mais aussi des exigences, des contraintes et des règles.

Si l'on admet de considérer ainsi les paysages, quelques principes et orientations sont à affirmer et à mettre en œuvre dans le temps.

a) Ils doivent contribuer à l'attractivité de la commune pour une nouvelle population d'habitants dans le bourg et les villages.

b) Les territoires et les paysages sont les espaces d'activités, et notamment d'activités agricoles et forestières. Ils doivent contribuer à préserver celle-ci, mais aussi à les valoriser.

¹ Cette conception est encore difficile à admettre. Le terme urbanisme est associé à la ville, à son organisation, à son développement. Et curieusement, la loi impose désormais des Plans d'Urbanisme dans les communes rurales, mais sans tirer la conséquence qu'il s'agit là aussi d'interventions volontaires et d'efforts d'une bonne organisation des espaces, des activités et de l'habitat.

Ainsi ils doivent contribuer aux activités du Centre des Landes, à l'Espace Remarquable de Bretagne. Mais on ne peut imaginer qu'il y ait une zone préservée, une sorte de « ghetto » écologique, coupé de l'environnement du territoire communal. S'il n'y a pas pour celui-ci à reprendre les mêmes exigences écologiques, il est néanmoins à considérer comme un prolongement et un complément de l'Espace Remarquable, cette complémentarité favorisant et garantissant l'attractivité touristique et culturelle de la commune. Et cela n'est nullement contradictoire avec les activités agricoles et forestières. Cela ne peut même que les valoriser, et encourager le milieu des agriculteurs et des propriétaires forestiers à prendre soin eux-mêmes de cet environnement paysager. La commune est convaincue qu'ils peuvent être les meilleurs acteurs de la préservation et de la valorisation du paysage local.

c) Les paysages doivent être considérés comme un facteur d'urbanité, c'est-à-dire de relations sociales dans des espaces collectifs. L'urbanisme ne peut être limité à des opérations de construction et d'aménagement. La protection et la valorisation des ressources et des espaces naturels sont tout autant des objets de l'urbanisme, et doivent à ce titre figurer clairement dans un PLU.

Cette volonté de requalifier et de valoriser l'ensemble des paysages de la commune explique les propositions au règlement d'urbanisme, qui doivent tenir compte de la spécificité locale et du projet communal.

2. Les paysages et bois, de landes et de bocages : 1500 ha boisés ouverts sur de belles perspectives

Situé entre deux grands ensembles naturels régionaux abritant des milieux similaires, le massif de Paimpont au nord et les landes de Lanvaux au sud, les landes de Monteneuf constituent un élément fonctionnel de la trame régionale des milieux de landes et de bois. Le site naturel peut être intégré à une continuité écologique entre ces entités reposant sur des corridors de type linéaire ou paysager avec un bocage dense au sud et de type « pas japonais » au nord.

2.1 Des paysages spécifiques remarquables

Ce qui frappe le visiteur de la commune, c'est l'importance et la qualité du paysage. Formé d'un massif forestier (le 1/3 du territoire communal) s'étendant d'est en ouest, sur plus de 10 kms, des pentes de la vallée de l'Oyon jusqu'aux frontières de la commune voisine d'Augan.

Les paysages s'articulent autour de l'arête dorsale des landes de Monteneuf, qui présentent une mosaïque de milieux (landes sèches aux landes et prairies humides) (Cf. partie diagnostic). Cette grande richesse écologique et paysagère constitue un patrimoine exceptionnel pour la Bretagne intérieure reconnu et étudié de près par le centre des Landes.

Un vaste bocage cultivé embrasse les versants nord et sud de ce massif. **Les bois et les landes, concentrées principalement sur la partie la plus élevée de la commune, ouvrent ainsi des perspectives remarquables sur les vallées bocagères.**

Cet ensemble naturel réunit les meilleures conditions pour la détente. Ainsi du versant nord de cette arête boisée, on découvre une magnifique vue sur la vallée de l'Oyon, et son versant nord, couvert dans sa partie supérieurs par le camp de Coëtquidan, avec le sommet de la Bosse (point culminant du camp). On aperçoit aisément le château du Bois du Loup, les bourgs des communes d'Augan et de Porcaro, et différents villages. De différents points du versant sud de la commune, on a une belle perspective sur les communes de Réminiac, de Tréal, sur la masse forestière de la Bourdonnais. Et des villages des Grées Mareux et de SaintMéen, s'ouvre une splendide vue sur la Telhaie et au-delà à perte de vue.

Si ces perspectives n'attirent sans doute pas l'attention quotidienne des habitants, tellement ils y sont habitués, elles ne manquent pas de séduire celle des visiteurs et des randonneurs. Il faut voir ceux-ci débouchant d'un sentier forestier et s'arrêtant pour contempler ces paysages qui soudain s'offrent à eux. D'ailleurs ils peuvent, s'ils le souhaitent quitter Monteneuf pour goûter aux charmes des communes voisines puisque les aménagements effectués relient désormais les sentiers de randonnée.

Vue lointaine sur les boisements du Cilio



2.2 Les paysages, une richesse de tout le territoire communal

Les paysages de la commune sont incontestablement une richesse pour son avenir. Mais ils ne doivent pas être réduits aux seuls espaces boisés et perspectives. C'est l'ensemble du territoire de la commune qui doit être considéré pour traiter et valoriser ses paysages. Ceux-ci sont constitués par d'autres éléments naturels très marquants, comme son bocage, ses haies, ses sources, ses plans d'eau.

Mais ces paysages résultent avant tout de l'histoire des activités humaines qui les ont façonnés, transformés, entretenus et qui ont tiré le meilleur profit des terres qui les portent. Ils sont ainsi marqués et structurés par un réseau de villages rappelant des siècles d'histoire d'activités agricoles et artisanales. Ces paysages ont été modifiés notamment par le remembrement et les évolutions d'une agriculture modernisée. Il n'y aura pas de retour aux paysages bocagers d'antan avec ses chemins creux, ses champs et prairies de petites surfaces... Mais les paysages actuels transformés, entre autres, par l'agriculture moderne, ont aussi apporté leurs propres qualités, ouvrant par exemple des perspectives magnifiques sur l'ensemble du territoire communal. Il convient d'en tirer le meilleur avantage.

Atlas communal du Morbihan

Occupation des sols 2008

Monteneuf

superficie 3062ha

- espace urbanisé (calculé sur le bâti)
- espace agricole (déclarations PAC)
- espaces boisés et landes (IFN)
- surfaces agricoles non déclarées, friches et espaces naturels
- cours d'eau et plans d'eau
- zone d'activités
- zone de loisirs dont campings

Espace agricole.....	1653ha	54%
Espaces boisés et landes.....	857ha	28%
Espace agricole.....	141ha	5%
Autres usages.....	411ha	13%

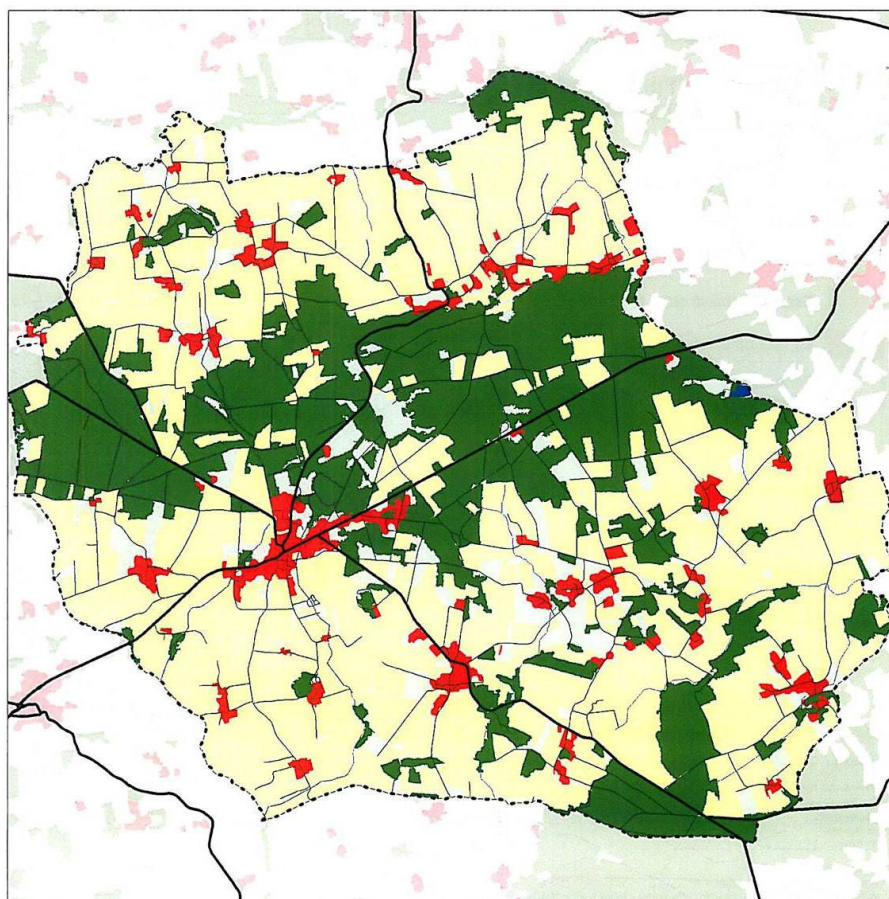
Evolutions entre 2004 et 2008

Surfaces agricoles déclarées.....	-8ha	0%
Espaces urbanisés.....	12ha	10%



Sources : bâti du cadastre DGI 2008
PAC campagne 2008
IFN 2008

Réalisation MDDT
Bureau d'Etudes Territoriales
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007



0 0,5 km 1 km 1,5 km 2 km

3. Prendre soin de la trame bocagère de tout le territoire

Les haies font l'objet d'une protection au titre d'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Il est recommandé dans le PLU d'identifier les haies bocagères à préserver.

Les haies préservées font l'objet d'une trame spécifique et correspondent à la légende : *“haies, bosquets à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme”*. Cet article est plus souple pour gérer la préservation des haies qu'un classement stricte en EBC, dans un territoire agricole. La préservation des haies par un recensement et l'utilisation de l'article L123-1-5-7° permet l'exploitation des boisements à la condition de replanter ces boisements par des essences locales.

Le PLU a été un élément mobilisateur des élus, d'acteurs sensibilisés et plus largement de la population. L'ensemble des haies a été en effet répertorié.

Pour ce faire, la municipalité a constitué de petites équipes d'élus et de membres du comité de pilotage pour identifier ces haies. Après ce travail, il est aisé de déterminer les haies qu'il faut conserver mais aussi celles qui n'en valent pas la peine.

Mais surtout il apparaît désormais que la question principale concernant les haies est celle de leur entretien. Et cela ne peut dépendre de leur seule inscription sur le PLU. Ce sont des initiatives locales qui sont à prendre pour mobiliser la population, les propriétaires et les acteurs concernés, ce sont aussi probablement des opérations régulières d'interventions collectives qui peuvent être envisagées.

Après toutes ces visites, l'idée est venue de faire des réserves de plants pour la reconstitution du bocage après abattage.

Un arbre exceptionnel à la Voltais est aussi classé en EBC.



4. Recommandations programmatiques

Deux recommandations majeures en matière de valorisation des espaces et des paysages naturels sont apparues au cours de la réflexion

1. Nécessité de développer les secteurs ruraux en relation avec la charpente naturelle-

« Valoriser les positions de rebords boisés »

« Intégrer les bâtiments d'élevage dans leurs paysages »

« Favoriser la constitution des clôtures végétales d'essences caduques, en évitant les haies monospécifiques de conifères »

2. Valoriser les structures de « clairière habitée »

La trame verte est bien présente sur le territoire communal, puisque les espaces boisés, les landes ... **représente environ 28% du territoire (d'après l'atlas communal du Morbihan).**

L'ensemble de la trame bocagère et des boisements a été repéré et préservé par deux outils réglementaires (Cf. Zonage) :

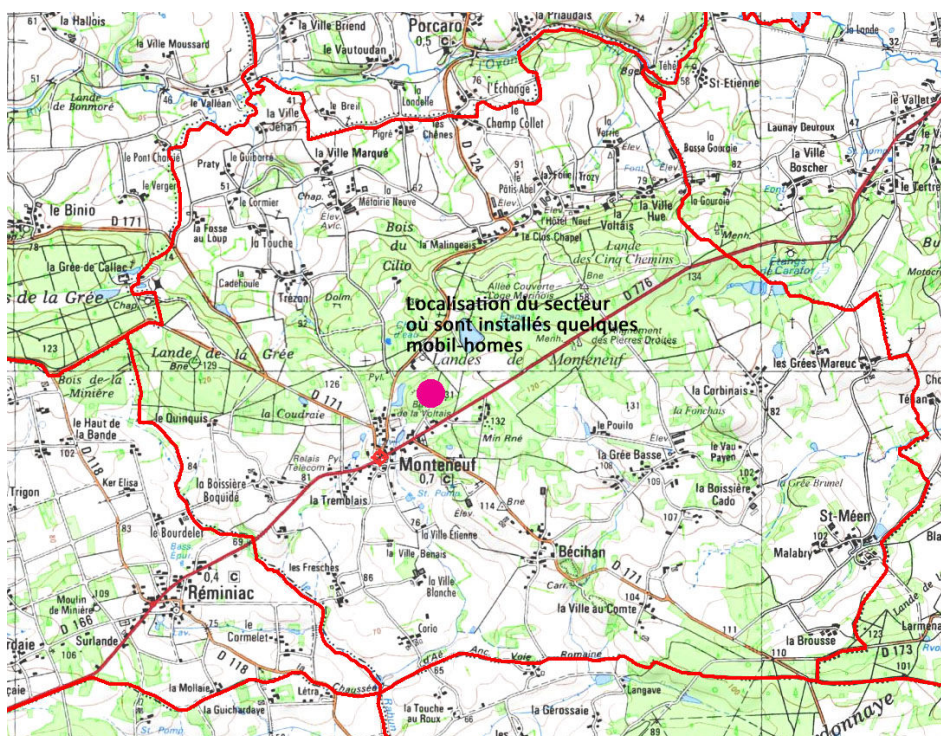
- **Les espaces boisés classés (E.B.C.)** ont pour effet notamment de soumettre à autorisation préalable toute coupe et abattage d'arbres et d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause.

Cette protection est très forte, elle a été utilisée **uniquement sur certains secteurs déterminant pour les corridors écologiques et non sur l'ensemble de la trame verte. Cela s'explique aussi par l'importance des landes qui recouvre le territoire communal associées à des boisements et la volonté de préserver ces milieux et non de renforcer l'état boisé. Effectivement, l'E.B.C protège l'état boisé actuel ou futur se qui contraire à une gestion et préservation cohérente des landes.**

✎ Pour rappel « Bien que l'évolution générale des landes de Monteneuf tende vers le boisement, l'espace naturel présente une diversité d'habitats, des milieux rare et diversifiés : landes humides, mésophiles, sèches, boisées et divers prairies et boisements ou fougères (ptéridaies).

Les landes à Monteneuf ne sont pas stables, les conditions écologiques et plus particulièrement les sols permettent une évolution vers le boisement. A l'inverse des milieux de bois qui sont dits fermés, les landes sont des milieux ouverts si bien que leur aspect boisé correspond à un état dégradé. Ces milieux de landes, aujourd'hui principalement boisés, ont atteint un état de conservation que l'on qualifie de "dégradé". **Les arbres ont pris la place des bruyères et ajoncs ce qui a conduit à la fermeture du milieu et à la diminution des espèces typiques des landes.**

5. Cas particuliers de la présence de quelques mobil-homes à proximité de l'Espace Remarquable de Bretagne au centre de la commune



Aujourd'hui la présence de ces mobil-homes pose question. La volonté n'est pas de conforter l'existant et ni de développer la présence de mobil-homes mais de reconnaître une situation existante.

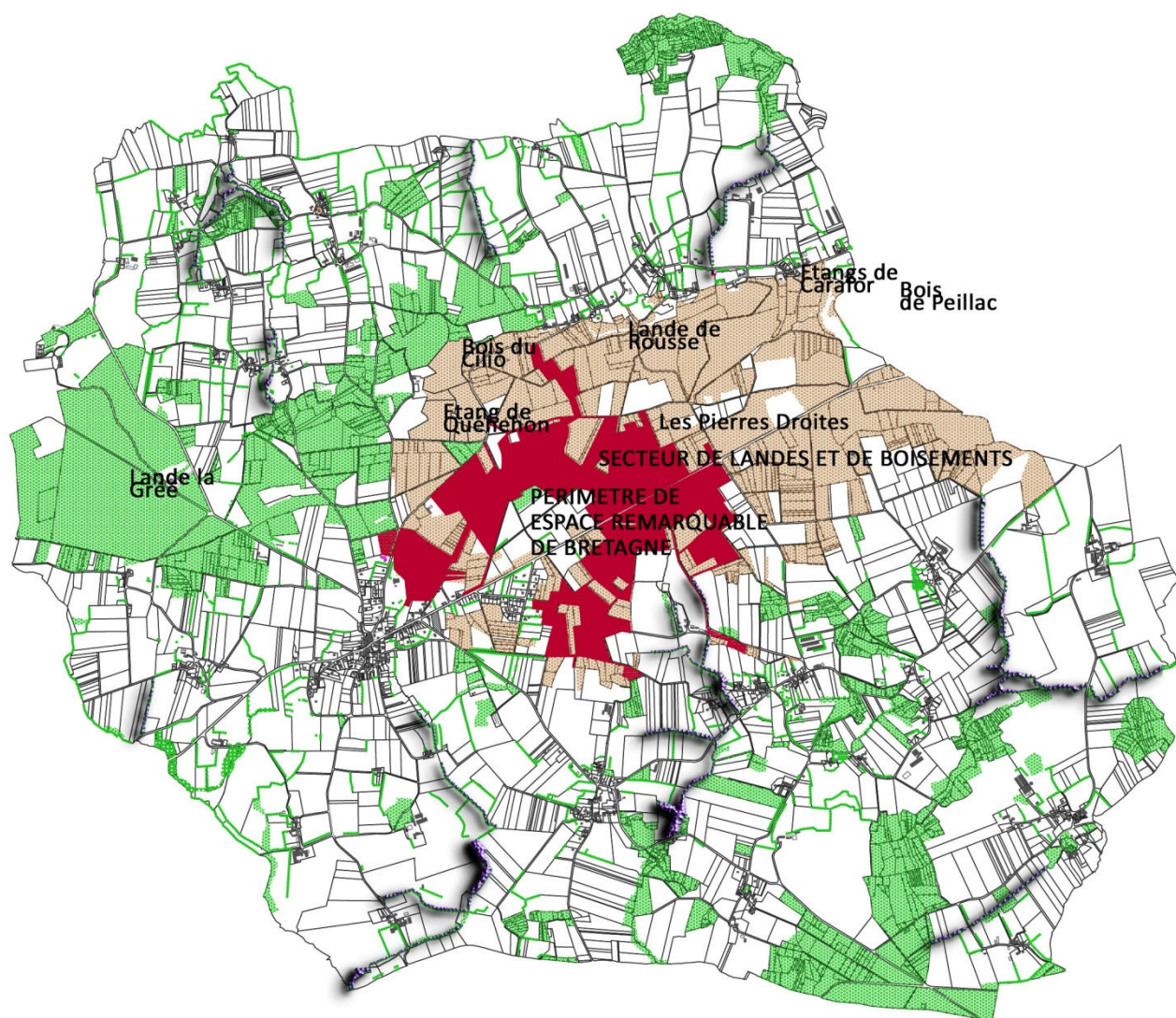
Les parcelles concernées ont une taille variant de 1100 m² à 1700 m².

Ces mobil-homes (moins de 10 au total) sont installés dans des Landes de Monteneuf à proximité de l'Espace Remarquable de Bretagne dont à proximité d'un secteur fragile. C'est pourquoi ils font l'objet d'une réflexion sur l'affectation future des terrains, qui ne peut être tranchée aujourd'hui.



II. Nature et biodiversité

1. L'Espace Remarquable de Bretagne (ERB), une politique durable et le rôle du Centre Les Landes
2. La biodiversité et la trame verte et bleue
3. Prise en compte de l'Espace Remarquable de Bretagne dans le PLU de Monteneuf en zone Nrb



Légende : en vert les secteur protégés par l'article L123-1-5-7° et rouge les secteurs protégés en EBC. La majorité des boisements sont classés en zone Na, délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

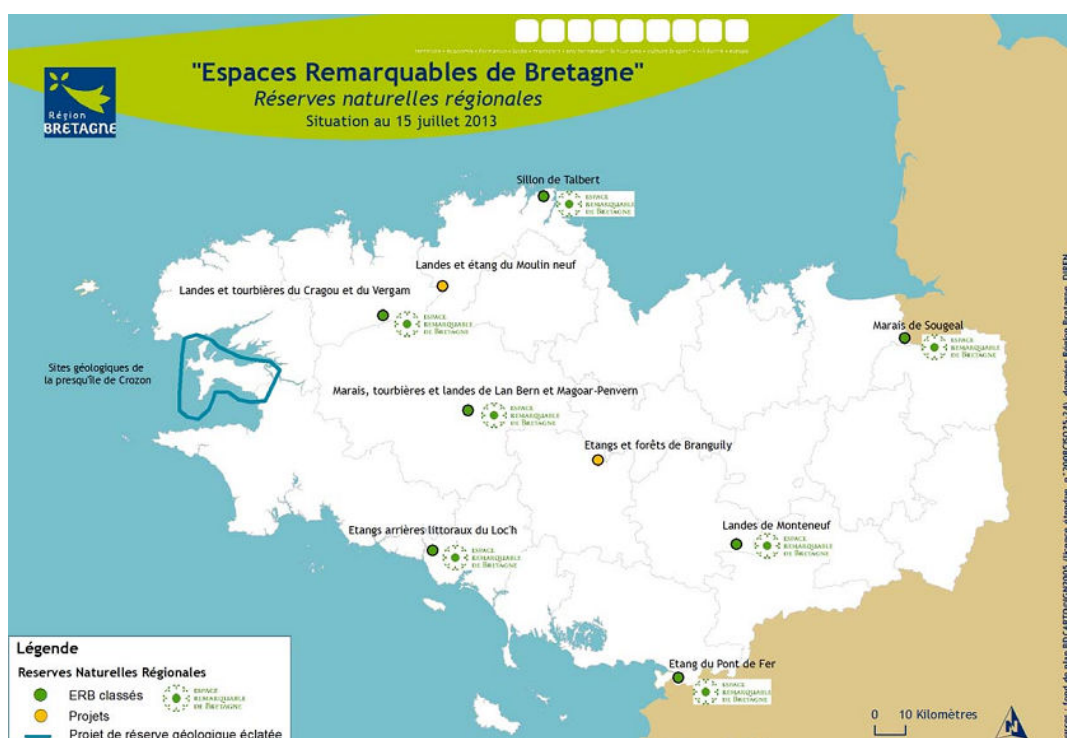
1. L'ERB (Espace Remarquable de Bretagne) et le rôle du Centre les landes

1.1 L'ERB, une politique durable de préservation d'espaces naturels remarquables (Cf. annexe 7c).

Pour rappel (d'après les diverses brochures expliquant ERB de Monteneuf et note de la DDTM) : à travers l'appellation "Espace remarquable de Bretagne", Conseil régional de Bretagne s'engage à protéger, valoriser et ouvrir à un large public des sites présentant un intérêt écologique majeur (faune, flore, géologie...) au travers de réserves naturelles régionales reconnues.

Une fois sélectionné, le site est labellisé « Espace Remarquable de Bretagne ». La dynamique des Espaces Remarquables de Bretagne (ERB) s'est mise en place en lien avec l'ensemble des acteurs concernés : Etat, Départements, Conservatoire du littoral, collectivités territoriales, associations. Chaque Espace remarquable doit présenter des enjeux écologiques forts et reconnus (inventaire ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs de biodiversité régionaux...), une superficie qui permette une gestion durable des espèces, une complémentarité avec les outils de protection existants, une appropriation locale du projet d'ERB et un volet pédagogique.

Le classement en réserve naturelle régionale répond à différents critères. Depuis juin 2013, il est valable 10 ans (6 ans auparavant) et reconductible tacitement. Le projet peut porter sur une propriété privée ou publique mais doit recueillir l'adhésion de toutes les parties en présence : propriétaires, collectivités, associations, acteurs économiques, scientifiques et usagers. La région compte déjà six Espaces Remarquable de Bretagne et plusieurs projets sont en cours de définition dont celui de la presqu'île de Crozon et du Pays de Guer.



La commune et le Centre des Landes ont su faire valoir les ressources naturelles de la commune pour souhaiter engager contractuellement un partenariat avec la Région dans le cadre d'un Espace Naturel Remarquable.

1.2 Le rôle du Centre les Landes

Des actions de gestion du territoire entreprises depuis longtemps par divers acteurs locaux et suivis par le Conseil Général et la Région.

L'association Les Landes, réalise à partir depuis 2005 des actions ponctuelles de gestion des landes, avec le soutien de la commune de Monteneuf (fauche, déboisement). En 2007-2011, un Contrat Nature signé avec le Conseil régional de Bretagne en partenariat avec le Conseil Général du Morbihan, la Communauté de Communes du Pays de Guer, permet de mettre en œuvre la gestion et la valorisation du site naturel (restauration de landes, inventaires et suivis d'espèces protégées, signalétique, sentier d'interprétation...). En 2010, Les landes de Monteneuf sont reconnues comme Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type I (ZNIEFF). Il s'agit d'un inventaire national reconnaissant la valeur du patrimoine naturel du site mais qui ne permet pas encore de le protéger. En 2011, un deuxième Contrat Nature est mis en œuvre pour une durée de 2 ans afin de poursuivre les actions entreprises avec les différents partenaires mais aussi de garantir l'avenir du site. **L'inauguration de l'ERB de Monteneuf a eu lieu le 16 octobre 2013**, en présence de Thierry Burlot, vice-président et représentant le président, et de Jean-Luc Bléher, président de la Communauté de Guer.

Le centre de Landes avec le soutien de divers acteurs, est le gestionnaire de l'ERB. Une fois que la réserve est créée, son gestionnaire a 2 ans pour réaliser un plan de gestion qui définit ses enjeux et les actions à mettre en œuvre. Il s'agit des travaux ou mesures de conservation, d'entretien, d'acquisition de connaissances (inventaires, cartographies, etc.) et de sensibilisation. Cette feuille de route est établie pour 5 ans et est renouvelable une fois.

Le comité consultatif se réunit au moins une fois par an pour valider les actions réalisées et celles à venir. Un partenariat étroit entre la Région Bretagne, les collectivités locales et la structure gestionnaire permet d'assurer le volet financier de la réserve.

Ce classement permettra de :

⇒ Pérenniser les actions engagées sur les landes de Monteneuf

- Gestion de l'espace naturel (restauration, entretien, suivi...)
- Valorisation du patrimoine naturel (sentier d'interprétation...)
- Sensibilisation à l'environnement (sortie thématique, formation...)

⇒ Gérer à long terme un ensemble naturel cohérent

Actuellement, seules les parcelles communales et intercommunales sont gérées. Il est envisagé de contacter les propriétaires publics et privés afin d'agrandir la zone de préservation et de valorisation pour une gestion cohérente du milieu naturel.

⇒ Protéger réglementairement le patrimoine écologique, au même titre que le patrimoine archéologique

Sur la base des réglementations en vigueur (arrêtés relatifs au captage d'eau, au site archéologique, à la circulation des engins motorisés), un projet de règlement, spécifique à l'ERB, sera élaboré de manière concertée. Le but est de concilier les activités humaines et la préservation du patrimoine naturel afin de garantir le respect de l'environnement.

⇒ Contribuer au Développement du Territoire

- En soutenant le développement économique d'une offre touristique durable
- En apportant un cadre de vie de qualité aux habitants
- En favorisant les rencontres entre les acteurs locaux pour une gestion concertée (propriétaires, élus locaux, usagers, responsables associatifs...)
- En offrant la possibilité aux habitants de s'investir dans la préservation du patrimoine

La création d'un ERB en Pays de Guer renforcera la reconnaissance de la valeur du patrimoine naturel et culturel de ce territoire et pourra apporter une notoriété et une attractivité supplémentaire.

 **ESPACE REMARQUABLE DE BRETAGNE**  **Dossier de presse**



16 Octobre 2013

Inauguration de l'Espace remarquable de Bretagne
réserve naturelle régionale
Les landes de Monteneuf

UNE RÉSERVE NATURELLE RÉGIONALE À MONTENEUF ? PARLONS-EN !

« À la fête de la science »
Découvrez les métiers de naturaliste et d'archéologue
Du 10 au 13 octobre
Village des sciences de Lorient de 14h à 18h le week-end

INAUGURATION OFFICIELLE
En présence de Thierry Burlot, vice-président du Conseil régional, chargé de l'aménagement du territoire et de l'environnement.
Mercredi 16 octobre Salle du Chaperon rouge de Monteneuf à 11h

« Parlons-en ensemble »
Habitants, propriétaires, promeneurs, pêcheurs...
Venez nous rencontrer et échanger lors de la réunion d'information du
Jeudi 17 octobre Centre les Landes à 20h30

« Aux Rencontres l'Élan d'Art »
Vivez l'art avec et dans la nature en compagnie d'artistes
Samedi 19 octobre Centre les Landes de 14h30 à 18h30

Aux après-midi Préhisto'
Dans un lieu préservé, initiez-vous à la vie des Hommes de la Préhistoire
Du 21 au 25 octobre Site des Pierres Droites de 14h30 à 17h

« À la recherche des trésors du patrimoine »
Pister le patrimoine de la réserve ; jeu de piste à faire en famille
Mercredi 30 octobre Centre les Landes à 14h30

« Des naturalistes vous racontent »
Conférence sur la biodiversité, la protection de la nature et la gestion d'une réserve naturelle.
En partenariat avec Plum'fin, avec Alain Canard, Professeur émérite de l'Université de Rennes 1 avec Emmanuel Holdier, Responsable des réserves naturelles des Monts d'Arée.
Jeudi 07 novembre Lycée La Touche à Ploërmel à 20h30

« Sur le bout de la lande... »
Balade accompagnée et commentée sur les chemins de la réserve naturelle suivie d'un apéritif.
Dimanche 10 novembre
Centre Les Landes à 10h

 **Landes**

ET CONTINUONS L'HISTOIRE...

Des expériences pratiques exemplaires

Le centre de landes mène plusieurs actions en faveur de la préservation des landes :

- **Débardage du bois**



L'objectif est de rétablir un paysage de landes où dominant une flore et une faune caractéristiques des milieux de landes. Pour cela, nous (ré)ouvrons le milieu en coupant tous les arbres et arbustes qui sont ensuite exportés. Nous faisons intervenir une entreprise spécialisée dans le génie écologique pour que les travaux réalisés soient le plus respectueux du milieu naturel.

Le bois est par la suite broyé en copeaux pour alimenter une chaudière à bois. Nous offrons le bois coupé à quiconque est intéressé car c'est un excellent moyen de valoriser notre travail.

- **Déchiquetage du bois**



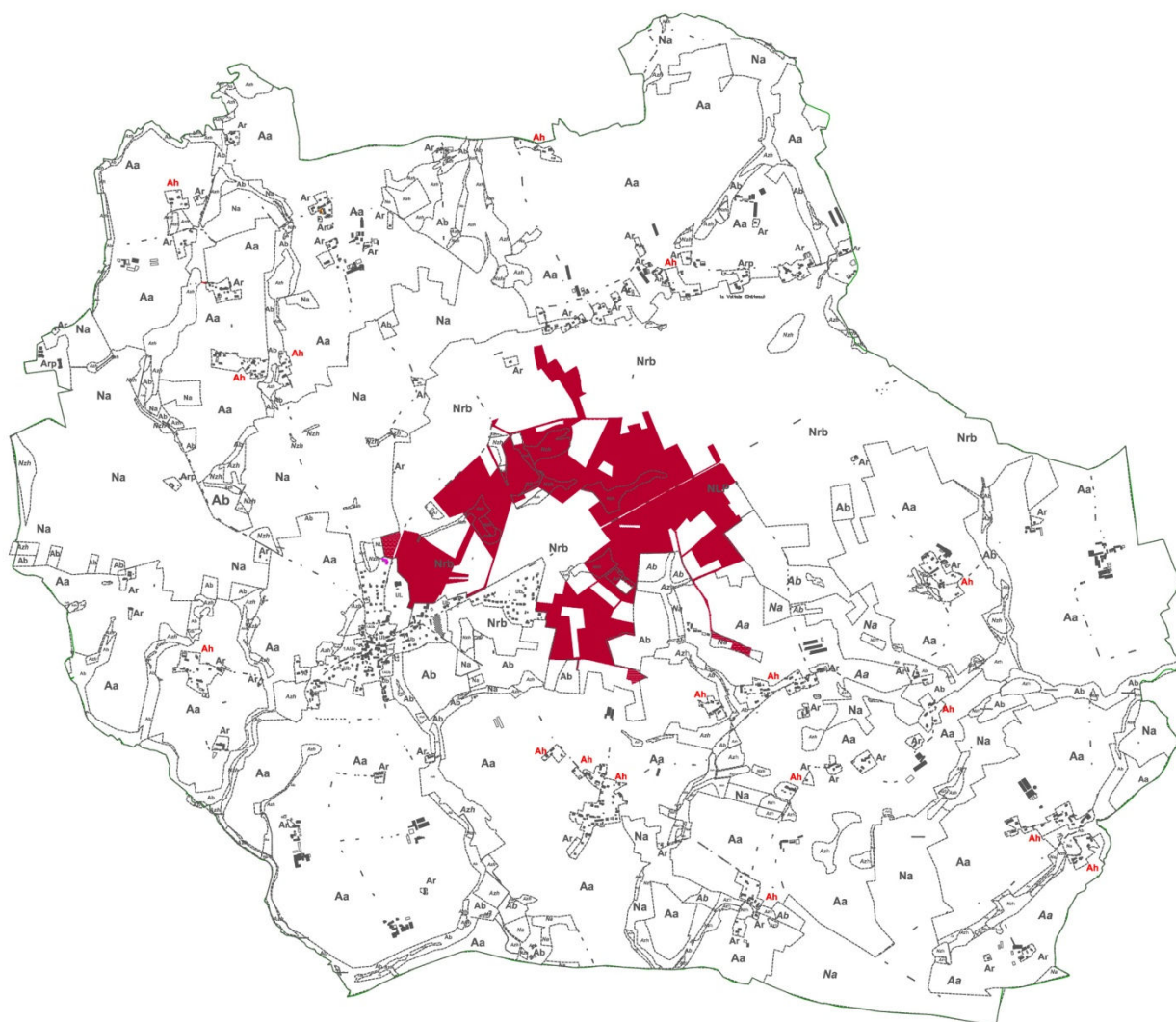
Aujourd'hui plusieurs hectares de landes ont ainsi été restaurés. Le paysage que l'on trouvait à Monteneuf il y a quelques dizaines d'années, se remet en place petit à petit. Au niveau de la biodiversité, les espèces à forte valeur patrimoniale ont pu retrouver de bonnes conditions de vie.

1.3 Prise en compte de l'Espace Remarquable de Bretagne dans le PLU de Monteneuf en zone Nrb

Délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique.

Une réserve naturelle est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol AC3r. À ce titre, elle doit être reportée aux documents d'urbanisme comme le plan local d'urbanisme en application de l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

Localisation de l'ERB sur le territoire communal :



2. La biodiversité et la trame verte et bleue

2.1 La destruction et la fragmentation des habitats naturels constituent la principale cause du déclin de la biodiversité

En réponse, la trame verte et bleue (TVB) vise à maintenir ou reconstituer un réseau d'échange sur les territoires es pour que les espèces animales et végétales puissent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie.

La TVB affirme l'importance de la nature ordinaire au sein de la biodiversité, au-delà des espèces et espaces remarquables qui bénéficient de mesures de protection. Elle valorise ainsi tous les territoires, les liens écologiques qui les unissent et permet une vision dynamique de leurs évolutions propre à garantir un aménagement durable, valorisant et préservant nos richesses naturelles. Elle permet à chacun d'être reconnu comme un acteur à part entière de la préservation de la biodiversité et par là même des nombreux services qu'elle nous rend.

2.2 Le site naturel des landes de Monteneuf trouve pleinement sa place dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue et plus particulièrement en Bretagne en jouant 2 grands rôles :

- réservoir de biodiversité

Abritant plus de 380 espèces végétales et plus de 150 espèces animales, soit près d'un tiers de la faune bretonne, c'est un cœur de nature d'importance pour la région. Parmi les espèces animales présentes, 13 représentent un enjeu pour la cohérence nationale de la trame verte et bleue correspondant à 46% des espèces identifiées par les orientations nationales pour la Bretagne [criquet des Ajoncs, decticelle des bruyères, damier de la Succise, rainette verte, triton marbré, barbastelle d'Europe, bouvreuil pivoine, fauvette pitchou, gobemouche gris, linotte mélodieuse, pouillot siffleur, lézard vivipare, vipère péliade]. Les landes humides et sèches ainsi que les prairies maigres représentent également un enjeu pour la cohérence nationale de la trame verte et bleue.

Les bois, le bocage, l'eau ont favorisé la formation d'une biodiversité remarquable. Sa qualité est indéniable et une source de valorisation de la commune. Les formations proposées par le Centre des Landes jouent bien ce rôle. Sans doute peut-il encore développer la valorisation de cette biodiversité en établissant des relations avec les milieux scientifiques pour des observations permanentes. Il peut avoir également des programmes pour intéresser les habitants de la commune.

- Une stratégie de préservation de la trame verte et bleue (Centre des Landes), du corridor écologique

Les corridors écologiques sont constitués d'éléments naturels qui permettent aux espèces animales et végétales de se déplacer et aux milieux naturels d'être reliés (haies, cours d'eau, bande enherbée...).

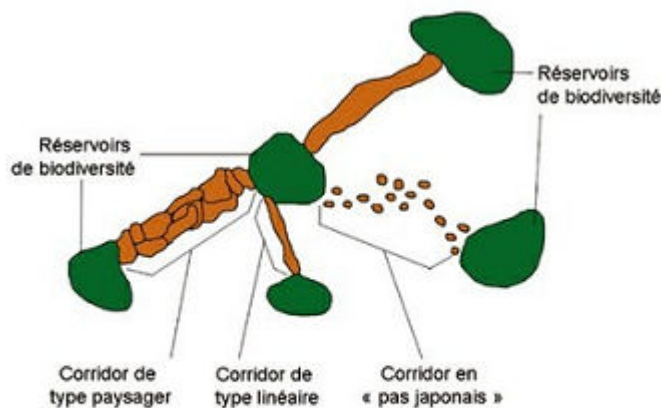
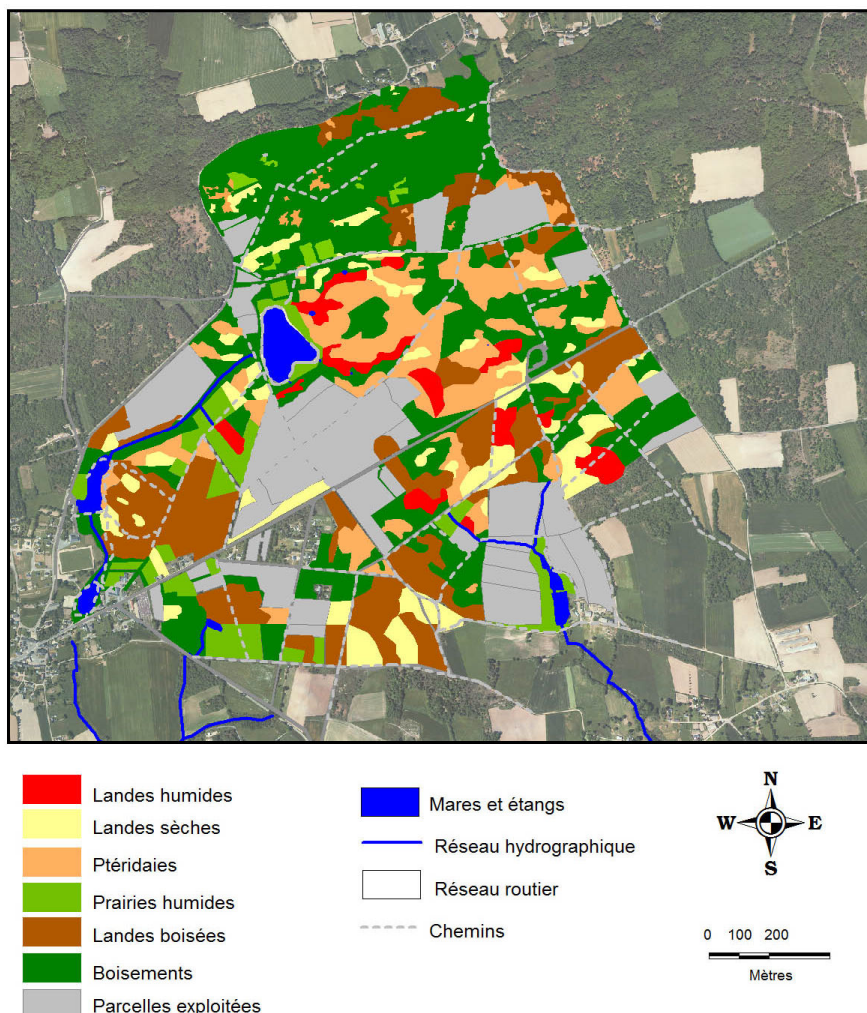


Schéma des éléments constituant la trame verte et bleue et des différents types de corridors

La commune de Monteneuf se situe sur un corridor écologique allant de Forêt de Brocéliande jusqu'aux Landes de Lanvaux.

Cartographie des formations végétales des landes de Monteneuf et des landes de Rousses

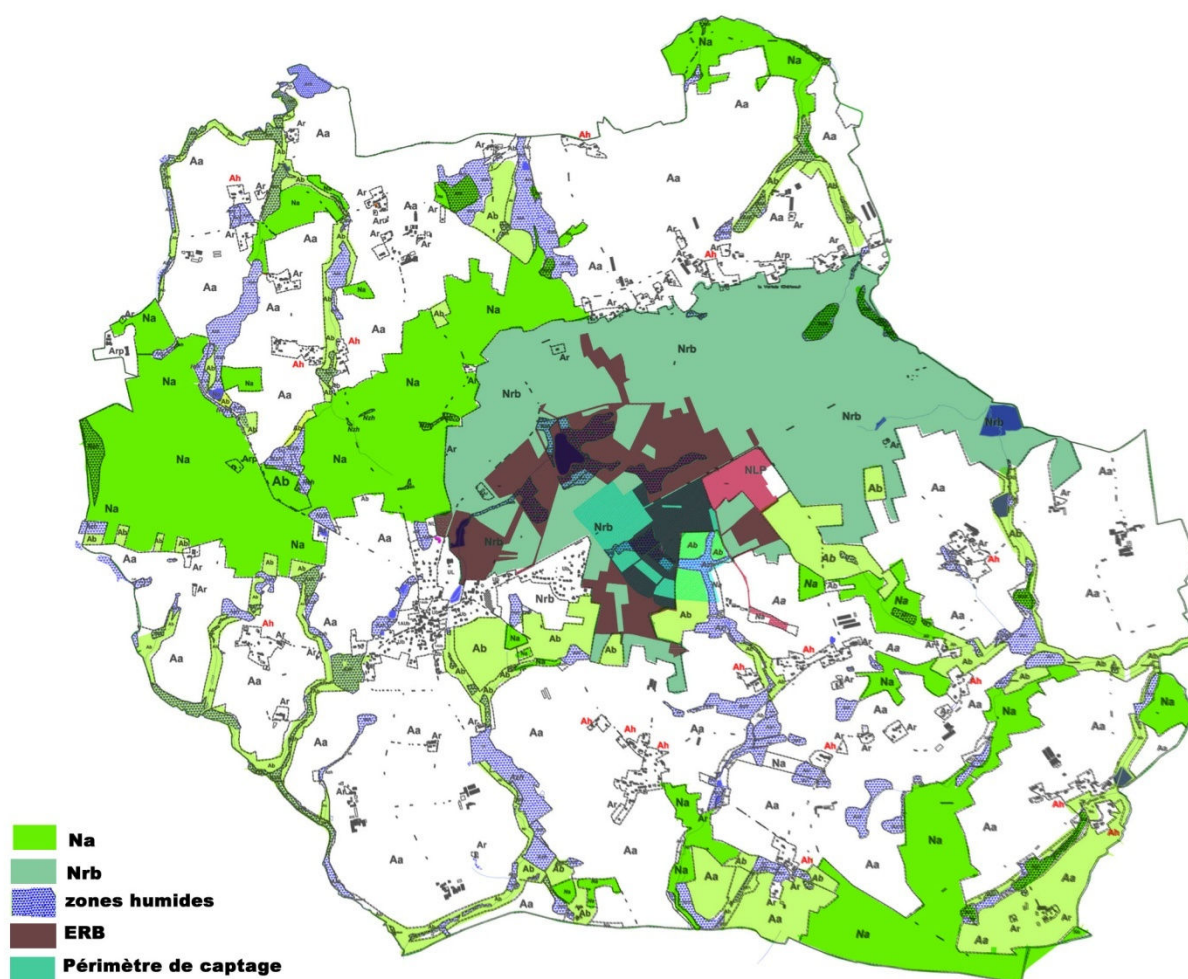


Des réflexions sont déjà amorcées et portées par le Centre des Landes pour examiner comment déterminer à l'avenir une protection, une valorisation et une continuité de ce corridor. Monteneuf se trouve donc au cœur d'un enjeu intercommunal, et régional.

Le périmètre proposé au classement ERB s'inscrit dans un vaste ensemble naturel comprenant les Landes de Monteneuf qui s'étendent à l'ouest par le Bois du Cilio, au nord par les Landes de Rousse et à l'est par les Landes des Cinq Chemins poursuivies par les Étangs de Carafor. Les données disponibles démontrent l'intérêt naturaliste de certains secteurs et font apparaître les intérêts d'extension de la future réserve. Pour veiller à une valorisation de l'ensemble des landes repérées un secteur spécifique **Nrb délimitant un espace réservoir de biodiversité et comprenant également l'Espace labellisé Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique.**

Les secteurs dits «mosaïques d’habitats d’intérêt environnemental et paysager» font l’objet de préservation. En zone Nrb exclusivement les constructions, installations, travaux définis dans le cadre du plan de gestion de l’Espace Remarquable de Bretagne sont autorisés ainsi que la construction d’un unique bâtiment d’accueil touristique, culturel (exemple Maison de la Réserve ..) à vocation uniquement de découverte pédagogique des actions engagées pour la protection et valorisation des milieux naturels et historiques autour de l’Espace Remarquable de Bretagne, des milieux de landes, des sites archéologiques), sous réserve que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

Prise en compte de la trame verte et bleue dans le zonage



2.3 Préserver et valoriser la trame verte et bleue dans sa globalité pour valoriser les espaces naturels à forte valeur patrimoniale, paysagée et écologique

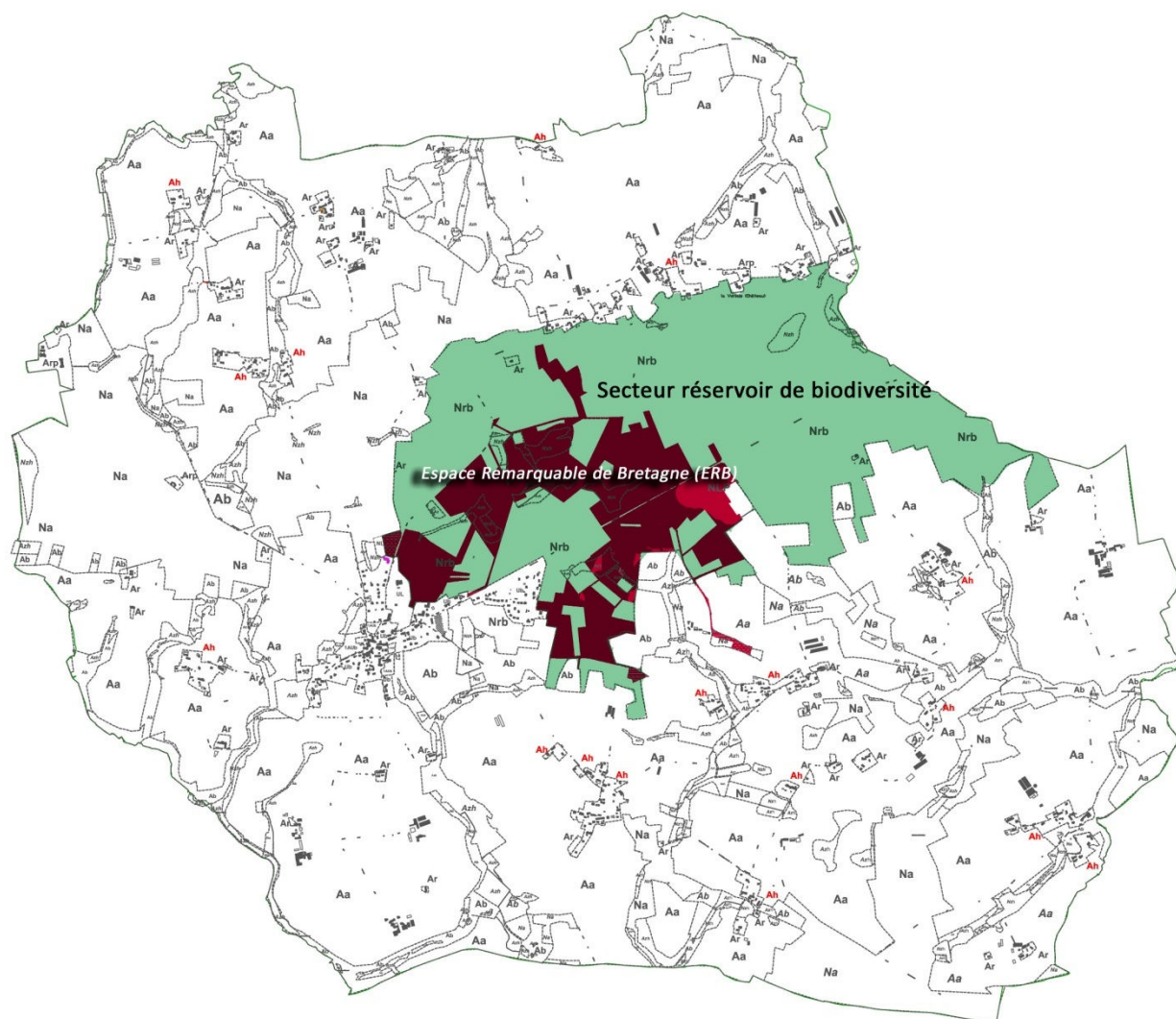
L’empilement de la prise en compte des divers éléments à préserver (cours d’eau, boisements, landes...) dans le PLU permet d’avoir une préservation globale des corridors écologiques par une interdiction ou limitation forte des constructions possibles sur ces secteurs dans les zones N. Même si les indices de la zone N sont multiples et complexifient la lecture du plan de zonage.

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique), par l'existence d'exploitations forestières, ainsi que la protection du risque d'inondation et la prise en compte des servitudes liées au périmètre de captage d'eau potable. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Elle comprend les secteurs :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Nrb délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. Les secteurs dits «mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager » font l'objet de préservation.
- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine).

2.4 La protection des réservoirs de biodiversité par le PLU



2.5 Les habitants et la protection de la biodiversité

a) L'enjeu de la biodiversité à l'échelle du territoire communal

Il serait erroné de ne voir dans Monteneuf que ses paysages où il fait bon se promener et se détendre. Ces paysages reposent sur des ressources écologiques qu'il s'agit certes de protéger, mais qui ne peuvent l'être que s'ils sont clairement identifiés, entretenus et valorisés, et que s'ils sont conciliés avec les activités agricoles et l'habitat qui doivent en retour contribuer à ce projet. Au cours de la démarche collective sur le projet communal, de nouvelles ressources naturelles sont apparues comme les haies par exemple.

La démarche de projet et les études partagent aujourd'hui la conclusion que le PLU doit permettre un urbanisme valorisant les ressources naturelles à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

b) Les habitants et les agriculteurs sont soucieux de la qualité de leur environnement au quotidien

Les préoccupations exprimées dans les réunions de villages sont à ce sujet, éloquentes. De quoi en effet parlent les habitants.

- ↳ d'entretien des chemins, des fossés permettant le bon écoulement des eaux, (ce qui n'est pas toujours le cas, bon nombre d'exemple sont cités), mais certains notamment le long des maisons devant être recouverts pour que les habitants eux –mêmes puissent les entretenir (tonte des gazons)
- ↳ du nettoyage des plans d'eau.
- ↳ Des poubelles pour recevoir les différents déchets, de leur bon emplacement, des ramassages réguliers
- ↳ Des aménagements en matière d'assainissements : récupérations d'eaux usées, fosses septiques plus régulièrement vidées en s'associant pour avoir une même entreprise et négocier des prix.
- ↳ Des abris de jardins et de garages, qui doivent répondre à des règles.
- ↳ Du débroussaillage autour des puits, des fontaines, des vieux lavoirs
- ↳ De la qualité des paysages à entretenir

En réalité les habitants proposent tout un programme pour l'amélioration du « **petit environnement de proximité** », déterminant dans la qualité de vie d'une commune. Ils manifestent de plus à travers leurs propositions leur capacité à s'intéresser à l'environnement, et à faire des propositions concrètes.

Il est de la responsabilité de la collectivité de protéger et de valoriser ces propositions au même titre que le « grand » patrimoine naturel.

Les exploitations agricoles constituent une partie importante de l'environnement. Il importe de les associer à la réflexion et de définir avec eux les accords régulant leurs engagements (concernant l'eau, l'entretien du bocage, etc..)

Plusieurs actions ont déjà été entreprises et la collectivité souhaite les poursuivre pour permettre une meilleure cohésion sociale et une meilleure prise en compte des ressources de Monteneuf.

III. Protéger la ressource en eau

- 1. Prise en compte de l'ERB de Monteneuf dans le PLU en zone Nrb**
- 2. Prise en compte du relevé des zones humides, cours d'eau et du périmètre de captage en eau potable dans le PLU**
- 3. Protection du captage en eau potable du Pouilho**

1. Prise en compte de l'ERB de Monteneuf et des ressources en eau dans le PLU en zone Nrb

Délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique.

Les étangs, sources et fontaines

Les étangs, aménagés par le Curé Payen (étangs du bourg et du Chaperon Rouge) et par la commune (étang de Guéhon) et quelques autres étangs privés sont des ressources écologiques qui méritent une grande attention pour leur biodiversité, mais aussi pour la pêche et d'autres activités de loisir. Ainsi les modélistes apprécient l'étang de Guéhon pour exercer ou faire concourir leurs bateaux ou engins volants.

Mais lors de la « visite » des haies, les membres du comité de pilotage ont repéré de nombreuses sources, fontains et zones humides oubiées ou pas encore identifiées, dissimulées par la végétation ; Sans qu'elles soient classées, il appartiendra à la commune d'assurer leur préservations.

Pour rappel l'inventaire des zones humides a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust et intégré au document d'urbanisme en 2007. Les cours d'eau figurent également sur le recensement.



2. Les zones humides et la prise en compte dans le PLU (Cf. 5. Documents graphiques)

Les zones humides représentent donc environ 6,74 % de la surface communale, soit une part significative du territoire de la commune. 390 zones humides distinctes ont été inventoriées et cartographiées. En moyenne, chacune d'elle couvre 0,51 ha. Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire communal, aux bords du Rahun Sud-Ouest, de l'Oyon au Nord et des cours d'eaux principaux comme les ruisseaux de Trézon, Saint Nicolas et de la Butte de la Voltais.

La phase de terrain de l'inventaire cartographique a permis de recenser 9,17 Kms de réseau hydrographique en plus des 34,58 kms figurant sur les cartes de l'IGN.

Les zones humides présentent un grand intérêt pour le patrimoine écologique de la commune. **La totalité des secteurs est repérée sur le règlement graphique pour y associer une protection stricte et adaptée renvoyant aux dispositions générales du règlement (pas exhaussement, ni affouillement du sol).**

L'ensemble des zones humides est couverte par une trame spécifique et un zonage adapté.

Deux types de zones sont à distinguer pour la protection des zones humides :

> **La zone Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine). Ce zonage s'applique spécifiquement aux zones humides utilisées pour de l'agriculture : parcelles cultivées, prairies ...

En secteur Azh :

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;
- tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - ↳ Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ↳ Création de plan d'eau
 - ↳ sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2
 - ↳ à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

> **La zone Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine). Ce zonage s'applique spécifiquement aux zones humides utilisées naturelles : boisements, friches, fond de vallée ...

En secteur Nzh :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

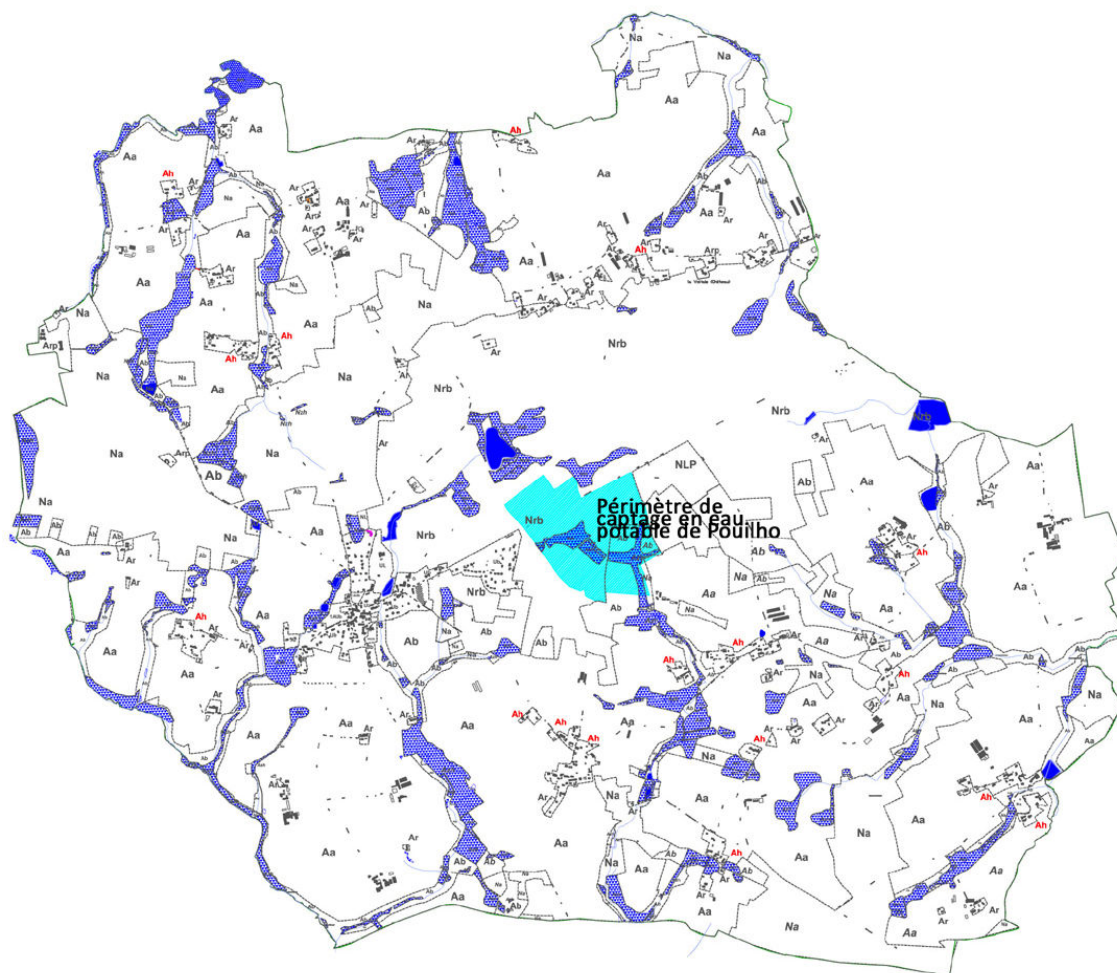
3. Protection du captage en eau potable : Protection du captage en eau potable du Pouilho

La commune, par ailleurs, est concernée par les périmètres de protection établis par décret du 06 février 2003 autour **de la retenue d'eau du Pouilho, ce secteur est couvert par un zonage en Nrb**. Les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont mentionnés dans le plan des servitudes.

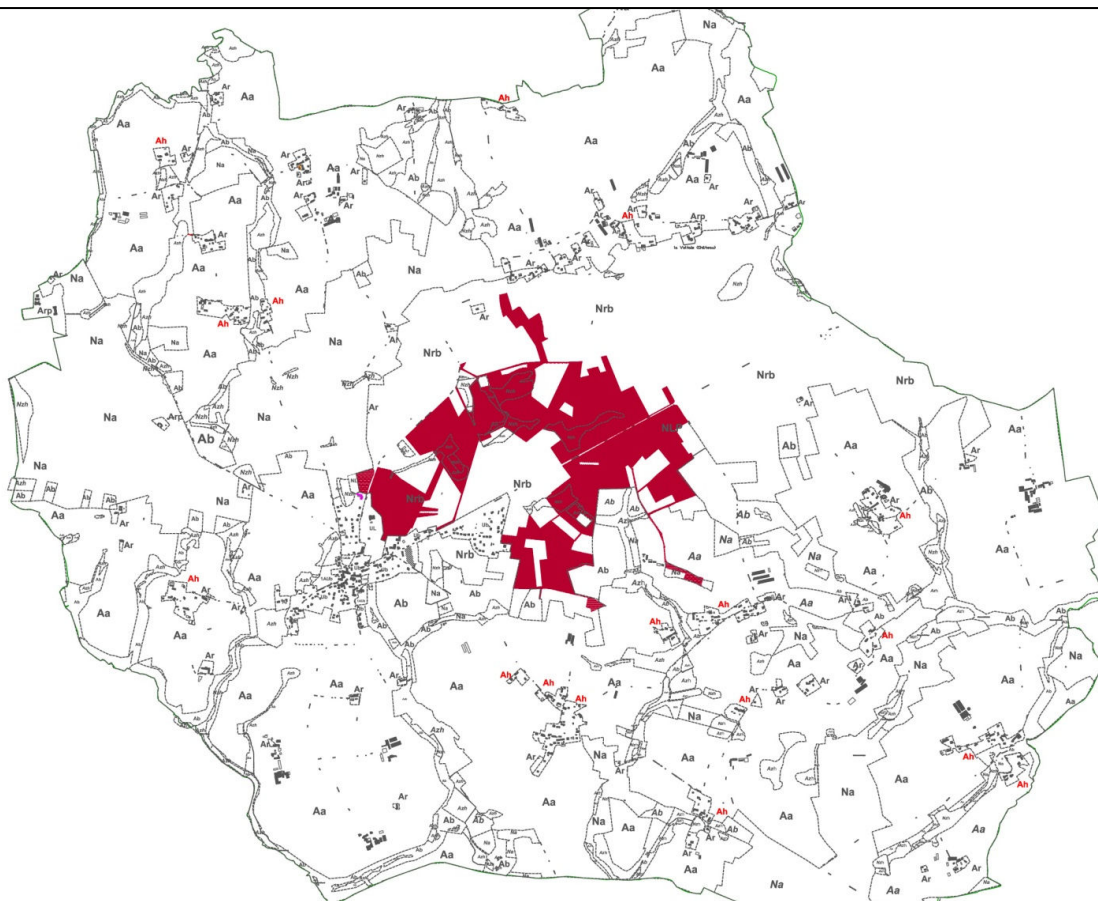
Dans les chapitres du règlement des zones agricoles, naturelles et d'évolution de l'habitat existant (NH), il sera rappelé que les occupations et utilisations du sol seront admises, sous réserve... qu'elles soient compatibles avec l'arrêté préfectoral en vigueur dans les périmètres de servitudes du captage en eaux potables de la retenue d'eau.

La réglementation y afférente fait partie des annexes du PLU.

Il est rappelé dans le item général que **la zone N est une zone de protection**, motivée par la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique), par l'existence d'exploitations forestières, ainsi que la protection du risque d'inondation et la prise en compte des servitudes liées au périmètre de captage d'eau potable.



Prise en compte du relevé des zones humides, cours d'eau et du périmètre de captage en eau potable dans le PLU



4. Traitement des eaux usées (Cf. Annexe Sanitaire 7b)

La commune de Monteneuf dispose d'une station d'épuration par lagunage naturel, datant de novembre 1996, d'une capacité nominale de 400 équivalents habitants, 24 kg de DBO₅/j, 60 m³/j, située à 400 mètres au sud du centre bourg. Le SATESE (Services d'Appui Technique à l'Épuration et au Suivi des Eaux) réalise deux fois par an des analyses de la station. Leur rapport confirme une capacité constructeur de 400 EH (24 Kg DBO₅).

La station comporte trois bassins ayant les dimensions suivantes : 1er bassin : 2 000 m², 2ème bassin : 833 m², 3ème bassin : 833 m² ; avec une hauteur d'eau de 1 mètre pour le 1er bassin et de 1,20 mètres pour les deux suivants.

Le rejet de la station s'effectue dans le ruisseau de Monteneuf. Ce dernier prend sa source au nord du bourg de Monteneuf et se jette au sud dans le ruisseau de Rahun.

La station d'épuration traite à l'heure actuelle 40 % de sa capacité, soit 160 équivalent /habitant. La dernière visite datant du 14 Avril 2014 fait état d'un bon fonctionnement épuratoire et d'une bonne qualité du rejet. Les concentrations relevées respectent les normes fixées par l'arrêté du 22 Janvier 1996.

Afin d'estimer le volume de boues accumulées dans les bassins, une bathymétrie va être réalisée. Un débitmètre en entrée va être installé selon les préconisations de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. Par ailleurs, un dégrilleur a été mise en œuvre fin Février 2014 suite à une remarque formulée par le SATESE après la visite du 13 Novembre 2013.

Les informations de l'état général du réseau séparatif de la commune n'étant pas suffisante, un diagnostic apparaît nécessaire sur l'ensemble du réseau. Des campagnes de relevés sont réalisées afin de retranscrire sur une carte détaillée les réseaux existants avec nature des matériaux, dimensions etc.

5. Le réseau d'eau pluviale (Cf. Annexe Sanitaire 7b)

Le réseau d'assainissement collectif de Monteneuf est de type séparatif. Les eaux pluviales sont donc collectées et rejetées dans les cours d'eau proches.

Il n'existe pas de système de traitement des eaux pluviales avant rejet.

La commune de Monteneuf dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Le réseau est assuré par des fossés et des canalisations.

A l'instar des réseaux d'eaux usées, la Mairie entreprend des campagnes de relevés afin de réaliser une carte détaillée des réseaux existants. Dans le cadre de l'aménagement du centre bourg, ainsi qu'au travers du projet d'éco quartier, cette problématique est prise en compte (état des réseaux, mise aux normes, etc.)

6. Incidence du projet sur les capacité d'alimentation en Eau Potable (Cf. Annexe Sanitaire 7b)

Le syndicat Eau du Morbihan exerce la compétence de production et transport d'eau potable sur le territoire du monteneuf.

Une étude sur les besoins et l'évolution de la consommation en eau potable sur la Commune a été réalisée. Celle-ci est détaillée dans les Annexes Sanitaires (Article 1 Eau Potable – Sécurité Incendie) .

Au regard de la population actuelle, des dernières consommations et des pertes réseau, une projection concernant les besoins futurs a pu être réalisée. Elle permet de constater que la réserve en eau potable (château d'eau), la capacité de production du forage et l'appoint depuis Ploërmel, permettent de couvrir les besoins dans le cadre du projet de développement du bourg, sans écarter la défense incendie. Concernant la défense incendie, les pompiers ont également la possibilité, en complément, de pomper dans les 3 étangs de la commune.

7. Compatibilité du PLU avec le SAGE et le SDAGE

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle de la commune, par le Grand Bassin de l'Oust et intégré au document d'urbanisme en 2007. L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage.

La réglementation qui s'applique à toutes ces zones a été rédigée pour être compatible avec celle prescrite dans le règlement du SAGE « Vilaine ». La réglementation du PLU intègre donc une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement des SAGE en vigueur :

Extrait du règlement du PLU : « 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 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 ou pour des installations et équipements liés aux réseaux de service public à titre exceptionnel ou pour des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...). »

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les futures opérations d'urbanisme s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante. Les opérations seront raccordées à l'assainissement collectif. Aucune zone humide n'a été inventoriée au sein des secteurs d'urbanisation future.

L'ensemble des zones humides inventoriées hors de l'agglomération sont proches du réseau hydrographique, elles ont donc été être intégrées dans les zones naturelles N (indice Zh) et les zone agricole A (indice Zh) permettant de préserver la trame verte et bleue du territoire.

Les objectifs de ce SAGE en cours d'élaboration concernant la gestion des eaux pluviales et eaux usées sont :

1 : Prendre en compte le milieu et le territoire

- Définir des secteurs prioritaires d'assainissement
- Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement
- S'assurer de l'acceptabilité du milieu dans les secteurs prioritaires

2 : Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires

A – Améliorer l'efficacité des systèmes d'assainissement collectif

- Contrôler les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales et mettre en conformité les branchements défectueux
- Limiter et réduire les déversements des eaux usées au milieu par temps de pluie
- Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement
- Fiabiliser et sécuriser les postes de relèvement recevant une charge brute supérieure à 2000 EH dans les secteurs prioritaires assainissement

B – Mettre en conformité l'assainissement non collectif

- Identifier les territoires prioritaires pour délimiter les «zones à enjeu sanitaire »

C – Mieux encadrer le raccordement des effluents non domestiques aux équipements collectifs

- Mettre en œuvre une démarche partenariale entre la commune et l'industriel raccordé

D- Optimiser la gestion des eaux pluviales

- Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales dans les territoires prioritaires pour délimiter les «zones à enjeu sanitaire» et les unités urbaines
- Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement
- Limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales

Situation vis à vis du projet : Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU (Annexe Sanitaire) ont permis d'estimer les capacités du système épuratoire en lien avec l'urbanisation du territoire communal. La station d'épuration traite à l'heure actuelle 40 % de sa capacité, soit 160 équivalent /habitant pour une capacité globale de 400EH. Le système épuratoire permet donc de traiter les effluents actuels et futurs, liés au projet communal (240 eq/h correspondent environ à 95 habitations).

Le SATESE (Services d'Appui Technique à l'Épuration et au Suivi des Eaux) réalise deux fois par an des analyses de la station. La dernière visite, datant du 14 Avril 2014, fait état d'un bon fonctionnement épuratoire et d'une bonne qualité du rejet. Les concentrations relevées respectent les normes fixées par l'arrêté du 22 Janvier 1996.

Une des dispositions concerne l'amélioration des transferts des effluents à la station d'épuration. Il s'agit de favoriser un réseau de type séparatif incluant une vérification des branchements et une bonne connaissance du réseau par le maître d'ouvrage afin d'éviter des rejets directs et un apport d'eaux parasites. La commune a ainsi lancé des campagnes de relevés afin de retranscrire sur une carte détaillée les réseaux existants faisant apparaître la nature des matériaux, les dimensions etc. Cela permettra également de connaître de manière détaillée l'état du réseau.

De plus, afin d'estimer le volume de boues accumulées dans les bassins, une bathymétrie va être réalisée. Un débitmètre en entrée va être installé selon les préconisations de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. Par ailleurs, un dégrilleur a été mise en œuvre fin Février 2014 suite à une remarque formulée par le SATESE après la visite du 13 Novembre 2013.

L'assainissement individuel est géré par la Communauté de Commune de Guer Communauté. Un programme de mise aux normes est en cours de réalisation avec le prestataire Véolia. Un état des lieux général a dorénavant déjà été réalisé, classant les installations en 3 catégories selon

leur état de conformité. Des interventions de réhabilitation/mises aux normes vont être réalisées sur les installations jugées prioritaires dans un premier temps.

Par ailleurs, la commune vise à lutter contre les effets de l'imperméabilisation des sols et de la pollution véhiculée par les eaux de ruissellement au travers, notamment, de son règlement littéral.

Extrait du règlement du PLU : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

De plus, conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan, l'ensemble des cours d'eau du territoire communal fait l'objet d'une protection spécifique :

Extrait du règlement du PLU : « Toute construction sur une distance de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau et tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains (sauf création de retenues d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau et mise aux normes environnementales autorisée) est interdit. »

IV. Protéger et valoriser le site

Monteneuf doit disposer d'un plan de protection de ses réserves et de ses plans d'eau, dans le cadre du plan Sage, mais aussi en fonction des choix communaux.

Enfin une priorité s'impose, c'est de définir, à partir des revendications et des propositions des habitants, un programme d'interventions sur les points soulevés.

Il sera un moyen déterminant pour intéresser les habitants à l'ensemble de l'environnement de la commune, à sa préservation comme à sa promotion.

Rappel des règles applicables en zones Naturelles Na, Nrb, Nzh

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre une préservation de la trame verte et bleue et permettre sa valorisation et sa découverte	La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public. Elle comprend les secteurs : Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Nrb délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également l'Espace labellisé Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. Les secteurs dits « mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager » font l'objet de préservation. Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine).	1 et 2
VOIRIE ET ACCES DESSERTE PAR LES RESEAUX	Veiller à la sécurité des dessertes et la bonne desserte des secteurs. S'assurer de la présence actuelle ou future des réseaux Permettre la mise aux normes en matière d'assainissement	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	3 et 4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Avoir une limite dans les implantations possibles	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les autres constructions, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative. Si la construction éventuellement autorisée n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.	6 et 7
EMPRISE AU SOL		Non réglementé	8

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Garantir une prise en compte des hauteurs et morphologie existantes	Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. 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.	10
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	Permettre une bonne intégration des constructions en tenant compte du paysage	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées de talus ou de haies végétales d'essences locales ou de murets traditionnels. Les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques sont interdits	11
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Limitier le stationnement sur les voies publiques	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les revêtements des zones de stationnement seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.	12
REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Préserver la trame verte	Les espaces boisés classés sont protégés strictement. Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Y compris les talus, bordant les voies Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7 ^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées.	13

1. Bilan des surfaces en zones Naturelles Na, Nrb, hors Nzh

	Zones du PLU	Surface	%
Les zones N	Nrb	473.35 ha	15.46%
	Na	468.91 ha	15.81 %
	NL	13.65 ha	0.44 %
Total des zones N hors Nzh	N	944.16 ha	30.83 %

L'HISTOIRE DE LA COMMUNE ET SON PATRIMOINE CULTUREL

- I La question du patrimoine**
- II Le patrimoine culturel de Monteneuf, une richesse à valoriser pour le bien commun.**
- III Quelle place du patrimoine culturel dans le Projet de développement local et le PLU ?**

I. La question du patrimoine

- 1. L'intérêt pour le patrimoine est un phénomène relativement récent. Il l'est aussi à Monteneuf**
- 2. Le patrimoine désigne désormais l'ensemble des œuvres de l'humanité.**
- 3. Pas de patrimoine sans passion d'habitants et sans volonté politique de la collectivité territoriale.**
- 4. Le patrimoine, une responsabilité communale**

Parmi les communes connues à travers la France pour leur vitalité et leur volonté de se donner un avenir, on observe qu'elles accordent une grande importance à leur patrimoine, et qu'elles le mettent en valeur comme facteur de renouveau et de lien social. Le patrimoine en effet ne concerne pas que des objets, des métiers anciens, des traditions, il est la marque d'une histoire, de cultures, que les sociétés contemporaines ont intérêt à s'approprier pour construire leur propre histoire, et cela à quelque échelle que ce soit. Et cela est plus facile à comprendre et à mettre en œuvre à l'échelle d'une petite commune où le patrimoine continue à montrer sa présence.

1. L'intérêt pour le patrimoine est un phénomène relativement récent. Il l'est aussi à Monteneuf

Le patrimoine s'est imposé, à notre époque, comme un phénomène mondial de première importance. Il est particulièrement puissant dans les pays développés, et il est en train de le devenir dans les « pays émergents », comme la Chine, l'Inde, le Brésil, l'Indonésie, l'Afrique du Sud, etc. Moins spectaculaire dans les pays pauvres, comme en Afrique par exemple, il commence néanmoins à prendre des formes adaptées à leur situation (à travers l'artisanat, la musique, l'accueil touristique dans les villages...).

Il faut rappeler cependant que ce phénomène est relativement récent. Les sociétés modernes ont d'abord redécouvert l'intérêt et le prestige de leur patrimoine bâti de monuments historiques.

En France, on situe cette redécouverte dans la première moitié du 19^{ème} siècle, grâce notamment au rôle fondateur de l'écrivain Prosper Mérimée. Celui-ci en effet, chargé en 1834 du poste (créé en 1830) d'Inspecteur des Monuments historiques, est resté célèbre pour avoir lancé le premier inventaire et classement de monuments historiques en France. Mais alors que, jusqu'à aujourd'hui, ces monuments tenaient une place prépondérante dans le patrimoine, celui-ci s'est considérablement élargi dans les 40 dernières décennies. Ainsi dans le bâti, il a intégré le patrimoine industriel, agricole, l'environnement naturel (avec ses sites classés)... mais c'est surtout le patrimoine culturel, que l'on appelle immatériel, qui a pris une place nouvelle. C'est un philosophe français, Henri Bergson, qui a proposé en 1921 à la communauté internationale l'idée de patrimoine culturel. Mais il faudra attendre 1976 pour que la France (décret du 10 février 1976) adopte la Convention pour la protection du

patrimoine mondial, culturel et naturel adoptée par la 17e conférence de l'Unesco le 16 novembre 1972.

Rappelons encore que ce n'est qu'en 1943 (loi du 25 février) que peuvent être inscrits au patrimoine « *les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques* »

2. Le patrimoine désigne désormais l'ensemble des œuvres de l'humanité.

Depuis la notion de patrimoine n'a cessé de s'élargir pour recouvrir les choses, les objets, les activités et les expressions les plus diverses. Il désigne l'ensemble des biens matériels et immatériels, culturels et naturels, transmis entre les générations. Dans ce mouvement général de découverte et de mise en valeur de l'histoire passée, le patrimoine rural a conquis sa place. Il concerne désormais l'ensemble des œuvres et des activités des sociétés rurales de la plus longue période de l'histoire de l'humanité (du néolithique à nos jours). Il n'y a alors plus de « petit patrimoine » comme le classait encore récemment la communauté nationale et internationale. Le patrimoine rural tend désormais à être reconnu pleinement comme un patrimoine de l'humanité. Il englobe des domaines les plus variés relevant de l'histoire et de l'archéologie, de l'architecture et des arts, des traditions orales et festives. Ainsi peuvent faire partie du patrimoine des maisons, rues et places de villages, des églises, des chapelles, des oratoires, des croix, des ponts, des bassins, des moulins, des lavoirs des fours à pain, etc..., mais tout autant les productions et les savoir-faire légués par les agriculteurs, les artisans et commerçants (objets nécessaires à la production mais aussi vêtements et parures de broderies, d'orfèvrerie...), de même que le patrimoine culturel qualifié « d'immatériel » (musiques, chants, danses, contes, écrits, livres, journaux, etc), qui sont autant de témoignages de la vie de chaque pays, région, commune et village. Et ce patrimoine inclut encore les environnements remarquables (paysages, points de vue...), d'intérêt public (faune et flore...).

Si l'on prend le cas de la Bretagne, les dialectes locaux, la musique, les chants, les danses, les contes, les écrits, les fêtes, mais aussi les histoires locales, les objets de la vie quotidienne de l'ancienne société rurale (reportons nous au succès des brocantes) l'artisanat, les sports, les jeux constituent désormais un patrimoine qui ne cesse d'être découvert, conservé et valorisé dans les musées, grâce aux manifestations les plus diverses et à l'action militante d'associations et de passionnés. Et les vacanciers peuvent constater que cet engouement patrimonial touche toutes les régions de France.

On peut dire que le patrimoine englobe désormais tout ce qui a fait notre histoire, une histoire que l'époque actuelle tient à redécouvrir, sans doute parce qu'elle prend conscience qu'elle ne peut vivre seulement dans le présent, qu'elle appartient à une histoire, qu'il importe de redécouvrir et de bien connaître pour penser l'avenir. C'est sans doute là l'enjeu fondamental du patrimoine, et cela à tous les échelons de la société.

3. Pas de patrimoine sans passion d'habitants et sans volonté politique de la collectivité territoriale.

Ce sont souvent des passionnés qui ont été les premiers à le découvrir et à le faire connaître. Des associations ont vu le jour qui ont systématisé ce travail et qui lui ont donné de l'ampleur et de la pérennité. L'État a également légitimé et encouragé cet intérêt pour ce patrimoine en ordonnant² en 1964 l'inventaire des monuments et des richesses artistiques de la France. Mais la poursuite de cet inventaire par l'État a été abandonnée ces dernières années. Ce sont alors les collectivités territoriales qui ont pris le relais de la prise en charge du patrimoine local. La loi de décentralisation de 1984 a d'ailleurs institué ce rôle des collectivités territoriales en les incitant à faire de ce patrimoine un levier du développement local. L'État continue à réglementer et à contrôler le patrimoine, à l'échelle locale, par ses DRAC, mais comme celle-ci ne dispose plus de ressources suffisantes et qu'elle n'investit que très parcimonieusement dans ce domaine, le patrimoine culturel local est désormais devenu avant tout une affaire des collectivités territoriales.

Certes une commune comme Monteneuf peut solliciter et obtenir des aides, mais elle doit compter avant tout sur elle-même pour valoriser son patrimoine, et en faire un atout de la vie sociale locale, de son développement, et de son avenir.

4. Le patrimoine, une responsabilité communale

La prise en charge du patrimoine par les collectivités locales est très inégale. Trop d'élus, complètement obnubilés par le développement économique, n'ont pas encore compris l'importance du patrimoine, y compris pour l'essor économique. **La relation au patrimoine est alors devenue un facteur de forte différenciation des communes.** Certaines prospèrent, d'autres végètent, même se dégradent.

La prise en charge du patrimoine par la commune elle-même et ses acteurs est désormais un enjeu local incontournable. Ils ont la responsabilité de l'identifier, de le préserver et de le promouvoir.

De ce point de vue la commune de Monteneuf a d'ailleurs été exemplaire : la « découverte » et la mise en valeur des sites mégalithiques, du patrimoine naturel résultent de l'initiative communale, de pionniers comme l'ancien maire, Joseph Orhan, dont l'activité en ce domaine n'a pas toujours été comprise et a tardé à être reconnue. Aujourd'hui la commune, grâce à ces actions pionnières, est reconnue pour son patrimoine. Celui-ci attire de nombreux touristes et est devenu un atout majeur pour son dynamisme et son avenir. Les participants aux réunions de l'étude et à celles des villages n'ont pas manqué de souligner leur reconnaissance et leur intérêt pour ce patrimoine. L'intérêt d'habitants se manifeste d'ailleurs par les initiatives ou les activités actuelles de passionnés, autour des chapelles, des croix, de la flore.

² Par un décret du 4 mars 1964, instituant la Commission nationale chargée de préparer l'établissement de l'Inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France

II. Le patrimoine de Monteneuf, une richesse à valoriser pour le bien commun

- 1. Rappel des sites visibles, marques de l'histoire**
- 2. Les sites mégalithiques et romains. Un moteur exceptionnel pour l'essor de la commune.**
- 3. Un patrimoine culturel communal souvent ignoré à répertorier, entretenir et valoriser. Un répertoire nécessaire pour déterminer des règles et des actions.**

1. Rappel des sites visibles, marques de l'histoire

(Cf Diagnostic « Le patrimoine culturel d'une longue histoire »)

- 1.1 Sites mégalithiques et romains. Un moteur exceptionnel pour l'essor de la commune.*
- 1.2 Les sites religieux, un peu « oubliés » sont à prendre en charge par les villages*
- 1.3 Sites des châteaux. Que peut-il être fait ?*
- 1.4 Les sites de la société paysanne sont à inventorier, pour préserver ceux qui doivent l'être et pour valoriser les plus intéressants.*
- 1.5 Le bourg est un patrimoine, mais il n'est pas reconnu comme tel.*
- 1.6 Les villages et l'habitat rural, un patrimoine d'avenir*
- 1.7 Les sites de l'histoire récente (comme les lieux et monuments de la Résistance) sont à valoriser*
- 1.8 Le patrimoine culturel des métiers et de la vie sociale quotidienne*

Rappelons que l'inventaire des sites découverts ou redécouverts est répertorié dans l'ouvrage de **Joseph Orhan** « **Au pays de Guer** » (pp 20-30) et il est accompagné d'une description, d'une cartographie et de photos.

Il faut évidemment se reporter à l'inventaire du patrimoine de la Région.



1.1 Les sites mégalithiques et romains. Un moteur exceptionnel pour l'essor de la commune

Notamment avec le site des « pierres droites », la commune de Monteneuf dispose d'un patrimoine historique exceptionnel. Ce patrimoine aurait très bien pu ne pas être exploité et sombrer dans l'oubli le plus total. Il n'en a pas été ainsi, parce qu'il a été redécouvert grâce à l'initiative du maire de l'époque, Joseph Orhan, et à l'opiniâtreté de quelques-uns et avec l'appui de la commune et, plus récemment, de la communauté de communes.

Les sites mégalithiques de Monteneuf sont la plus belle preuve que le patrimoine n'existe pas par lui-même, qu'il doit être découvert et défini comme tel. Les « Pierres Droites » étaient là mais ne suscitaient aucun intérêt. Quelques anciens se souviennent, lorsqu'ils allaient à l'école, qu'ils profitaient de la longue récréation de midi pour aller manger leur casse-croute dans le bois des Pierres Droites, que celles-ci avaient bien pour eux quelque chose de mystérieux, mais qu'ils n'auraient jamais imaginé qu'elles connaissent un jour une telle célébrité. Il a fallu initialement la passion, la conviction et la ténacité d'un homme, l'ancien maire Joseph Orhan, pour découvrir ce site, le nettoyer avec des bénévoles, attirer l'attention des organisations scientifiques, entreprendre le relevage d'une trentaine de menhirs, et en faire un site mégalithique de référence. Attirant environ entre 15 000 et 20000 visiteurs par an, il est devenu un atout déterminant pour l'image, l'animation et le développement de la commune.

Cette redécouverte du site des « pierres droites » témoigne bien d'une capacité de la commune à se remémorer, c'est-à-dire à inscrire son histoire en devenir dans une mémoire, fût-elle réinventée. Ainsi, préserver et valoriser le site des « pierres droites », c'est fondamentalement établir une généalogie, c'est-à-dire un lien entre « nous-mêmes » et ceux qui nous ont précédé sur un même territoire et, par-là, conforter l'identité communale (toutes les communes ne peuvent se réclamer d'une telle généalogie !). On comprend donc l'enjeu que représente pour la commune la préservation et la valorisation de ce patrimoine historique, par-delà son importance en termes économiques et touristiques.

Pour autant, ce site des « pierres droites » n'est pas sans susciter quelques controverses. Pour les uns, il s'agit des « pierres à Joseph » (du prénom de l'ancien Maire qui en a été le découvreur) dont on ne se sent pas véritablement propriétaires ; de la même façon, pour d'autres, elles sont l'affaire de « spécialistes », d'érudits qui viennent d'ailleurs (« c'est le côté intellectuel de ce qui s'y passe » dira un participant d'un atelier). Pour d'autres encore, « les pierres droites » représentent un atout touristique non négligeable pour la commune, mais aussi un lieu de promenade à l'occasion de la venue de la famille ou d'amis. Mais, dans l'ensemble, les participants des ateliers conviennent qu'ils « sont peu nombreux sur la commune à s'approprier le site des « pierres droites ». Pour remédier à ce constat, plusieurs suggestions ont été évoquées lors des ateliers :

- Réaffirmer le rattachement communal du site « des pierres droites »
- Améliorer l'accessibilité du site à partir du bourg
- Diversifier les usages sur le site même tout en le respectant (aménagement d'une aire de pique-nique, organisation d'expositions et de rencontres musicales et festives sur le lieu).
- **Il est proposé de constituer un comité de pilotage composé d'élus, d'habitants de Monteneuf et d'experts. Ce comité de pilotage serait chargé de formuler des propositions de mise en valeur du site.**

Des projets de valorisation du site sont en cours (déplacement du parking, point d'accueil, sanitaires, Aménagement sur le site d'un plateau pédagogique. Une archéologue travaille désormais à temps plein sur le site.

Malgré tout ce qui a été fait jusqu'ici et tout ce qui est en cours, on ne peut **s'en tenir à cet acquis**. Un travail de réflexion nous semble devoir être conduit au moins dans **sept directions** :

1. examiner comment les sites ou l'image mégalithique de la commune puissent susciter des manifestations importantes, mais probablement imaginer la manifestation annuelle qui serait le point d'orgue de la renommée mégalithique de la commune.

2. faire entrer davantage (même si cela se fait déjà), le patrimoine mégalithique de Monteneuf dans les réseaux régionaux, nationaux mais aussi internationaux de promotion des sites mégalithiques. Par exemple en premier lieu, il convient de renforcer les liens avec Brocéliande, tout en veillant à affirmer une identité propre des sites de Monteneuf et de son organisme de gestion, le Centre les Landes.

3. **entrer dans le réseau régional des acteurs de valorisation scientifique**, comme c'est le cas de Saint-Just en Ille-et-Vilaine. Des relations privilégiées peuvent être dès maintenant établies avec l'Espace des Sciences de Rennes.

A noter aussi que la commune de Monteneuf, disposant d'une belle salle, et de conditions d'accueil, peut accueillir des colloques, des séminaires, etc.

4. **faire du site mégalithique un levier d'attractivité économique et touristique de tout le canton de Guer et même d'un environnement plus large**. Ce site relève de la Communauté de Communes. Celle-ci doit donc bien prendre conscience de l'atout que représente un tel site pour le canton et la ville de Guer elle-même. Il relève de sa responsabilité de susciter les initiatives et de faire les investissements pour tirer un bénéfice collectif de ce site.

5. **Organiser sa promotion et sa valorisation en relation avec d'autres partenaires**, porteurs de manifestations exemplaires, comme La Gacilly et ses expositions photos, devenues les premières de France.

6. **développer son activité de communication** : présence des documents et plaquettes publicitaires dans les lieux intéressants (ils sont par exemple absents de la Maison de la Bretagne à Paris, absents des Champs libres à Rennes (où se trouve l'Espace des Sciences..), interventions dans les médias, etc.

7. Il revient à la municipalité mais aussi à la Communauté de Communes, au Centre des Landes, à l'archéologue, à l'Hôtel des Voyageurs, mais aussi aux autres acteurs volontaires de la commune d'élaborer un **plan d'action et de déterminer les moyens adéquats**.

La valorisation des sites romains, peu visibles, est plus difficile, Ce qui est fait au petit musée de la Chapelle Saint-Étienne, rassemblant des collections d'objets et de monnaies romaines, doit être poursuivi.

Un patrimoine culturel communal, souvent ignoré, aujourd'hui répertorié ou connu, à entretenir et valoriser

1.2 Les sites religieux (chapelles et croix) et la question de leur entretien

Les chapelles :

Des châteaux de la Voltais et de la Grée de Callac
 Du Bas-Trézon
 De la Grée Basse
 De Saint-Méen
 Saint-Étienne, bien que celle-ci ne fasse pas partie de Monteneuf

La première remarque, faite lors des consultations, concernant les chapelles (si l'on excepte celle des châteaux), porte sur l'entretien. Mais au lieu d'être assuré par la commune, il pourrait être pris en charge par des riverains (comme c'est déjà le cas aujourd'hui) ou des associations de village dans le cadre d'un accord sur avec la municipalité sur un cahier des charges. Cette formule donnerait probablement aux habitants des villages l'occasion de se réintéresser à leur chapelle, et de chercher à la valoriser.

Les croix. Il reste, dans le même esprit, à valoriser l'inventaire des croix fait par un habitant de la commune. On peut penser à des expositions, à des histoires des croix, et à leur entretien par les habitants.

1.3 Sites des châteaux : La Grée de Callac et La Voltais.

Ces deux châteaux ont été reconnus très tôt comme représentatifs du patrimoine de la commune. Ils ont fait l'objet des premières cartes postales du début du XXème siècle. Il est d'ailleurs encore facile de trouver ces cartes sur les collectionneurs présents dans les brocantes ou foire aux Antiquités.



Ces châteaux doivent concourir à valoriser le patrimoine historique de la commune. Les visites sont possibles, sur rendez-vous, au Château de la Voltais, également ouvert à l'occasion à des rassemblements festifs. Les anciens de la commune se rappellent encore des kermesses de la Voltais. N'est-il pas possible de retenir ce site, avec sa très belle cour et sa chapelle pour quelques manifestations l'été, avec toutes les garanties exigées? L'excellente réputation dont jouissent les propriétaires et leur

attitude très ouverte, ne peuvent que favoriser cette réflexion.

Le Château de la Grée de Callac ne peut être visité. Le propriétaire, sûrement conscient et à juste titre fier de ce château et de sa belle propriété, pourrait-il être convaincu de l'ouvrir aux visiteurs, même si cela devait se faire dans des conditions exigeantes (rendez-vous, accompagnement, etc..) ?

1.4 Le patrimoine des sites de la société rurale et les bâtiments de ferme : maisons d'habitation et d'exploitation

Des sites et des constructions répertoriées sont les fontaines et les lavoirs, les puits, les fours à pain, les moulins, les carrières, les anciens chemins ruraux. Le répertoire est à poursuivre et à formaliser, surtout pour les bâtiments de ferme : maisons d'habitation et d'exploitation (granges, étables, écuries, porcheries, fours à pain).

Mais les questions principales qui se posent concernent leur restauration, leur entretien, et leur valorisation dans le cadre du projet communal de valorisation du patrimoine culturel et d'intéressement des habitants à ce patrimoine. Des initiatives prises pour entretenir des fontaines, des lavoirs, montrent ce qui peut être fait. De même les inventaires pourraient donner lieu à des expositions photos, à des visites par les nouveaux habitants, les enfants des écoles ou des publics intéressés du Centre des Landes.

1.5 Le bourg

Le bourg n'est pas perçu comme un patrimoine ou comme disposant d'éléments patrimoniaux. C'est un réel problème dans la représentation locale.

L'arrivée par la route de Guer offre une très belle perspective sur le bourg, qui peut être aisément améliorée par quelques travaux. (Cf chapitre VIII du Diagnostic et dans le chapitre V du Projet Communal). Mais il dispose aussi d'un patrimoine qui gagnerait à être reconnu comme tel et à être mis en valeur.

- L'Église paroissiale.

Les responsables, acteurs et habitants consultés de la commune ne parlent jamais de l'église paroissiale comme faisant partie du patrimoine, alors qu'ils le font volontiers pour les chapelles. Certes cette église est récente, et sans grande spécificité architecturale. Pourtant elle a été le théâtre de tant d'événements de la vie des habitants. S'il faut reconnaître que ce n'est plus le cas, l'église est toujours pleine lors des obsèques ou des mariages qui s'y déroulent. Elle est le lieu d'un rassemblement important lors de la Toussaint.

Il paraît indéniable que cette église puisse désormais donner lieu à diverses manifestations relatives à l'histoire de la commune (expositions, et en premier lieu sur la vie religieuse de la paroisse, les photos ne manquent sûrement pas dans les familles).

Elle peut aussi accueillir des animations musicales, comme cela a été fait lorsque l'orchestre rennais Ars Juvenis a donné un de ses concerts. Des contacts peuvent être pris avec des groupes de jeunes artistes, qui pourraient organiser quelques spectacles dans le respect du caractère religieux de l'édifice.

- Le cimetière, lieu d'histoire de la commune.

- **La Fontaine Saint Nicodème**

La fontaine Saint-Michel dans le bourg a une histoire, sûrement méconnue des nouveaux habitants. Elle donnait l'occasion chaque année à un pèlerinage, celui de la Saint-Nicodème, qui attirait les habitants des communes environnantes. Ce jour là des pèlerins remplissaient l'église aux messes du matin et même aux vêpres dans l'après-midi. Bon nombre de pèlerins faisaient en silence, le chapelet à la main, un aller retour entre l'église et la fontaine, où ils buvaient un verre d'eau, et trempaient leur main pour un signe de croix. Ces moments de piété se déroulaient pendant que des marchands forains offraient sur la place au son de la musique une variété de bibelots colorés faisant la joie des enfants. La Saint-Nicodème était un jour de fête très attendu et très fréquenté à Monteneuf. Depuis trois ans, à la Saint-Michel, la paroisse organise une procession.

Cette fontaine a déjà fait l'objet d'une première restauration. Le Comité de Pilotage, à l'occasion de sa réflexion sur la traversée du bourg a jugé nécessaire de la valoriser par un aménagement paysager de son environnement.

Mais l'exemple de cette fontaine démontre que bon nombre de ces traces du passé n'attireront l'attention des touristes que s'ils font l'objet d'éléments explicatifs sur leurs lieux mêmes.

- **La Mairie**

Au cours de la démarche de concertation, elle fait l'objet de remarques plaisantes. Il y même eu quelques suggestions, probablement humoristiques, de la raser. Outre son intérêt dans le réaménagement du centre bourg, ne fait-elle pas partie du patrimoine de la commune, même si aujourd'hui elle n'est plus du tout fonctionnelle et qu'il faudra envisager tôt ou tard sa recomposition interne.

- **Il y a aussi quelques maisons intéressantes**, notamment pour leur place dans l'histoire de la commune. Il Pour envisager leur éventuelle restauration, il convient de commencer par les recenser et en évaluer la qualité.

1.6 Les villages (cf Ch. Suivant)

1.7 Les sites de l'histoire récente : les lieux et monuments de la Résistance

Ce souci de préserver et de valoriser la mémoire des lieux ne se limite pas au patrimoine « touristique ». Il s'étend aux « monuments du souvenir », tels le monument aux morts, mais aussi les croix érigées en hommage « aux fusillés » de la dernière guerre. On ne peut manquer d'observer combien ces dernières sont remarquablement entretenues par le voisinage, témoignant d'une sorte de solidarité à l'égard de ceux qui ont disparu dans des circonstances tragiques.

Les habitants de la commune ont apprécié les commémorations organisées par la municipalité à l'occasion du 60ème anniversaire du Débarquement. Ceux qui y ont participé ont un souvenir ému de ces moments de recueillement sur les lieux de mémoire (lieux des fusillades de résistants...). Il faut rappeler que des combattants de la Résistance furent abattus avec le garde de la Porterie du Château de la Grée de Callac. Le garde avait en effet hébergé pour la nuit ces résistants qui avaient décroché après les combats de Saint-Marcel. Deux habitants de la commune, l'un à Trézon, l'autre à la Ville Marquée furent abattus le même jour. Un troisième habitant fut abattu pendant la guerre sur la route de Carentoir.

Or ces lieux de mémoire ne figurent pas dans les supports de communication. Le musée de Saint-Marcel ne pourrait-il pas les compter dans la présentation de la bataille et de la répression qui a suivi ?

1.8 Le patrimoine culturel des métiers et de la vie sociale quotidienne

- **Métiers et activités**

Les habitants les plus jeunes et les nouveaux habitants ont-ils une idée de la variété des de Monteneuf et d'un mode de vie d'une société, dont il y a manifestement beaucoup à apprendre. Les anciens savent rappeler que ce passé a été dur, que les relations pouvaient métiers et des activités qui ont existé sur la commune jusqu'à la période des années 1960 ? Lorsque les anciens en parlent c'est évidemment avec nostalgie. On peut alors considérer que cette mémoire n'a plus grand intérêt dans le monde actuel et que de toute façon elle va disparaître avec la vieille génération.

On peut remarquer cependant que les fêtes rappelant les anciens temps continuent d'avoir du succès en Bretagne, mais aussi généralement en France.

Ce passé ne peut être abandonné à la nostalgie et à l'oubli. Il est avant tout l'histoire des habitants marquées par des conflits (des plus anodins aux plus aigus) entre les familles, dans les villages, dans le bourg, donnant lieu à des haines pouvant être transmises de générations en générations. Ils savent aussi rappeler que ces conflits sont inévitables dans toute société et ils s'amusent volontiers des conflits qu'ils observent dans la société actuelle.

Mais ce qu'ils retiennent avant tout, c'est l'intensité de la vie sociale, animée par les activités quotidiennes des différents métiers, et par l'esprit et les manifestations de solidarité permanente.

Pour les nouveaux habitants comme pour les enfants, il y aurait incontestablement un grand bénéfice à s'intéresser aux métiers de cette société rurale (un inventaire systématique s'impose) mais aussi à en comprendre les valeurs qu'elle devait assurer dans un monde difficile.

Tout un travail est donc à effectuer sur ce patrimoine culturel matériel et immatériel (Chants, danses, contes...), si l'on veut appréhender ce qui peut être fait dans ce domaine, ce qu'il convient de valoriser....

III. Quelle place du patrimoine culturel dans le projet de développement local

- 1. La représentation du patrimoine chez les habitants et les élus**
 - 2. Prise en compte dans le PLU**

1. Quel rôle des habitants dans la valorisation du patrimoine

La représentation du patrimoine chez les habitants et les élus

L'intérêt du patrimoine est porté sur le site mégalithique et sur l'environnement. Par contre, lorsque l'on considère l'inventaire, on constate que toute une partie du patrimoine a été oubliée et même abandonnée, et ne figure pas dans les atouts d'un projet local et de l'action d'habitants. Des remarques ont été faites à ce sujet. « Pourquoi la Chapelle de la Grée Basse a-t-elle été abandonnée ? » etc.

Il nous semble important de faire le point sur la représentation du patrimoine communal chez les élus, les acteurs de la commune et chez les habitants et leurs différentes catégories, les connaissances qu'en ont les uns et les autres, l'intérêt qu'ils lui portent et éventuellement ce qu'il seraient prêts à faire.. C'est une nécessité pour déterminer ce qu'il convient d'encourager comme initiatives et actions.

Suggestions

- l'école pourrait organiser des visites de villages, Inviter des personnes âgées à parler de « l'ancien temps », organiser des expositions photos, etc.
- encourager des particuliers et/ou d'associations à faire du recueil de chants, de musiques, de danses, de contes, ... de la commune. Cela se fait peut-être déjà, mais peut être repris pour être amplifié.
- Identifier des personnes ressources pouvant être des animateurs du patrimoine.

Solliciter des habitants originaires de Monteneuf et des anciens (Club des ajoncs d'or 130 personnes)

Faut-il penser à élaborer une Charte locale du Patrimoine ?

2. Prise en compte du patrimoine dans le PLU

Le PLU :

- intègre le projet de valorisation des Pierres droites par la création d'une zone spécifique en secteur NLt délimitant un espace de l'Archéosite où seules les aménagements, travaux et constructions nécessaires sont autorisés sous réserve de prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le site est concerné par le périmètre d'une servitude de protection dite AC1 (inscription au titre des Monuments Historiques).
- incite à réhabilitation du petit patrimoine dans le règlement
- favorise sa découverte par les chemins de randonnée
- préserve les petits éléments de patrimoine liés à la présence de l'eau : puits, fontaines, moulins, points d'eau Ces divers éléments ont été repérés dans le plan de zonage et préserver en tant au titre des éléments de paysage (L.123-1-5 7°)
- soumet les constructions en pierre ou en terre qui sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal, au permis de démolir afin d'avoir une veille de l'évolution du bâti ancien.
- permet une évolution de ces certaines constructions constitutifs d'un patrimoine remarquable en respectant les gabarits existants comme sur les secteurs de la Voltais et de Callac en zone Arp. La hauteur des constructions pourra être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes. La hauteur maximale sera égale à celle des constructions significatives situées dans un environnement immédiat.

L'HABITAT ET L'AMÉNAGEMENT

LA QUESTION PARTICULIÈRE DE L'HABITAT RURAL ET LES VILLAGES

IV.I L'habitat, question déterminante pour l'avenir de Monteneuf

IV.II Les villages en péril dans la commune et leurs habitants

IV.III L'urbanisation des villages à Monteneuf et le PLU

IV.IV Controverses et démocratie. Contribution au débat sur les villages ruraux

I. L’habitat, question déterminante pour l’avenir de la commune

- 1. L’habitat de la commune a beaucoup évolué**
- 2. L’habitat existant n’est plus en mesure d’accueillir de nouveaux habitants**
- 3. C’est à l’échelle de tout le territoire communal qu’il faut traiter l’habitat**

Le diagnostic communal montre combien la commune Monteneuf bénéficie d’atouts déterminants pour son développement et son avenir, mais à la condition de bien résoudre localement la question de l’habitat et de ses aménagements à l’échelle de tout son territoire. La question de l’habitat est donc primordiale.

Quatre bonnes raisons d’un habitat adapté aux réalités et ambitions de la commune.

- 1. L’accueil de nouveaux habitants. Comment les accueillir sans une offre d’habitat suffisante, adaptée et attractive ?**
- 2. la vocation touristique et culturelle de la commune**
- 3. La reconnaissance et la valorisation du patrimoine construit.**
- 4. La qualification de tout le territoire communal**

1. La situation de l’habitat à Monteneuf

1.1 Dans les cinq dernières décennies, l’habitat de la commune a beaucoup évolué.

* L’habitat traditionnel a vieilli et s’est dégradé dans le bourg comme dans les villages. (Cf Diagnostic V. 2)

La situation des villages est particulièrement alarmante. Ceux-ci continuent à se dégrader tant sur le plan social que physique.

Le nombre de maisons en état de ruine ou très fortement dégradées est d’environ 25 logements. Il est d’urgent que ce bâti puisse être réhabilité dans des conditions satisfaisantes pour répondre aux exigences de confort d’énergie liées aux besoins et normes actuelles.



* **Un nouvel habitat est apparu** : construction de maisons principales sur les exploitations agricoles, quelques habitats dispersés dans le bourg et les campagnes selon les opportunités foncières, comme dans la plupart des communes rurales.

* Des lotissements autour du bourg : le premier, le lotissement des Charrières entre la route de Porcaro et celle d'Augan, le second, le lotissement du Petit Moulin, sur la route de Guer, très excentré par rapport au bourg.

* D'autres projets de lotissements n'ont jamais vu le jour, comme celui prévu au nord de l'Étang du Chaperon Rouge et l'autre très proche longeant la voie conduisant du Centre des Landes à l'étang de Guéhon.

Il est heureux que ces lotissements n'aient pas été réalisés, car ils auraient à coup sûr compromis l'Espace Naturel qualifié récemment par le Conseil Régional de Bretagne. C'est un exemple, parmi d'autres, **démontrant que la densification de l'habitat rural dans les bourgs peut compromettre la qualité même d'un développement communal durable.**

2. L'habitat existant n'est plus du tout en mesure d'accueillir une nouvelle population.

* Il ne correspond pas aux besoins liés à sa vocation touristique. Sa vétusté rend difficile sa rénovation et donne une image négative de la commune.

* Des lotissements ont été construits. Un autre est en projet dans le bourg. Mais faut-il seulement construire dans le bourg ? La consultation a mis en évidence que ce serait une erreur regrettable de concentrer seulement l'habitat futur dans le bourg, alors qu'il existe un potentiel là encore exceptionnel d'habitat dans les villages et que cela contribuerait à redonner vie à tout le territoire, à le valoriser aux yeux des habitants et des visiteurs.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Ensemble	298	310	345	342	315	420
<i>Résidences principales</i>	261	264	259	265	278	305
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	24	38	64	54	32	70
<i>Logements vacants</i>	13	8	22	23	5	44

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2012.

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2010 exploitations principales

* La diversité des populations a fondamentalement évolué. Elle touche désormais les communes rurales. Celle-ci doivent pouvoir accueillir des familles et personnes aux revenus modestes, des actifs et des retraités, des jeunes, qu'ils travaillent ou non, des personnes aux modes de vie différents. **Une offre diversifiée de l'habitat permettant un accueil d'une population diversifiée est indispensable pour assurer les dynamismes de la commune, et un avenir équilibré d'une société locale vivante.**

3. C'est donc à l'échelle de l'ensemble de la commune qu'il faut traiter la question de l'habitat, et donc des aménagements.

L'effort de développement de l'habitat, par la rénovation et de nouvelles constructions ne peut être porté seulement sur le bourg. Une densification trop forte ou une extension par des seuls lotissements ne manqueraient pas de le défigurer et de compromettre son attractivité. L'effort d'une offre renouvelée de l'habitat, à la mesure du projet communal, doit aussi porter sur les villages. C'est la condition pour redynamiser l'ensemble du territoire communal, assurer sa protection et son entretien, renouveler sa population, valoriser l'intégralité de son patrimoine, et attirer une population de touristes et de randonneurs.

Une telle orientation n'est pas facile à concevoir et à mettre en œuvre, car elle se heurte aux doctrines, aux idéologies dominantes de l'aménagement, résumant leurs arguments respectifs dans la doctrine de la lutte contre l'étalement urbain, contre le mitage, contre l'habitat dispersé, éléments qui constitueraient un obstacle majeur au développement durable.

La loi sert souvent d'argument, alors qu'elle recommande bien d'éviter toute discrimination dans le point 2 de l'article L121-1 *Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14](#)*

Article L121-1, *Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14](#)*

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. »***

Le discours des politiques, des aménageurs et des bureaux d'études ne cessent de rappeler que la seule solution au développement des villes et de l'habitat aujourd'hui est de lutter contre l'étalement urbain et donc de densifier. Le discours est tellement fort et culpabilisant au nom du développement durable qu'il ne souffre ni contestation ni controverse. Nous allons revenir sur ce débat.

Les élus successifs et les habitants de la commune ont intériorisé les évolutions de l'habitat rural des dernières décennies : lotissements dans les bourgs, constructions neuves limitées et contrôlées dans les campagnes. Et ils étaient dans cet esprit au début de la démarche de réflexion sur le projet communal. Cette représentation de l'habitat et de son évolution dans l'avenir reste encore prégnante. C'est la réflexion engagée par la municipalité et le comité de pilotage qui a fait prendre conscience progressivement qu'il fallait établir un lien entre l'habitat et les ambitions d'assurer pour la commune un développement équilibré et maîtrisé. Le maire a attiré l'attention sur la situation dégradée des villages de la commune. Le comité de pilotage s'est saisi de cette question, et la conviction s'est installée que c'est à l'échelle du territoire communal qu'il fallait traiter la question de l'habitat.

Cette question est devenue alors un enjeu du projet communal. Il est légitime que les élus, le comité de pilotage, et les habitants rencontrent de la part des partenaires publics et de l'État la plus grande attention et un réel soutien.

II. Les villages et leurs habitants

- 1. La campagne de Monteneuf, un maillage historique de villages**
- 2. Les habitants, une majorité de nouveaux**
- 3. La situation dégradée des villages est alarmante**

Questions sémantiques et représentations des villages

L'administration distingue les villages, les hameaux et les écarts. Cette distinction est certes nécessaire pour prendre la mesure de l'importance réelle des habitats, et des traitements différenciés à préconiser. Mais il est également important de prendre en compte le sens des termes traditionnels. Dans nos documents, nous parlons de village selon l'usage local courant. Le terme de village ne peut être attribué au bourg, qui est le centre et le cœur de la commune, indépendamment de sa situation géographique. Il s'y trouve la mairie, l'église, les écoles, des services publics, des commerces... Il est le cœur nécessaire à la vie communale de proximité.

Qualifier les bourgs de villages ou ces derniers de hameaux ou d'écarts, comme le font des habitants des villes ou des administrations centrales, c'est tracer un trait non seulement sur une histoire, sur une habitude sémantique, mais aussi c'est une manière de les lier au passé, à une société traditionnelle, voire à les discréditer, c'est les enfermer dans une vision à priori de l'avenir des territoires ruraux, c'est occulter le rôle qu'ils peuvent tenir la construction de la société. Les villages sont des établissements de la même importance sur le plan humain que n'importe quel autre. Pourquoi ne seraient-ils pas traités comme tels ?

1. La campagne de Monteneuf, un maillage historique de villages

Les villages sont les témoins d'une occupation maximale des terres pour assurer la vie de ces habitants. Il y a en effet plus de 70 lieux-dits sur la commune de Monteneuf. Cela montre la densité territoriale de la société rurale.

On peut différencier les villages par leur étendue, leur nombre d'habitants, leur capacité d'accueil, l'importance de l'habitat ancien, et la disponibilité des surfaces foncières.

Sur ces 70 lieux-dits, il faut compter

* quelques gros villages

Bécihann (50 h), La Grée-Basse et le Clos Boscher, la Côte, la Boissière Boquidée, La Corbinais)



- * quelques groupements de villages formant une entité entre 20 et 30 habitants
 - * La Ville Marquée-Bas Trézon- La Brouterie (une trentaine de personnes)
 - * Trézon- La Cadehoule (30 personnes)
 - * Saint-Méen – Malabry
 - * Le Trozy, la Marre, les Rues Durand, la Rucherais, la Ville Abel, la Folie
- * Des villages moyens : La Ville au Comte, La Ville Hue (Une quinzaine d’habitants)
- * Des petits villages : La Touche, Praty (12 h), La Noe
- * Des hameaux ou des « écarts » : Mon Désir, Corio, Ville Blanche, La Ville Benêt, le Bois Bénit, la Basse Gourais, Mareux, La Fosse aux Loups, le Quinquis.

Les secteurs bâtis en dehors du bourg sont un patrimoine important et un élément très moteur dans sa dynamique démographique de la commune.



2. Les habitants

Une majorité vient de l'extérieur de Monteneuf, de communes voisines, du Pays de Ploërmel, de Bretagne et Loire-Atlantique, de la Région Parisienne, de diverses régions françaises, et d'Angleterre, ce qui confirme le phénomène de rurbanisation » en cours.

Les agriculteurs sont très minoritaires parmi les habitants des villages

3. La situation des villages est alarmante. Ceux-ci continuent à se dégrader tant sur le plan social que physique.

On ne peut qu'être étonné qu'il n'attire pas davantage l'attention des pouvoirs publics, et qu'ils ne fassent pas l'objet de mesures importantes de restauration et de développement.



III. L'urbanisation des villages à Monteneuf et le PLU

1. La prospective et le débat
 2. Principes d'urbanisation et PLU
 3. Les recommandations pour le PLU

1. La prospective et le débat

La réflexion a été amorcée par le constat de la dégradation des villages. Nous avons alors considéré qu'il fallait rénover et construire dans les villages, **et revoir le PLU dans cet objectif.** Nous avons alors engagé une réflexion sur cette question et demandé aux bureaux d'études de l'éclairer et de faire des propositions. **L'objectif étant de définir des programme d'habitat sur des villages qui présentent les meilleures conditions de réussite, d'associer la population à la réflexion, d'aboutir à intégrer les villages dans le plan de développement durable et d'urbanisme de la commune, et de définir les premières opérations à entreprendre.**

Le débat sur l'urbanisation des villages

- * Une première visite d'une journée a été organisée avec la participation des cabinets d'études et du comité de pilotage.
- * Des réunions ont été organisées dans les villages.
- * Le débat a également eu lieu en municipalité, en conseil et en comité de pilotage.
- * De multiples rencontres ont eu lieu entre le maire, des élus et des habitants de village.

Des opérations de nettoyage des villages (petit patrimoine) ont mobilisé un nombre significatif de personnes.

Les études

- * Des rencontres ont eu lieu entre le maire et les sociologues
- * Le cabinet d'études l'Atelier du Canal a fait une analyse fine du cadastre, du POS actuel et des possibilités de construction.

Les visites des villages

Plus récemment à l'occasion de la préparation des documents du PLU, la municipalité a organisé la visite de villages par de petites équipes de trois personnes devant rapporter leurs propres observations et propositions. D'autres visites ont été également effectuées par le maire et les cabinets d'études.

2. Principes d'urbanisation et PLU

Études, visites et rencontres ont permis de tirer des conclusions essentielles pour les implications du PLU dans les villages.

2.1 Projet urbain de village

Il ne s'agit surtout pas de construire pour construire. L'enjeu véritable est **d'aborder les villages avec la volonté d'élaborer un véritable projet urbain de village**. Alors que des projets urbains de restauration se font à l'échelle de quartiers ou de microquartiers, pourquoi les villages ruraux n'en feraient pas l'objet ?

2.2 Projet communal

L'urbanisation des villages apparaît comme une nécessité à Monteneuf, mais elle doit servir à construire le projet communal.

a) L'urbanisation des villages doit contribuer à la vocation de la commune, à l'accueil de nouvelles populations, mais aussi à l'accueil touristique (gîtes, visites d'exploitations agricoles, mais aussi circuits de randonnées et circuits autour de la biodiversité)

b) En revitalisant les villages, elle doit contribuer à renforcer la centralité du bourg.

c) elle doit contribuer à refaire et à entretenir les paysages et les espaces ruraux. En effet sans la revalorisation des villages, les espaces naturels se déprécieront et se dégraderont

d) L'urbanisation des villages doit contribuer à la réappropriation de l'histoire de la commune et à sa valorisation culturelle.

2.3 Priorités

Il importe de dresser des priorités sur les villages où leur valorisation est possible et présente de bonnes conditions de faisabilité.

Il faut aborder les villages de manière pragmatique. Il y a des villages où les opportunités d'urbanisation sont manifestes, d'autres où elles le sont moins, d'autres où il convient de renoncer à ces opérations. Ce n'est pas avant tout une question de dimension.

2.4 Préservation de l'agriculture

Nous avons pris comme **principe de ne pas toucher aux terrains agricoles**. Et les visites et les rencontres nous ont même montré qu'**en maîtrisant l'urbanisation des villages, nous serions conduits à rendre à l'agriculture des terrains classés urbanisables**.

Mais les zones d'épandage ne doivent pas interdire les possibilités de construction ou même d'extension. On peut tout de même admettre que l'habitat humain est primordial. Il faut noter d'ailleurs que les agriculteurs eux-mêmes comprennent très bien cela, et sont prêts à reculer les limites de leurs zones d'épandage. Ils le disent eux-mêmes : ils peuvent très bien reculer de quelques dizaines de mètres. D'un autre côté, les habitants des villages doivent savoir se montrer compréhensif et supporter quelques nuisances lors des périodes d'épandage.

2.5 Singularité

Chaque village doit être abordé dans sa singularité. Les conditions, les possibilités et les intérêts de leur urbanisation sont différents de villages en villages.

2.6 Difficultés

Il faut prendre en compte les difficultés de tels projets sont importantes et il importe d'anticiper sur les solutions possibles

* Le travail effectué montre qu'il y a de vraies carences législatives et réglementaires concernant les villages. La législation et les réglementations urbaines sont davantage prévues pour les opérations en ville. Mais elles se montrent souvent inadaptées pour l'urbanisation des villages

* La négociation du foncier n'est pas aisée (Nature des propriétés, indivisions, attitude des propriétaires

- La vétusté du bâti existant crée des difficultés de mise aux normes
- Les incertitudes du marché, les difficultés à convaincre des partenaires sociaux
- Les difficultés des financements

Toutes ces difficultés ne peuvent être surmontées pour la plupart que dans le moyen et le long terme.

2.7 Le temps

L'urbanisation des villages ne doit pas être faite à marche forcée. Le PLU doit permettre de mener un tel projet dans le temps, par la disponibilité des terrains. De par les conditions de propriétés dans les villages, leur urbanisation ne peut d'ailleurs (et c'est un avantage) être envisagée qu'à long terme Le PLU doit permettre de mener un tel projet dans le temps, par la disponibilité des terrains

2.8 Les économies

Outre son incidence sur le rôle du territoire, l'urbanisation dans les villages est tout bénéfique pour la commune.

- les villages sont déjà viabilisés, contrairement aux opérations de lotissements, et une partie des raccordements sont dans la plupart des cas à la charge des particuliers
- l'entretien des routes n'est pas un coût supplémentaire, car de toute façon la commune doit les entretenir
- le ramassage scolaire est mieux « rentabilisé » s'il faut transporter 5 ou 6 enfants dans un village au lieu d'un
- l'entretien des villages est assuré avant tout par les habitants eux-mêmes

Le temps n'apporte ici que des avantages pour la commune

2.9 Les habitants

L'urbanisation des villages ne peut se faire sans l'adhésion des habitants et même leur contribution active.

2.10 L'intercommunalité

L'urbanisation des villages doit contribuer à l'intercommunalité, à son plan de développement, à une bonne répartition des activités et de l'habitat. Mais cela ne pourra se

faire si l'intercommunalité elle-même, dans le cadre de PLH, n'a pas une politique d'urbanisation et de valorisation des villages.

3. Les recommandations pour le PLU : Revaloriser les secteurs bâtis en dehors du bourg, pour faire revivre l'ensemble du territoire communal.

Typologie des classements

La valorisation passe par la nécessité d'offrir les conditions réglementaires de réhabilitation et pour certains les possibilités de les renforcer par une urbanisation nouvelle, qui ne peut être limitée aux seules espaces libres, ce qui n'est nullement incompatible avec le souci de préservation stricte de l'agriculture et des secteurs sensibles. Chaque village a été abordé dans sa singularité par une visite de terrain, une grille d'analyse et des échanges avec les habitants. Les conditions, les possibilités et les intérêts de leur urbanisation sont différents de villages en villages.

Le développement urbain sur le secteur rural vise quelques secteurs prioritaires : nous indiquons ci-dessous les villages et les hameaux suivants pouvant accueillir des constructions nouvelles, sans empiéter sur les terres agricoles, si ce n'est exceptionnellement quand cela ne pose le moindre problème et avec l'accord de l'agriculteur.

3.1 Deux types de zones sont à distinguer :

> **La zone Ar** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions et réfection 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, dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

↳ Cette zone concerne les constructions présentes en secteur rural et non concernées par l'activité agricole, les constructions existantes sont classées en Ar, où seules sont autorisées les évolutions de bâtis existants (*extensions et changements de destination*).

> **La zone Ah** comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales compatibles avec ce voisinage habité ainsi que les paysages et l'environnement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

↳ Cette zone concerne les constructions présentes en secteur rural et non concernées par l'activité agricole, les constructions existantes et certaines parcelles non bâties dans ces secteurs sont classés en Ah, où sont autorisées les nouvelles constructions.

↳ L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'artisanat, en bâtiment neuf comme pour l'existant (y compris pour

les changements de destinations autorisées) avec extensions possibles raisonnables, (y compris la dépendance).

L'ensemble des autres secteurs bâtis et concernés par une activité agricole sont classés en zone Aa ou Ab.

3.2 Les secteurs pouvant accueillir des nouvelles constructions

Suite aux visites, aux débats et à la grille d'analyse, une première sélection des secteurs bâtis en zone rurale pouvant accueillir des nouvelles constructions a été faite. Leur précédent classement n'a pas été déterminant. La question des contraintes au regard des nuisances sur l'agriculture fut déterminante. Enfin, le cumul de certaines difficultés, soit liées aux difficultés à desservir les terrains, soit en raison de la sensibilité paysagère, a conduit à ne pas retenir certains secteurs. Les périmètres de zones ont été définis en fonction d'une part de la trame bâtie et, d'autre part, des systèmes d'assainissement autonome existants. Il s'agit en effet de permettre la mise aux normes/l'évolution de ces installations.

Le PLU est à une approche plus fine que la carte communale :

- **il maintient certains secteurs constructibles (Ah) comme : Bécihan, La Boissière Cado, La Grée Basse, Saint Méen, la Corbinais, ...**
- **il permet à un nouveau secteur d'accueillir de la construction nouvelle (Ah) : Trézon/Cadehoule**
- **il supprime la constructibilité nouvelle sur les secteurs de la Touche, du Cormier, le Clos Chapel. Ces secteurs seront classés en Ar.**

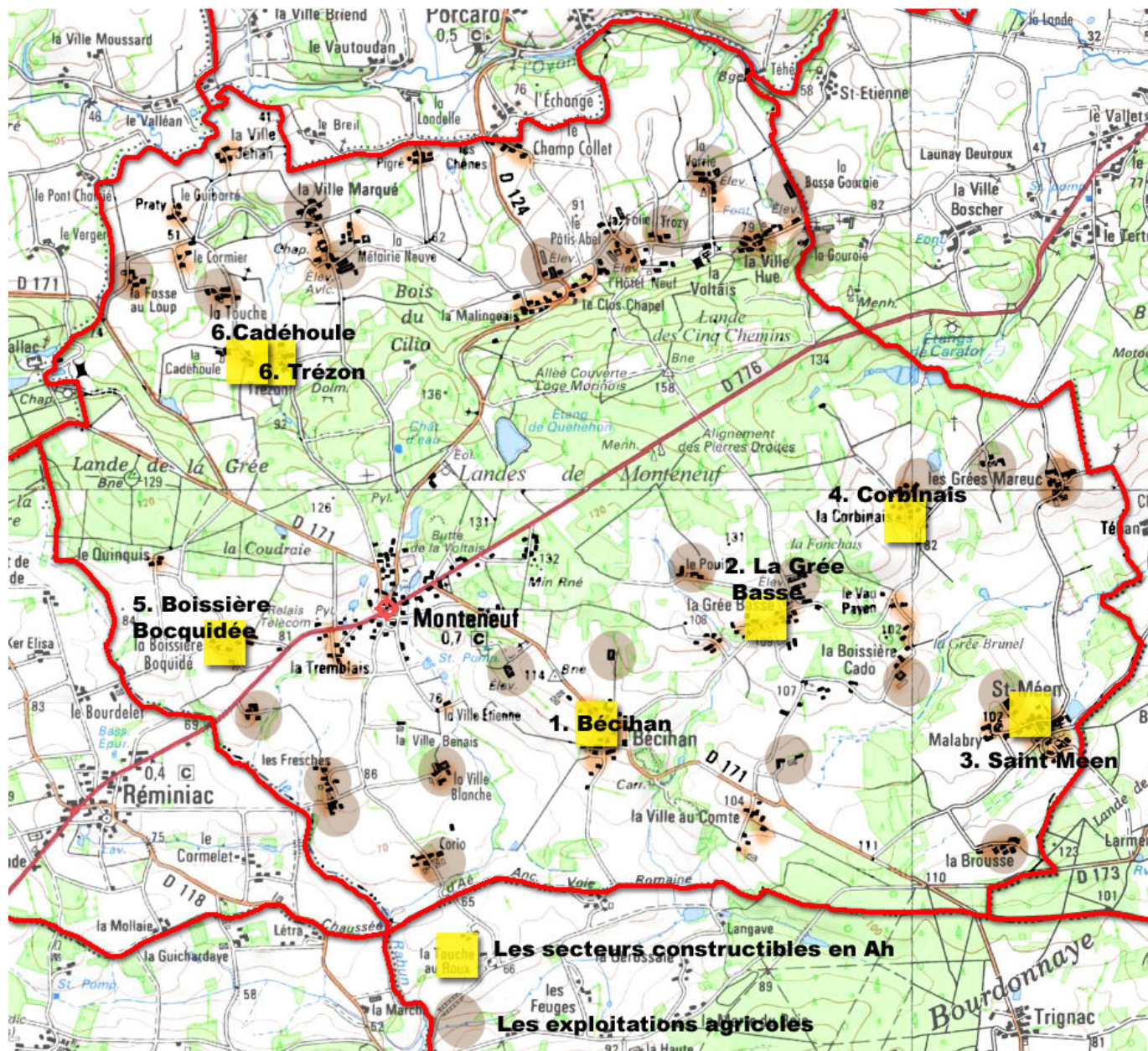
Chaque village a fait l'objet d'une visite afin de déterminer en accord avec les élus l'enveloppe urbaine. Le développement est donc très limité et concerne **6 secteurs constructibles pour une trentaine de futures constructions dans un premier temps.**

Le nombre de maisons supposées restaurables est de 35

Le nombre de logements vacants est de 5.

Le projet communal permet l'installation de nouvelles activités artisanales au sein de la zone Ah. La commune ne dispose en effet pas de zone d'activité spécifique au sein de son territoire urbanisé. L'implantation de nouvelles activités reste cependant limitée à 6 villages, permettant ainsi de maîtriser le développement et d'éviter une dispersion sur l'ensemble du territoire.

Les secteurs bâtis en zone rural pouvant accueillir des nouvelles constructions en Ah



N° de Village attribué dans le PLU	N° de Village attribué dans le PLU	Classement PLU	Habités	Secondaires	vacants	Total	NBR Habitant	Nbr de constructions neuves potentielles	Surface en Ha
1	BECIHAN	Ah	24	2	4	30		8	8,2
2	LA GREE BASSE – Est	Ar	13	4	1	18	22	0	
	LA GREE BASSE – Ouest	Ah						8	2,7
3	SAINT MEEN – Ouest	Ar	11	2	2	15		0	
	SAINT MEEN – Est	Ah	11	2	2	15	30	5	2,7
	HAUT DE ST MEEN	Ar	1	2	2	5		0	
4	LA CORBINAIS NORD	Ar	1	0	0	1		0	
	LA CORBINAIS SUD	Ah	13	1	0	14	35	5	1,1
5	LA BOISSIERE BOQUIDE	Ah	13			13	35	6	3,6
	LA CADEHOULE	Ar	3	1		4		0	
6	TREZON	Ah	3	1		4	30	4	2,1
	LES PRES DE TREZON	Ah	9	3	1	13		3	1,2
	TOTAL		102	18	12	132	152	39	21,6

> 1. BECIHAN

Ce village a été retenu au regard du nombre de constructions déjà existantes, de la densité bien affirmée, de sa qualité urbaine et de l'absence d'impact sur l'agriculture (les exploitations agricoles ont cessé leur activité). La partie Sud est occupée par des constructions plus récentes mais l'essentiel du bâti est de type longère. Les longères sont basses, R+C en générale et le plus souvent en pierres apparentes. Le centre du village offre des possibilités de densification

Plusieurs réhabilitations sont possibles mais certains bâtis sont fortement dégradés. Les élus souhaitent que ces réhabilitations puissent se faire dans des conditions satisfaisantes en répondant aux besoins de confort et aux exigences énergétiques.

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.

Un emplacement réservé est créé pour permettre la réalisation d'une voie de desserte des habitations afin de les désenclaver.



> 2. LA GREE BASSE

Ce secteur a été retenu au regard de l'absence d'impact sur l'agriculture, du nombre de constructions déjà existantes et des possibilités de densification de l'existant. Une chapelle est présente sur le secteur témoignant de la vie de ce village. Plusieurs bâtis en ruine ou à réhabiliter sont visibles sur ce secteur. Les longères sont de belle qualité et forme de beaux ensembles. Il est important pour les élus de donner à ce secteur les possibilités d'être réinvestis par des habitants. Plusieurs dents creuses permettent une densification le long de la voie communale.

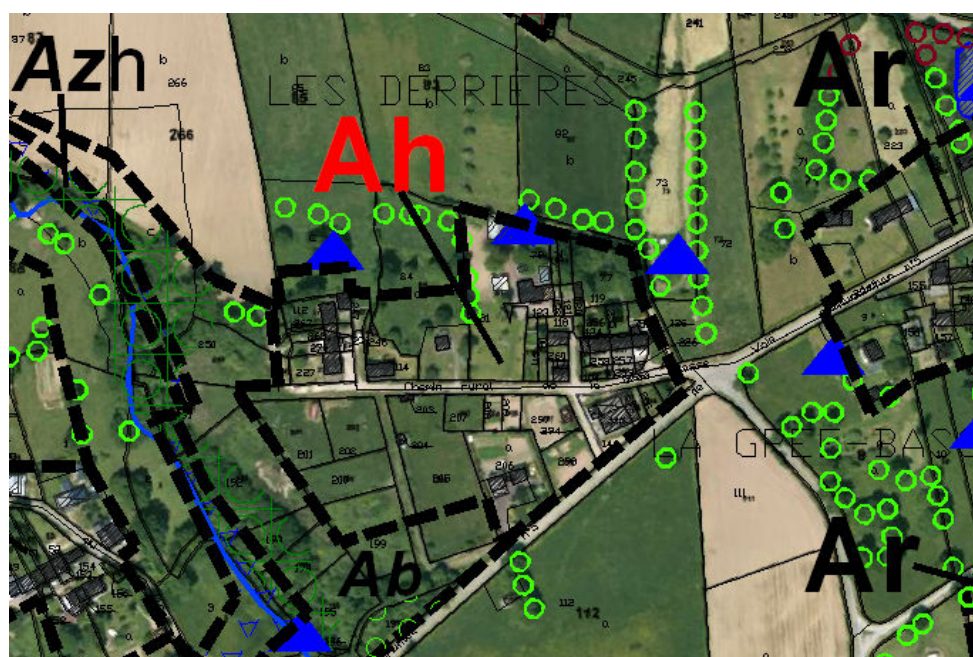
Notons enfin la présence de nombreuses fontaines à valoriser.

Recommandations :

Permettre des constructions nouvelles s'inscrit dans l'idée de diversifier le bâti existant et renforcer le nombre d'habitants, les liens intergénérationnels, etc. sur ce secteur en permettant leur installation.

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.



> 3. SAINT-MEEN

Ce secteur a été retenu au regard de l'absence d'impact sur l'agriculture, du nombre de constructions déjà existantes et des possibilités de densification de l'existant. Une chapelle est présente en contrebas. Des larges vues sont offertes sur le versant Est de la commune et sur les contours boisés du bois de Saint-Méen.

Ce village se décompose en deux parties séparées par la présence de boisements sur un coteau abrupt.

Plusieurs maisons ont déjà été réhabilitées, il reste encore quelques possibilités de nouvelles réhabilitations. Les longères sont de belle qualité et forme de beaux ensembles. Il est important pour les élus de donner à ce secteur les possibilités d'être réinvestis par des habitants. Plusieurs dents creuses permettent une densification le long de la voie communale.

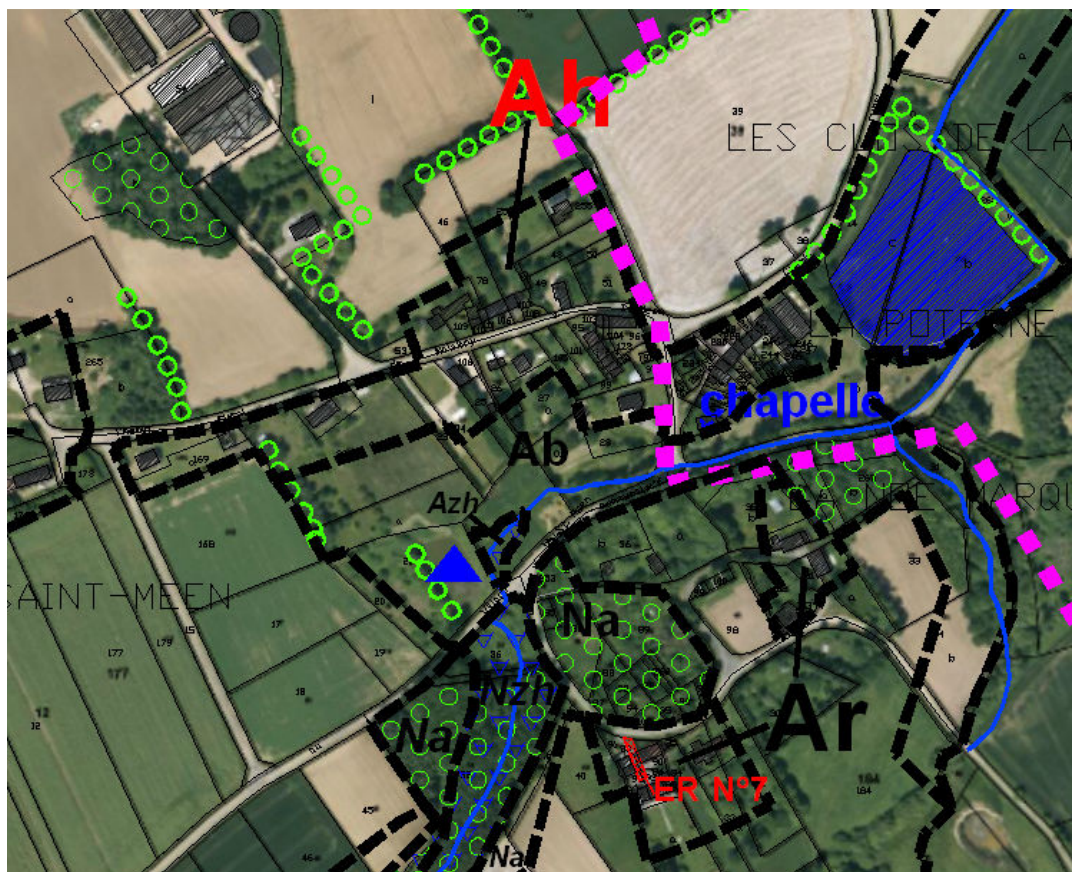
Permettre des constructions nouvelles s'inscrit dans l'idée de diversifier le bâti existant et renforcer le nombre d'habitants, les liens intergénérationnels ... sur ce secteur en permettant leur installation.

Dans ce village il y a une demande d'installation d'un atelier d'artisanat.

Recommandations :

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.



> 4. LA CORBINAIS

Ce secteur a été retenu au regard de l'absence d'impact sur l'agriculture et des possibilités de constructions en complément de l'existant. Il se situe dans un paysage relativement ouvert. Une exploitation agricole est présente côté Est. Un périmètre sanitaire s'impose donc sur une partie de ce secteur. Il conditionne donc la limite de la zone constructible. Seule la partie la plus au Sud est constructible. L'objectif est de permettre la construction de quelques maisons supplémentaires permettant ainsi de rattacher les quelques parcelles bâties au secteur Sud.

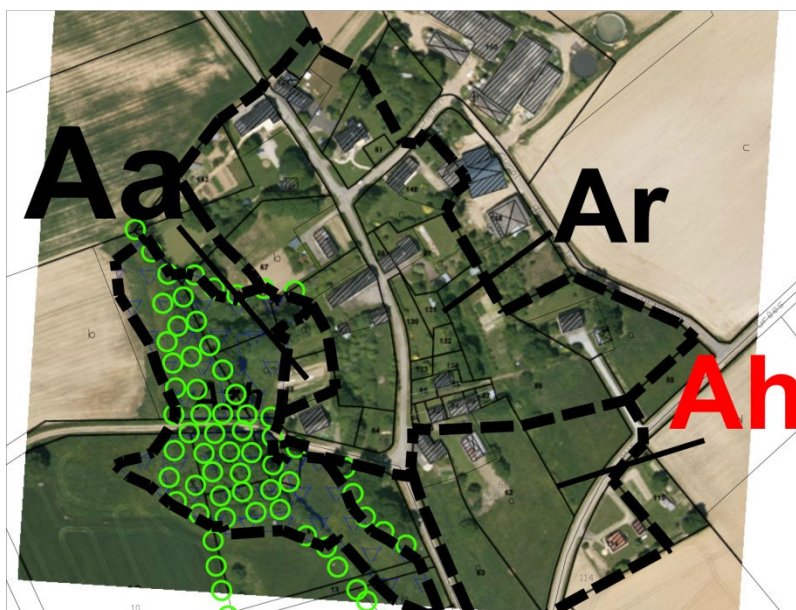
Ce secteur est peu dense et le bâti diffus. Il est composé de quelques longères réhabilitées. La partie Ouest est bordée de zones humides protégées au PLU.

Permettre des constructions nouvelles s'inscrit dans l'idée de diversifier le bâti existant et renforcer le nombre d'habitants, les liens intergénérationnels ... sur ce secteur en permettant leur installation.

Recommandations :

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.



> 5. LA BOISSIERE BOQUIDEE

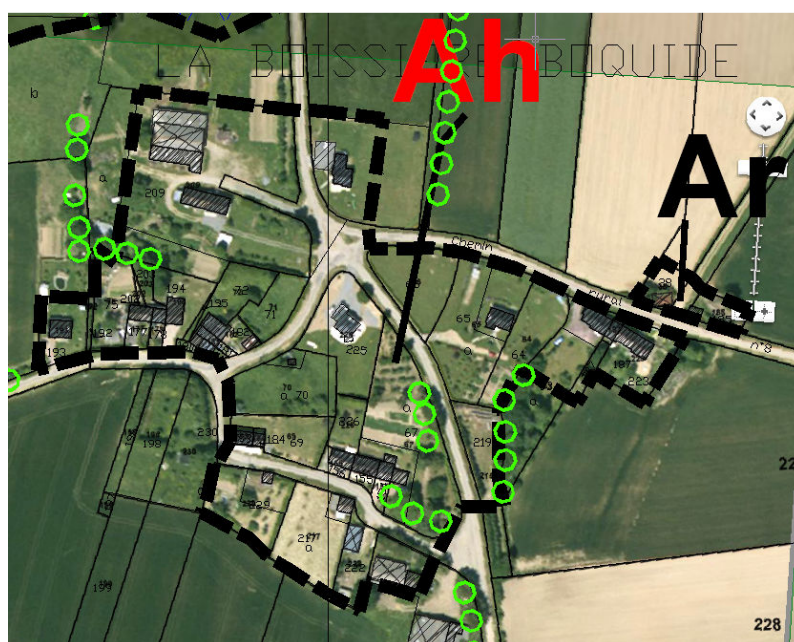
Ce secteur a été retenu au regard de l'absence d'impact sur l'agriculture et des possibilités de constructions en complément de l'existant. Il se situe dans un paysage relativement ouvert et rapidement accessible de la Rd 776. Il s'organise autour de croisement de plusieurs voies communales. Plusieurs constructions récentes ont été réalisées dans la partie Nord. Quelques longères ont été réhabilitées en partie Sud. L'ensemble est peu dense et le bâti diffus. La partie Ouest est bordée de zones humides protégées au PLU.

Permettre des constructions nouvelles s'inscrit dans l'idée de diversifier le bâti existant et renforcer le nombre d'habitants, les liens intergénérationnels ... sur ce secteur en permettant leur installation.

Recommandations :

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.



> 6. TREZON/CADEHOULE

Ce secteur a été retenu au regard de l'absence d'impact sur l'agriculture, du nombre de constructions déjà existantes et des possibilités de constructions en complément de l'existant.

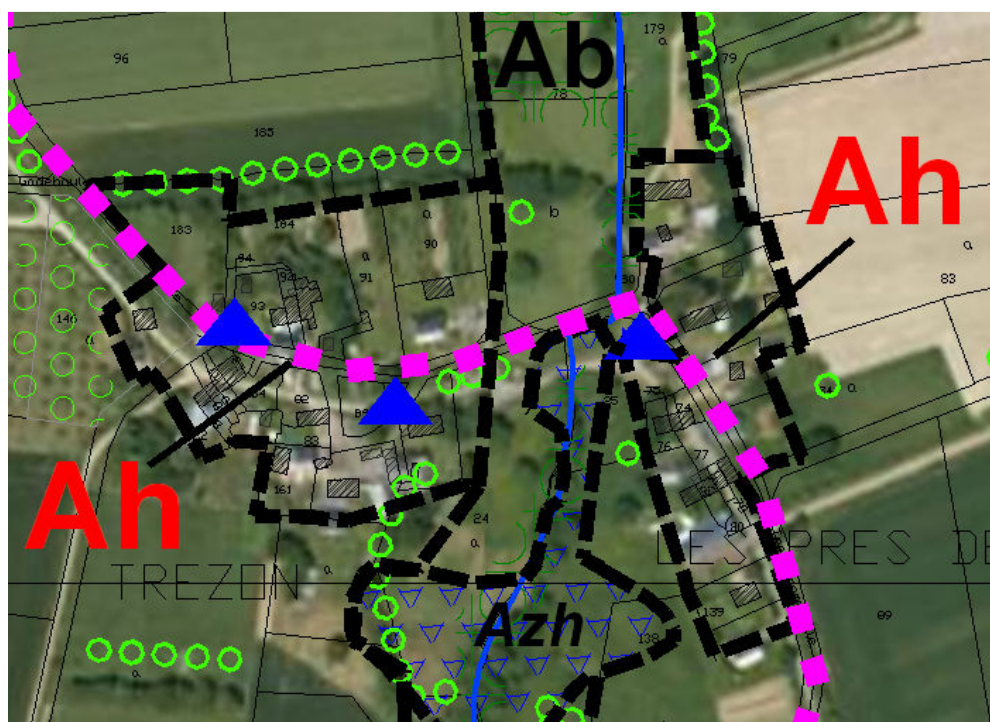
Le tissu urbain à dominante de bâtis anciens s'étire sur plusieurs noyaux séparés par des éléments naturels mais avec des covisibilités très fortes entre eux. Notons la présence d'un verger entre le secteur de Cadehoule et Trézon et le passage d'un ruisseau accompagné d'un réseau bocager et d'un lavoir entre Trézon et Les Prés de Trézon. L'objectif est redonner du lien à ces secteurs en permettant quelques constructions dans les dents creuses.

Permettre des constructions nouvelles s'inscrit dans l'idée de diversifier le bâti existant et renforcer le nombre d'habitants, les liens intergénérationnels ... sur ce secteur en permettant leur installation.

Recommandations :

L'orientation des nouvelles constructions devra respectée l'orientation dominante Nord/Sud. La couleur des enduits privilégiera les tonalités déjà existantes pour les *réhabilitations* et privilégiera les tonalités permettant de s'intégrer au site pour les constructions nouvelles.

En matière d'assainissement, l'aptitude des sols étant limitée, des solutions techniques devront être mises en œuvre pour garantir l'assainissement du secteur.



L'ensemble des secteurs sélectionnés pour accueillir des constructions nouvelles fait déjà l'objet d'une desserte par les transports scolaires.

3.3 Règles applicables en zone Ah et Ar

La zone Ah permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre de renforcer les secteurs bâtis en zone rurale, en dehors du bourg, en permettant à la fois des réhabilitations et évolution de l'existant et des constructions nouvelles répondant aux exigences de confort et d'économie d'énergie	La zone Ah comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, <u>permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales</u> compatibles avec ce voisinage habité ainsi que les paysages et l'environnement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).	1 et 2
VOIRIE ET ACCES DESSERTE PAR LES RESEAUX	Veiller à la sécurité des dessertes et la bonne desserte des secteurs. S'assurer de la présence actuelle ou future des réseaux Permettre la mise aux normes en matière d'assainissement	Les voies publiques ou privées et leur accès doivent être adaptées au trafic prévu et sécurisés. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Seuls les secteurs viabilisés peuvent être constructibles l'ensemble des réseaux doit être présent : d'adduction d'eau, de téléphone, d'électricité et la mise aux normes en matière d'assainissement.	3 et 4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Avoir une limite dans les implantations possibles	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES La construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques. (Sauf indications contraires graphiquement) PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les autres constructions, doivent être implantées	6 et 7

		dans une bande comprise entre 0 et 3.00 m de la limite séparative.	
EMPRISE AU SOL	Permettre des extensions de bâtis permettant d'améliorer le confort des constructions existantes. Permettre la réalisation d'habitation répondant aux exigences de confort	Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées. La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 80 m ² , sauf pour les activités artisanales.	8
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Garantir une prise en compte des hauteurs et morphologie existantes	- 12 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, - 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse - Pas de dépassement de la hauteur des constructions existantes environnantes	10
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	Permettre une bonne intégration des constructions tout en laissant une part à l'innovation architecturale et la prise en compte des énergies renouvelables	TOITURES : - pour les constructions à usage d'habitat : aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf cas particulier. - pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : interdiction des couvertures en matériaux translucides de couleur, en métal brillant non revêtus L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant. L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.	11
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Limiter le stationnement sur les voies publiques	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.	12
REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Préserver la trame verte	Les espaces boisés classés sont protégés strictement.	13

		Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Y compris les talus, bordant les voies Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées.	
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS,	Prendre les principes du développement durable	EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.	15 et 16

La zone Ar pouvant admettre des évolutions et réfection des habitations et activités existantes

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre de renforcer les secteurs bâtis en zone rurale, en dehors du bourg, en permettant des réhabilitations et évolution de l'existant répondant aux exigences de confort et d'économie d'énergie	La zone Ar correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions et réfection 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, dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).	1 et 2
VOIRIE ET ACCES DESSERTE PAR LES RESEAUX	Veiller à la sécurité des dessertes et la bonne desserte des secteurs. S'assurer de la présence actuelle ou future des réseaux Permettre la mise aux normes en matière	Les voies publiques ou privées et leur accès doivent être adaptées au trafic prévu et sécurisés. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Seuls les secteurs viabilisés peuvent être constructibles l'ensemble des réseaux doit être présent : d'adduction d'eau, de téléphone, d'électricité et la mise aux normes en matière d'assainissement.	3 et 4

	d'assainissement		
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Avoir une limite dans les implantations possibles	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES La construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques. (Sauf indications contraires graphiquement) PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les autres constructions, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.	6 et 7
EMPRISE AU SOL	Permettre des extensions de bâtis permettant d'améliorer le confort des constructions existantes. Permettre la réalisation d'habitation répondant aux exigences de confort	Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées. La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 80 m², sauf pour les activités artisanales.	8
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Garantir une prise en compte des hauteurs et morphologie existantes	- 12 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, - 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse - Pas de dépassement de la hauteur des constructions existantes environnantes	10
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	Permettre une bonne intégration des constructions tout en laissant une part à l'innovation architecturale et la prise en compte des énergies renouvelables	TOITURES : - pour les constructions à usage d'habitat : aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf cas particulier. - pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : interdiction des couvertures en matériaux translucides de couleur, en métal brillant non revêtus L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant. L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.	11

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Limiter le stationnement sur les voies publiques	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.	12
REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Préserver la trame verte	Les espaces boisés classés sont protégés strictement. Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Y compris les talus, bordant les voies Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7 ^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées.	13
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS,	Prendre les principes du développement durable	EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.	15 et 16

4. Bilan des surfaces

	Zones du PLU	Surface	%
Zones agricoles permettant le développement de l'habitat soit en construction nouvelle, soit en évolution de l'existant	Ah	21.6 ha 40 logements environ	0.7% De la surface du territoire
	Ar	52.1ha	1.76 % De la surface du territoire

IV. Controverses et démocratie

Contribution au débat sur les villages ruraux

- 1. Ne peut-on pas s'interroger sur les arguments généralement invoqués ?**
- 2. Ne peut-on pas s'interroger sur la pertinence générale et le bon usage des lois et des règlements, et sur la loi elle-même ?**
- 3. Dialogue, collaboration et responsabilité**
- 4. Une représentation archaïque des villages**

Nous avons souligné plus haut la difficulté à faire valoir l'intérêt de rénover et à construire dans les villages, notamment à l'occasion du débat sur le règlement³.

1. Ne peut-on pas s'interroger sur les arguments généralement invoqués ?

En effet notre réflexion, nos propres évolutions, et les éclairages des études nous ont conduits à conclure que la préservation et le développement des villages sont les meilleurs moyens de lutter contre l'étalement urbain que l'on observe autour des villes et maintenant des bourgs, qu'ils peuvent réunir les conditions adéquates pour des actions écologiques pérennes et la protection de l'environnement à l'échelle des territoires mêmes, et même encourager à revoir les modèles établis de la répartition des populations entre les villes et les territoires.



Évidemment il y a là objet de débat, de réflexions et d'attention aux expériences. Mais la préparation d'un PLU nous a montré que des interrogations méritent d'être soulevées.

³ Même si nous sortons ici du cadre habituel d'un rapport de présentation de PADD et PLU, nous proposons de présenter nos arguments, d'ordre général et local, en faveur d'une évolution des approches de l'habitat rural. Nous le faisons sans aucun esprit polémique. Nous estimons seulement qu'il est légitime démocratiquement de reprendre ce débat, qu'il est aussi du devoir des élus, soucieux de sauver leurs territoires et de leur donner une place dans la société à venir, de faire valoir leurs arguments. Ceux-ci sont certes limités. Ils prennent leurs sources dans l'expérience locale et la démarche de projet, mais dans le souci du bien public de la commune. Ils doivent donc être considérés comme une contribution certes modeste, mais à prendre en compte pour l'établissement du PLU et de son règlement

2. Ne peut-on pas s'interroger sur la pertinence générale et le bon usage des lois et des règlements, et sur la loi elle-même ?

Ainsi les lois comme la loi SRU et les règlements en vigueur, le Grenelle de l'environnement sont-ils bien adaptés à la diversité des situations et notamment à la question des villages ? De même, la réglementation concernant la restauration de l'habitat et les nouvelles constructions dans les villages est aujourd'hui difficile à comprendre et à accepter, alors que les villages présentent à travers la France des ressources considérables pour un développement de l'habitat dans un souci environnemental. Pourquoi n'autoriser qu'un quota de quelques mètres carrés à une famille qui rénove la maison acquise et qui veut l'agrandir pour loger correctement ses cinq enfants ? Pourquoi interdire ou limiter sans raison de nouvelles constructions et extensions des villages ?

Pourquoi fustiger la construction de maisons sur des terrains importants dans des secteurs bâtis en zone rurale. Et dans tous ces cas nombreux que nous rencontrons, sans que cela ne nuise nullement à l'environnement, mais au contraire alors que cela contribue à le préserver et à requalifier le patrimoine. Les erreurs, les constructions inadmissibles, anarchiques ne doivent pas perturber le débat.

Si ce principe n'est pas revu, les villages, les secteurs bâtis en zone rurale en dehors de bourg, vont continuer à se dégrader, des maisons vont tomber en ruine, et ils vont se dépeupler très rapidement car ils sont souvent habités par une population se renouvelant difficilement. La réglementation, forte de ses bonnes intentions, organise en réalité la désertification des campagnes. L'habitat résiduel des villages bénéficiera avant tout en effet aux résidences secondaires, occupées quelques semaines ou au plus quelques mois de l'année.

C'est un véritable cri d'alarme que les communes rurales doivent lancer pour sauver les villages. Ce cri d'alarme n'a rien d'anti-urbain. Bien au contraire le peuplement des campagnes et de ses villages apporte des solutions nouvelles au développement urbain et à la recomposition territoriale des villes.

Nous n'appelons pas davantage à contester les principes et les règlements. Nous en connaissons nous-mêmes quotidiennement la nécessité. Mais si l'on veut qu'ils soient vraiment respectés, ils doivent être partagés et démontrer qu'ils protègent et encouragent le bien public. S'il faut éviter le cas par cas, source de favoritisme et de dérapages, il est impératif de bien comprendre les situations singulières et les traiter avec des principes et des règles adaptées.

3. Dialogue, collaboration et responsabilité

Nous ne voyons pas de raisons à opposer les discours et les positions. Nous avons plutôt le sentiment de partager les mêmes préoccupations de lutte contre un urbanisme anarchique et pour la protection de l'environnement. Et nous sommes soucieux de les mettre en œuvre. De ce point de vue nous sommes prêts à recevoir toutes les critiques et suggestions. Mais nous estimons que c'est en redonnant aux collectivités territoriales les responsabilités des conditions de vie de leurs habitants que de meilleures solutions peuvent être trouvées. Cela ne peut résulter que du dialogue, de la concertation, des aides mutuelles entre collectivités et institutions. Paradoxalement nous avons éprouvé la nécessité de conseils adéquats et de relations plus étroites avec les représentants de l'État, des institutions et des partenaires

concernés. C'est pour nous la condition pour que les collectivités locales approfondissent leur réflexion, renforcent leurs compétences et assurent pleinement et démocratiquement leur maîtrise d'ouvrage.

Beaucoup d'élus et de citoyens des communes rurales ne s'expriment encore que du bout des lèvres sur cette question. Seules des nouvelles expériences, des analyses sérieuses et des discours courageux seront à même de renverser la situation et de donner d'autres orientations pertinentes au développement durable.

4. Une représentation archaïque des villages

Les élus successifs et les habitants de la commune ont généralement intériorisé les évolutions de l'habitat rural des dernières décennies : lotissements dans les bourgs, constructions neuves limitées et contrôlées dans les campagnes. Et nous étions dans cet esprit au début de la démarche de réflexion sur le projet communal. Cette représentation de l'habitat et de son évolution dans l'avenir reste encore prégnante. C'est la réflexion engagée par la municipalité et le comité de pilotage qui a fait prendre conscience progressivement qu'il fallait établir un lien entre l'habitat et les ambitions d'assurer pour la commune un développement équilibré et maîtrisé. Le maire a attiré l'attention sur la situation dégradée des villages de la commune. Le comité de pilotage s'est saisi de cette question, et la conviction s'est installée que c'est à l'échelle du territoire communal, et non seulement du bourg, qu'il fallait traiter la question de l'habitat.

On considère aisément aujourd'hui que les villages, les secteurs bâtis en zone rurale en dehors de bourg, appartiennent à un temps révolu, qu'il faut laisser la réhabilitation de leur bâti à l'initiative privée lorsqu'elle se présente, qu'il faut y limiter la surface des réhabilitation et la construction voire l'interdire pour protéger les espaces agricoles, que les villages appartiennent à un environnement écologique qu'il faut protéger. On considère aussi aisément que construire dans les villages, les secteurs bâtis en zone rurale en dehors de bourg, ne peut que contribuer à accroître la mobilité donc la pollution, etc. Les arguments ne manquent plus pour finalement laisser pour compte la question des villages et ignorer le rôle qu'ils pourraient tenir dans les équilibres des territoires et tout autant dans la protection des environnements et des ressources naturelles.⁴

⁴ (Le sociologue assistant la maîtrise d'ouvrage du projet communal a formulé ses critiques au sujet de la construction dans les villages. Il a tenu à ce qu'elles ne soient pas intégrées au document de présentation, même si elles peuvent être localement partagées. Mais le débat dépasse la commune de Monteneuf, il est préférable qu'il reste un débat du sociologue face aux institutions).

LE BOURG, UNE CENTRALITÉ PERDUE À RECONSTRUIRE

I. La nécessaire renaissance d'un bourg ayant perdu son rôle de centre du territoire et de la vie communale.

II. L'analyse sociologique du bourg

III. Le bourg, cœur des histoires de la commune

IV. Urbanisme : Orientations, programmations, moyens

L'étude sociologique du bourg a révélé combien élus et habitants connaissent mal leur bourg, qu'ils regrettent la centralité perdue mais qu'ils s'y sont habitués. L'analyse effectuée a complètement bouleversé les représentations établies et a ouvert des perspectives concrètes sur le renouvellement d'une nouvelle centralité.

I. La nécessaire renaissance d'un bourg ayant perdu son rôle de centre du territoire et de la vie communale

1. Une centralité perdue

Les ateliers avec les habitants et les travaux de MANA et du LARES ont abouti à la conclusion que la commune Monteneuf souffre d'un déficit de centralité et que celle-ci était à réinventer.

Autrefois, le bourg constituait un point de ralliement par les services qu'il offrait (jusqu'à 27 commerces et artisans dans les années 1950, encore une douzaine fin des années 1960), qui correspondaient aux besoins d'une activité locale et rurale et qui permettaient au bourg de la commune de rayonner en direction de ses villages. Dans le même temps, sous l'effet d'une urbanisation croissante, de nouveaux services (centres commerciaux, espaces de loisirs, zone d'emplois, transport) se sont créés dans les communes voisines ou plus éloignées. Se sont constitués ainsi de nouveaux pôles attractifs autour de Monteneuf.

Cette recomposition de l'attractivité des services a une première conséquence : les « villages » ne se situent plus du tout aujourd'hui dans « l'orbite » du bourg de Monteneuf. Ils vivent très largement au rythme des communes voisines, et surtout de Guer, la ville centre.

Aussi, Il est important de repenser la centralité du bourg sur de nouvelles bases. L'enjeu n'est pas de reconstruire le bourg sur le modèle d'autrefois mais de repenser sa fonction à différentes échelles territoriales (communale, intercommunale, régionale).

2. Une centralité nouvelle à reconstruire

La réinvention du bourg de Monteneuf doit être pensée dans le cadre du projet communal et tirer bénéfice des atouts de la commune.

La très grande richesse de son patrimoine historique (site des Pierres droites, chapelles, croix, fontaines, lavoirs, voies romaines) et une qualité architecturale dans certains villages (fermes, manoirs, les « palis »...).

Le caractère remarquable de son environnement naturel sillonné de sentiers de randonnées. Le réaménagement du bourg doit faire de celui-ci le cœur de ce réseau de sentiers.

La présence de structures et d'équipements publics (la bibliothèque/médiathèque, la salle des fêtes du Chaperon rouge...) ou privés dynamiques et innovants (Centre des Landes, auberge des voyageurs, restaurant des Mégalithes...) qui rayonnent largement au-delà de la commune.

Autant de facteurs qui donnent une vocation touristique importante à la commune. Les touristes arrivant dans le bourg doivent donc y trouver rapidement les indications et les services dont ils ont besoin.

La réflexion engagée et les études ont bien montré que le bourg ne souffre pas d'un déficit d'équipements mais bien d'une difficulté à intégrer tous ces atouts dans un projet cohérent d'ensemble et d'en construire une image valorisante.

3. Un bourg qui renaît

Paysage urbain d'une commune pauvre

L'arrivée par la route de Guer découvre de belles perspectives paysagères, mais en même temps un bourg aux maisons d'un ancien temps, valorisé par le bon entretien, le fleurissement des maisons, et quelques belles rénovations, (comme celles du Centre des Landes, de la boulangerie et du restaurant...) qui sont autant de signes visibles d'un bourg qui revit.

Un bourg doté partiellement d'un assainissement collectif (Cf-annexes sanitaires 7b)

4. Un habitat pour un nécessaire repeuplement

Les choix de développement de l'habitat dans le bourg :

1. Refonte du tissu du bourg et réhabilitation de l'habitat ancien, en exploitant les possibilités de construction dans les espaces libres.
2. Définir un habitat qui revalorise le bourg, associant d'éventuels petits collectifs et des maisons individuelles, bien intégrées au noyau central du bourg et renforçant son identité
3. Création de petites zones nouvelles à lotir. Sans prendre de terres agricoles, comme sur l'espace de l'ancienne scierie, qui va renforcer le cœur du bourg. La commune a acquis les terrains. Le projet est à l'étude
4. Programme de constructions de logements sociaux

5. Prospective démographique et potentiel de logements

Prospective de développement à 2025 (Hypothèse haute)	1000 habitants
Population en 2010	760 habitants
Objectif de population supplémentaire d'ici 2025	+ 240 habitants
Taille potentielle des ménages d'ici 2025 ans	2.2 habitants/logement
Combien de logements pour loger toute la population potentielle (donc en RP*) en 2025 ?	= (1000/2.2) 454 Résidences Principales
Combien de logements existe-t-il déjà en 2010? (RP)	305 Résidences principales
Combien de logements pour les Résidences Principales (RP) à réaliser? Neuf ou réhabilitation	+149 Résidences principales
Potentiel de logements pouvant être réalisés à terme dans les dents creuses dans le bourg en 2025	15 logements
Combien de logements RP et RS à réaliser en extension du bourg ?	De 50 à 57 logements
Potentiel de logements pouvant être réalisés dans les secteurs bâtis en zone rurale, hors bourg en 2025	39 logements
Combien de logements peuvent être potentiellement restaurés dans les 10 ans : entre 50% et 100% du parc actuel (dont les logements vacants)	De 45 à 90 logements
Potentiel de logements inscrits dans le PLU	+ 149 à 201 logements
Potentiel de logement pour les Résidences Secondaire (RS) en 2025	= (201-149) 52 résidences secondaires
Parc potentiel de logement en 2025 sur l'ensemble de la commune	= (149+52+420) 621

*RP : résidences principales

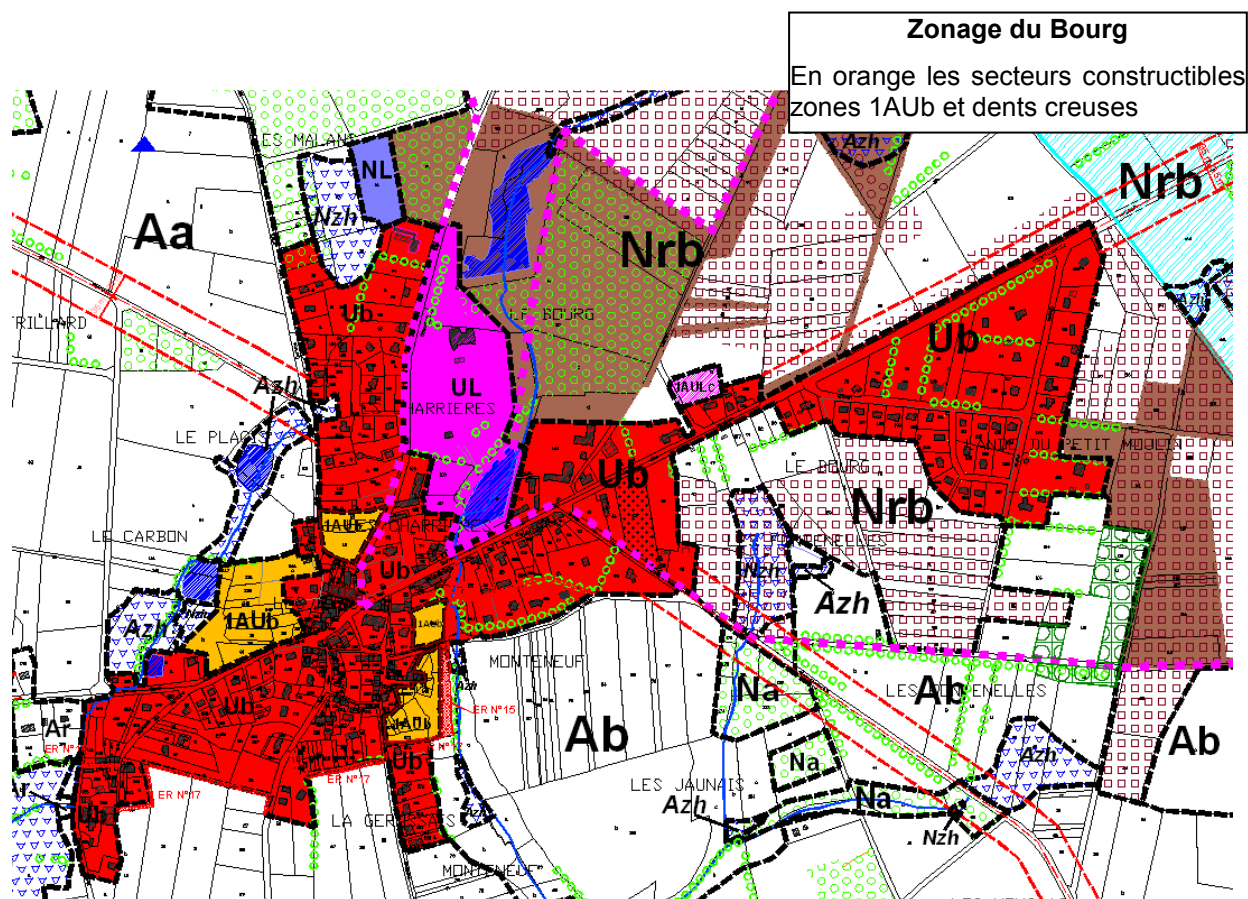
II. Indicateurs de suivis et analyse de la satisfaction des besoins en logement

Afin de permettre à la collectivité d’avoir un suivi de l’évolution du parc de logement de la commune et ainsi d’analyser la satisfaction des besoins en logement sur l’ensemble du territoire, le tableau de bord suivant sera complétés tous les trois ans. L’année de référence « Etat 0 » correspondant à la date d’approbation du PLU :

	Secteur	Nombre total de logements « Etat 0 »	Objectif/potentiel estimé	Nombre total de logements N + 3	Nombre total de logements vacants « Etat 0 »	Nombre de logements vacants N + 3	Nombre de réhabilitations/rénovations	Nombre de constructions neuves	Offre sociale (PLU, PLAI)		Offre intermédiaire (PLS, PSLA)	
									Nombre de logements	Nombre de logements	Nombre de logements en pourcentage	Nombre de logements en pourcentage
Bourg	1. Secteur Ouest	0	21		0							
	2. Secteur Centre	0	15		0							
	3. Secteur Est	0	21		0							
	Autres secteurs	134	15									
Secteur rural	La Corbinais	15	5		0							
	La Boissière Boquidé	13	6		0							
	Saint-Méen	30	5		4							
	Trézon	17	7		1							
	Béclihan	33	8		4							
	La Grée Basse	18	8		1							
	Totaux	256	39		10							

1. Un potentiel important d'espaces constructibles

Même si la carte du foncier révèle une réserve foncière communale inexistante, le potentiel d'espaces constructibles est important.



2. Bilan des surfaces

	Zones du PLU	Surface	%
Les zones urbaines diversifiées	Ub	35.9 ha 15 logements environ	1.17% De la surface du territoire
	1AUb	3 ha 50-57 logements environ	0.09% De la surface du territoire
Zone urbaine de loisirs	UL	4.8 ha	0.15% De la surface du territoire
Zones U		43.7 ha	1.42%

III. L'analyse sociologique du bourg⁵

1. Le cercle et la ligne et les fonctions spécifiques du bourg

2. Le cercle : agora et marché

3. La ligne

Ce point reprend l'étude des sociologues (de MANA et du LARES). (Il convient de se reporter au texte intégral de l'étude dans l'annexe 7 facultatif).

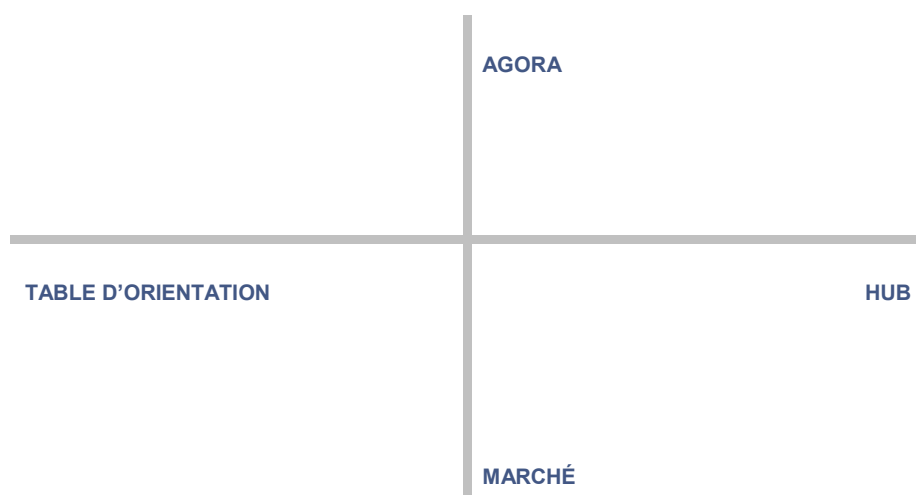
Les sociologues ont proposé de redéfinir le centre-bourg de la commune de Monteneuf en le décomposant en 4 espaces (l'agora, le marché, la table d'orientation et le hub⁶) qui renvoient, chacun, à une fonction spécifique.

1. Le cercle et la ligne et les fonctions spécifiques du bourg

Le centre doit pouvoir satisfaire des usages contradictoires et complémentaires. Il est important de penser cette tension pour construire la cohérence du projet communal (voir schéma). Pour rendre compte de cette tension, nous utiliserons une image : le cercle qui évoque le rassemblement et la ligne qui évoque le mouvement. C'est dans ce jeu, dans cette tension entre rassemblement et mouvement que doivent être pensées les fonctions du centre.

Le cercle : Le centre doit permettre le rassemblement et la rencontre sur la place du village ou sur la place du marché. Il est le lieu des rencontres ordinaires qui font le quotidien d'une commune et le lieu des manifestations exceptionnelles et des fêtes qui font événement. Il est le lieu de la circulation de la parole, de l'échange et de la sociabilité qui permettent d'affirmer sa commune appartenance.

Le centre doit permettre de « faire cercle » dans un lieu qui peut accueillir ces rassemblements et ces rencontres plus ordinaires.



⁵ Ce passage reprend pour l'essentiel l'étude du LARES et de Mana.

⁶ Le hub désigne un point central, un nœud, d'un réseau de transport qui assure des correspondances entre une multiplicité de territoires.

La ligne : Le bourg n'est pas un « village gaulois » isolé du monde, ou encore une « oasis » dans le désert ; il faut pouvoir le parcourir, le traverser ou le quitter pour y revenir. Le bourg est toujours tendu vers d'autres territoires et d'autres horizons avec lesquels il entretient des relations et un nécessaire dialogue. Il est traversé par des lignes qui évoquent le flux et le mouvement : le sentier de randonnée, la ligne blanche de la route, les ruisseaux...

Ces deux axes en tension nous permettent d'identifier 4 espaces (l'agora - le marché sur l'axe vertical et la plate-forme d'orientation - le hub sur l'axe horizontal) **qui renvoient à 4 fonctions spécifiques qu'il convient de renforcer et de mieux articuler.**

Si certaines de ces figures sont classiques (agora-marché) d'autres sont plus originales et propres à Monteneuf (table d'orientation et hub).

Les quatre fonctions spécifiques du bourg

L'agora renvoie au vivre ensemble et à la sociabilité communale. La vie d'une commune est faite de rencontres ordinaires sur la place du village, à la sortie de l'école, dans les couloirs de la mairie... et de temps plus festifs, prétextes à la rencontre, qui rythment le calendrier communal.

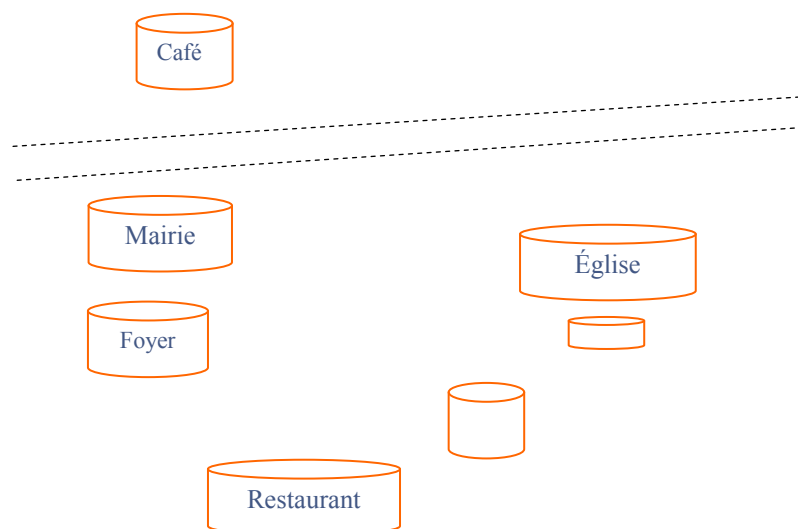
Le marché renvoie à la dimension économique et commerciale du bourg. Il englobe, plus largement, les commerces de proximité (bar, restaurant, boulangerie/épicerie) qui participent à l'activité marchande du bourg.

La table d'orientation est un lieu où le visiteur peut trouver cartes et plans pour se repérer sur un territoire communal et intercommunal et le parcourir à travers les sentiers de randonnées, les chemins et les petites routes.

Le hub est une « plate-forme de correspondances » permettant au voyageur de changer de mode de transport pour poursuivre son déplacement. C'est une « gare » ou un « port » qui permet « de prendre une correspondance » pour rejoindre des villes ou des lieux plus éloignées.

Ces quatre fonctions doivent cohabiter et s'articuler pour offrir un espace cohérent ouvert à la diversité des usages.

2. Le cercle : agora et marché



Le cœur de la vie sociale

Les équipements publics et commerciaux (mairie, foyer, toilettes publiques restaurant, maison des randonneurs, monument aux morts, église, boulangerie et bar) distribués autour de la place de la mairie et de la place Saint Nicodème forment clairement un cercle. Cet espace constitue le cœur de la vie sociale. Il présente l'intérêt de pouvoir offrir une double fonction : celle de la rencontre (agora) et de la vie commerciale (marché) de Monteneuf.

Ce centre, ou ce cœur, apparaît très fragile. **De manière unanime, les participants aux ateliers soulignent la médiocre qualité, qualité d'usage et qualité esthétique, de cet espace circulaire coupé par la nationale.** Cet espace, les aménagements et les équipements qui le constituent, n'invite pas au rassemblement et à la rencontre. Les places ne jouent pas pleinement leur rôle de marché et d'agora. À l'exception des quelques commerces, rien ne retient le passant. Ces commerces apparaissent eux-mêmes très fragiles. **Cet espace manque d'adhérence et ne peut de ce fait constituer un lieu de rassemblement.** C'est un lieu de passage.

Dès lors, il apparaît important de requalifier, de réaménager et de reconstruire l'unité de cet espace central, tout en préservant sa double fonction, pour lui :

- Redonner de l'adhérence et renforcer sa vocation sociale (agora) et commerciale (marché).
- Restaurer l'image de la commune écornée par un bourg très peu attrayant.

Ouverture et fermeture

Pour requalifier et reconstruire l'unité du bourg, il faut jouer sur deux dimensions *a priori* contradictoires : l'ouverture et la fermeture.

Ouverture

La place est d'abord un volume ou un vide. C'est autour de ce vide que se construit la centralité et se structure le tissu urbain. Par sa monumentalité, la place est une ouverture qui permettra le rassemblement. Elle est par définition le cœur de la cité. La place de Monteneuf a, pour partie, perdu ces qualités. Il est important de lui redonner sa monumentalité pour renforcer sa fonction de centralité et la lisibilité du tissu urbain. Dans cette perspective, il convient d'ouvrir et d'aérer la place parfois jugée trop petite ou trop exiguë. Plusieurs actions peuvent être envisagées :

- * Effacer les verrues urbaines et les pollutions visuelles qui attirent le regard.
- * Dégager les éléments qui obstruent le champ visuel et les perspectives.
- * Reconstruire l'unité visuelle et esthétique de l'ensemble.
- * Intégrer dans l'une ou les deux places des éléments symbolisant les caractéristiques de la commune (mégalithe, les « palis », végétation).
- * Reconstruire l'unité formelle de l'ensemble divisé en deux unités (place de la mairie et place Saint Nicodème).
- * Adoucir la fracture provoquée par la route nationale (D776).

Une attention particulière doit être portée aux bâtiments qui incarnent - au moins symboliquement - le pouvoir institutionnel et la centralité : la mairie et l'église.

Quel devenir pour la mairie ?

Au cours des ateliers, les débats ont largement porté sur le devenir de la mairie. En effet, ce bâtiment très énergivore, qui devra être lourdement rénové pour satisfaire aux normes d'accessibilité, apparaît aujourd'hui surdimensionné. Il semble par ailleurs tourner le dos à la place de la mairie vers laquelle il devrait naturellement s'ouvrir. Parallèle à la route nationale, il entretient ce sentiment de fracture entre les deux places qui composent cet espace circulaire. Plusieurs hypothèses ont été explorées par les participants aux ateliers : la plus radicale consistant à raser la mairie pour la reconstruire à la place de l'actuel foyer. Ces réflexions soulignent la nécessité de repenser l'unité de cet espace dont la mairie constitue une pièce centrale. La mairie doit s'ouvrir et trouver son prolongement sur la place qui constitue son agora.

La place de l'église est aussi sujet d'interrogations. Bâtiment central de la commune, il apparaît aujourd'hui largement surdimensionné au regard des pratiques effectives. Par sa monumentalité, ce bâtiment à forte valeur symbolique s'impose au regard. Comme tel, il nécessite d'être mis autrement en valeur par une rénovation extérieure faisant ressortir sa qualité architecturale.

Fermeture

Si la place doit s'ouvrir et affirmer sa monumentalité, dans le même temps, elle doit permettre une certaine intimité pour construire de l'entre-soi et créer les conditions de l'hospitalité au quotidien. Au cours des ateliers, les participants ont affirmé le besoin de cette centralité apaisée qui laisserait une plus grande place à la lenteur propice à la rencontre. Des bancs, une fontaine, un terrain de boules, des massifs de fleurs, des platanes... sont autant d'invitations à la rencontre. Cette place pourrait à nouveau accueillir un marché hebdomadaire⁷.

La place doit aussi être pensée comme une « salle de spectacle » ou une « piste de danse » à ciel ouvert pour accueillir des rassemblements ponctuels (fête de la musique, fest-noz, bal du 14 juillet...). Les propriétés du cadre bâti sont importantes pour construire un événement de qualité. Plusieurs éléments peuvent être mis en avant :

- Le dénivelé de la place n'est pas sans poser quelques difficultés pour l'organisation de certaines manifestations

- L'acoustique de la place ne doit pas être négligée

- La taille de la place doit être appréciée en fonction de sa jauge potentielle. Elle ne doit pas être surévaluée.

Ces événements sont capitaux pour la survie et la pérennité des commerces de Monteneuf. L'agora et le marché fonctionnent de concert : il faut pouvoir mettre en place des événements, des manifestations, des temps forts prétextes à la rencontre pour stimuler l'activité

⁷ De manière unanime, les participants aux ateliers regrettent la disparition du marché hebdomadaire qui s'est tenu durant deux années. La commune de Monteneuf n'a pas la capacité d'accueillir et de pérenniser l'activité de nouveaux commerces, la tenue de ce marché permettait de renforcer les dimensions sociale et commerciale du bourg. Des marchés plus ponctuels (marché de Noël ou marché nocturne) pourraient constituer une animation commerciale valorisante pour la commune.

commerciale du bourg. Les initiatives conduites par les *Meufs de Monteneuf* vont dans ce sens et doivent être valorisées.

3. La ligne

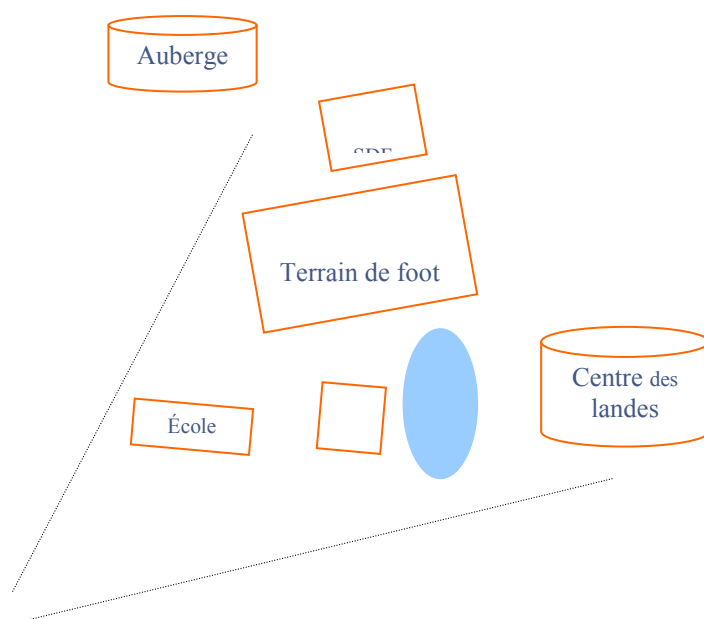
Le réseau routier, le réseau de sentiers de randonnée, les cours d'eau... dessinent des lignes, évocatrices du flux et du mouvement, qui traversent la commune. Ces flux et ces mouvements peuvent évoquer la lenteur (la marche à pied) ou au contraire la vitesse (la conduite automobile). Ces flux et ces mouvements des marcheurs, des cyclistes, des automobilistes... doivent venir irriguer le centre-bourg. Or, de manière unanime, les participants aux ateliers observent que ces flux irriguent peu le centre-bourg, ils participent, au contraire, à sa déstructuration. Aussi, il est important de les repenser et de les organiser autour de pôles : la table d'orientation et le hub permettront de canaliser les flux mais aussi d'irriguer le centre-bourg.

Lenteur et vitesse

Lenteur

Entre le Centre des landes et l'auberge des voyageurs s'ouvre un espace triangulaire largement consacré aux loisirs à vocation ludique et pédagogique. Un terrain de foot, deux terrains de tennis, un terrain de camping, un terrain de boules, une aire de jeu, une école, une médiathèque et une salle des fêtes marquent très fortement l'identité de cet espace où l'automobile n'a que très peu de place. À l'inverse, les enfants occupent une grande place dans cet espace qui constitue à la fois un « terrain de jeu » et le point d'entrée d'un « support pédagogique ». On notera la place et l'importance de l'eau dans cet espace composé de deux étangs. Cet espace constitue une seconde polarité complémentaire de la première.

L'eau, au même titre que le schiste et la lande, constitue des éléments identitaires de la commune. Au cours des ateliers, il a par exemple été proposé de mettre en valeur l'étang du chaperon rouge, peu visible depuis la route, et de créer un circuit des cours d'eau, des lavoirs et des fontaines. Le jeu, notamment mis en valeur par l'auberge des voyageurs, constitue un autre élément identitaire de la commune. Il a été suggéré de mettre en place un festival du jeu.



Il est important d'affirmer avec plus de force la vocation et l'identité de cet espace en :

- * Renouvelant et complétant les équipements de l'aire de jeu.
- * Restaurant les terrains de tennis et de boules (un terrain de tennis pourrait être transformé en terrain de street-basket).
- * Traitant les liaisons piétonnières.
- * Créant une percée visuelle depuis la route nationale pour mettre en valeur l'étang du Chaperon rouge.
- * Créant une aire de pique-nique.
- * Aménageant le terrain de camping.

Le Centre des landes et l'auberge des voyageurs constituent des points de départs de différents circuits de randonnées. De ce point de vue, ces équipements jouent un rôle de table d'orientation ou un rôle d' « office du tourisme ».

Un élément manque pour que ces lieux jouent pleinement le rôle de table d'orientation : la carte. La carte permet de construire une certaine représentation du territoire communal et intercommunal. Dresser une carte est un acte politique. Cette carte doit être construite du point de vue du randonneur et avoir pour centre le bourg vers lequel elle doit orienter les pas du visiteur. Cette carte doit se décliner en format mural et en format de poche pour permettre au randonneur de faire le point au cours de son parcours. Trop générales ou construites selon un autre point de vue, les cartes existantes ne répondent pas à ces exigences.

Cette absence de vision politique construite à l'échelle du randonneur a une première conséquence : le centre-bourg est très mal irrigué par les sentiers de randonnées. Il ne constitue pas un point de départ véritable :

- * La maison des randonneurs qui tourne le dos à la place est peu visible. Elle est par ailleurs fermée.
- * L'absence de carte au format de poche n'invite pas le randonneur peu expérimenté à s'aventurer sur les sentiers.
- * Le balisage depuis la maison des randonneurs vers les Pierres droites est insuffisant compte-tenu de l'absence de carte.

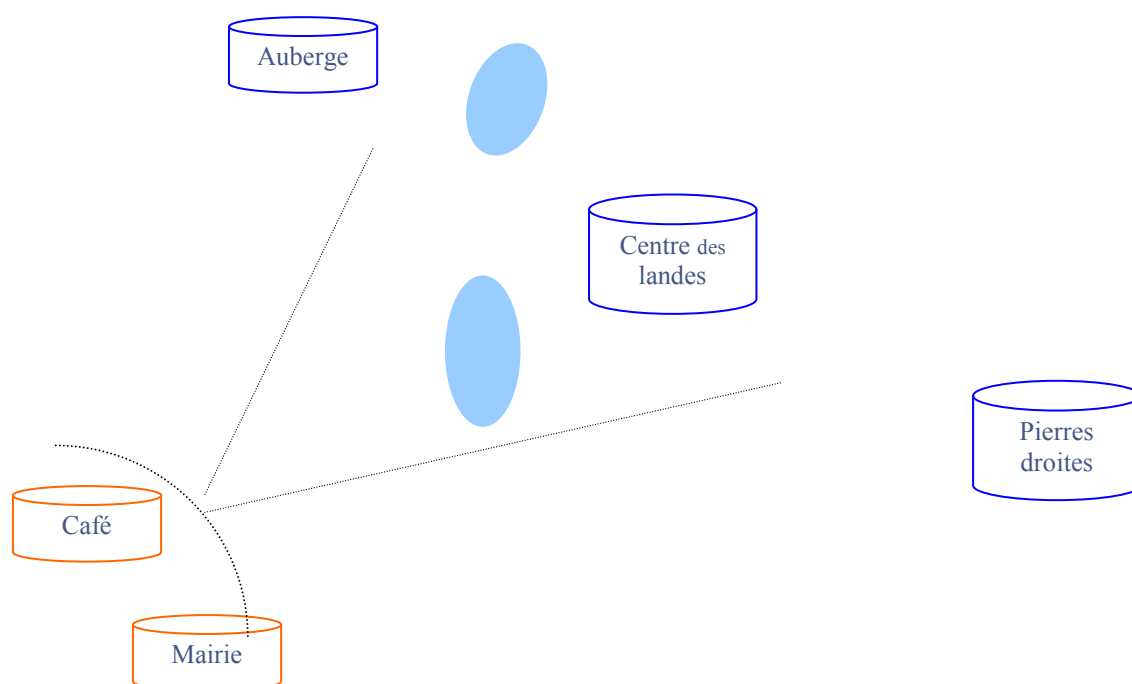
De toute évidence, il manque au centre-bourg un relais d'orientation et d'information pour guider les visiteurs. Plusieurs suggestions ont été faites :

- * Aménager au sein de la mairie un espace qui pourrait tenir lieu d'office du tourisme
- * Renforcer le rôle d'information et d'orientation du café par l'obtention du label « café de pays »

Ces deux lieux ne jouent pas le même rôle. Ils sont complémentaires. Le café a davantage une vocation commerciale. La maison de la randonnée n'a plus sa place dans la géographie qui se dessine. La présence de personnel en mairie et au café permet d'offrir un service en plus.

Mais ce n'est pas simplement les éléments de signalétique qui doivent être traités, c'est aussi l'ensemble de la place qui doit être requalifiée pour permettre au visiteur d'éprouver le sentiment qu'il entre dans un espace dédié à la randonnée et à la découverte du patrimoine naturel et historique. La place doit inviter à la lenteur et à la découverte. Mais attention, la place n'a pas vocation à devenir un point de départ pour la randonnée car elle se transformera alors en parking ! Une table d'orientation n'est pas nécessairement un point de départ.

Trois points de départ peuvent être identifiés : L'auberge des voyageurs, Le centre des landes, Les Pierres droites



Vitesse

La circulation automobile constitue une contrainte pour l'aménagement du bourg. La commune dispose de peu de prise sur l'aménagement de cet axe routier qui doit aussi, rappelons le, permettre le passage des engins agricoles parfois de taille imposante. Pour casser la vitesse, il apparaît important d'aménager et de paysager les abords de la RN 776 entre le site des Pierres Droites et le centre. L'automobiliste doit éprouver visuellement la sensation d'entrer dans un espace urbain. Ces aménagements doivent par ailleurs permettre de relier le lotissement du Petit Moulin excentré du bourg.

Il apparaît nécessaire de créer des seuils et des entrées de ville. De ce point de vue, on peut identifier deux espaces qui tiennent lieu d'entrée de bourg :

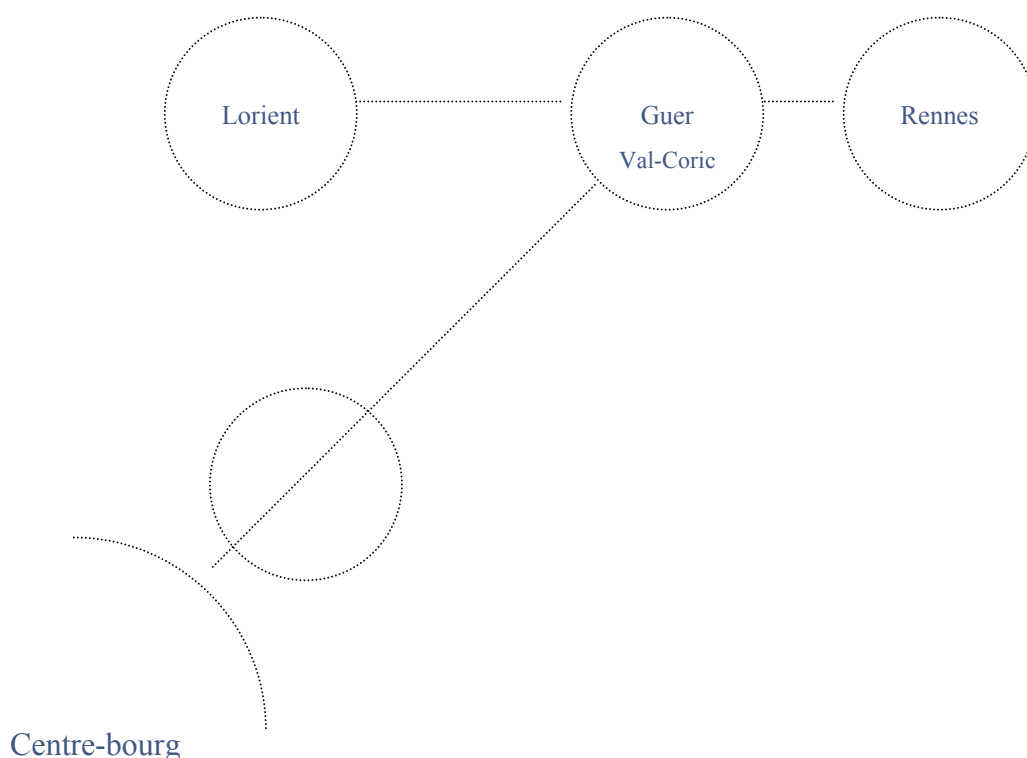
Sur la RN 776 : le site des Pierres droites à l'Est, et le village de la Tremblais à l'Ouest.

Sur la route de Porcaro : L'étang du Chaperon rouge et le site de l'hôtel des Voyageurs,

Le bas du bourg au sud, sur la route de Tréal

Au cours des ateliers, la route nationale (D 776) a été l'objet de toutes les critiques. Plusieurs hypothèses ont été avancées pour ralentir, voire détourner le flux des véhicules (chicanes, ronds-points, zone 30, bacs à fleurs...).

Selon les participants réunis en ateliers, l'espace en bord de nationale à proximité de l'étang du Chaperon rouge constitue un point propice au départ vers Guer et l'aire de co-voiturage du Val Coric. Cet espace déjà identifié comme une entrée de ville et un point de départ des sentiers de randonnée constitue le « port naturel » de Monteneuf. Il joue un rôle central dans la géographie communale. Il apparaît comme un véritable nœud entre réseaux piétonniers (sentiers) et routiers. Il permet par ailleurs d'articuler Monteneuf avec d'autres territoires via le Val Coric.



Le centre et l'information

Faute d'aménagement en ce point, la place Saint Nicodème devient le lieu de ralliement des automobilistes qui la transforment en parking détournant cet espace de sa vocation. L'automobile ne doit **cependant** pas être **exclue** de la place, mais cette présence doit se faire au bénéfice des équipements et établissements situés sur la place.

Au cours des ateliers, les participants ont constaté une difficulté à diffuser l'information communale et intercommunale. Ce point nodal peut devenir, en complément de la mairie, un kiosque d'information.

Les habitants de Monteneuf qui refusent la publicité dans leur boîte aux lettres ne reçoivent pas le journal communal ! De manière générale, l'information semble assez mal diffusée. Par exemple, l'offre tarifaire proposée par les artisans taxi est très peu connue.

IV. Le bourg, cœur des histoires communales

1. Combiner plusieurs histoires
2. La chronologie et la fréquence

1. Combiner plusieurs histoires

Tout comme la géographie de Monteneuf n'est plus la même qu'autrefois, son histoire s'est profondément transformée au fil du temps. On serait bien en peine aujourd'hui de retrouver les fêtes d'antan, tels les « noces bretonnes », les « fêtes des battages », les « veillées de Noël » ou encore les « repas de boudin ». La vie de la commune n'est plus rythmée, comme autrefois, par le cycle des saisons, l'activité agricole et le calendrier liturgique. L'animation des activités n'est plus assurée par le vicaire, et le garde-champêtre ne donne plus les nouvelles de la commune à la sortie des messes dominicales.

Si cette histoire est révolue, elle n'est pas pour autant oubliée par ceux qui l'ont vécue, mais aussi par d'autres auprès desquels elle a été transmise. Il s'agit là d'un trait frappant pour le visiteur étranger : la commune préserve son passé et cultive sa mémoire. Il s'agit là assurément d'un atout dont il convient de prendre la mesure. Ne pas méconnaître son histoire, c'est se donner la possibilité de la dépasser, c'est-à-dire de la prolonger en la transformant. Le voyage de découverte de la commune, auquel nous avons été conviés au début de cette étude, a été, à cet égard, significatif. Le passage en car dans les villages et autres sites remarquables de la commune (les bois, le site des « pierres droites », les chapelles, les croix, la voie romaine) a été l'occasion de récapituler l'histoire des lieux, de rappeler l'ancienneté de l'habitat et des familles sur la commune, de partager des souvenirs communs, mais aussi d'entrevoir ce qui serait à faire *pour l'avenir* en termes d'aménagement, de réhabilitation, d'animation, de mise en valeur du patrimoine, etc.

Ainsi, si la commune de Monteneuf entretient sa mémoire, elle n'est pas pour autant recroquevillée sur son passé. Il lui reste cependant à combiner plusieurs histoires de la même façon qu'il lui faut agencer, sur un même territoire, plusieurs espaces.

* Il y a d'abord l'histoire de ceux qui arrivent, des « nouveaux habitants », qui ont choisi de venir s'installer sur la commune. Ces habitants ne partagent pas le passé de la commune et, pour autant, ils ne sont évidemment pas dépourvus d'histoire.

* Il y a aussi l'histoire des « nouvelles générations », des jeunes qui succèdent aux anciens, qui ne connaissent pas tous également le passé de la commune et qui, surtout, entendent à leur tour vivre et faire leur propre histoire.

* Il y a enfin ceux qui passent ou résident momentanément dans la commune (touristes, randonneurs, habitants de communes environnantes...) et qui ne sont pas, aussi, sans contribuer à l'histoire de la commune, ne serait-ce qu'en suscitant la création de nouveaux services et équipements qui leur sont destinés.

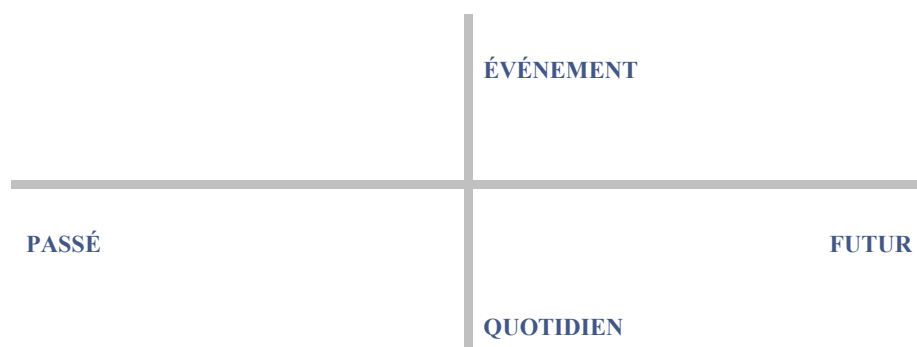
Comme précédemment, il s'agit de livrer quelques notions qui permettent à la commune d'envisager des pistes d'action pour combiner au mieux les différentes dimensions qui

composent son histoire (le passé, le présent et le futur), mais aussi le rythme de la vie sociale qui l'anime. Nous nous appuyons, là encore, sur les débats et les propositions relevés dans les ateliers.

2. La chronologie et la fréquence

Nous proposons de distinguer ce qui relève de la chronologie, c'est à dire du déroulement de l'histoire passée, présente et à venir, de la fréquence qui détermine le rythme de la vie locale, de la routine quotidienne aux événements ponctuels, ou encore, de l'ordinaire à « l'extraordinaire », au sens premier de ce qui sort de l'ordinaire.

En recoupant ces deux axes, il est possible de discerner quatre pôles (le passé, le futur, le quotidien et l'événement) qui sont, dans le temps présent, constamment en tension et qui renseignent sur les différentes manières de faire histoire.



La chronologie :

Se remémorer et commémorer

On a vu dans le chapitre sur le patrimoine l'importance que le site des Pierres Droites a prise dans la renaissance de la commune de Monteneuf.

Pourtant dans l'ensemble, les participants des ateliers conviennent qu'ils « sont peu nombreux sur la commune à s'approprier le site des « pierres droites ». La revitalisation du bourg ne devrait-elle pas contribuer à cette réappropriation :

- en améliorant l'accessibilité du site à partir du bourg
- en diversifiant les usages sur le site même tout en le respectant (aménagement d'une aire de pique-nique, organisation d'expositions et de rencontres musicales et festives sur le lieu).

Il a été même proposé de constituer un comité de pilotage composé d'élus, d'habitants de Monteneuf et d'experts. Ce comité de pilotage serait chargé de formuler des propositions de mise en valeur du site.

Les mêmes observations valent pour les chapelles, les croix, qui sont également considérées comme des éléments du patrimoine local devant être mieux valorisés, car constitutifs de l'identité communale. Il a été proposé d'élaborer un circuit des chapelles et des croix (dont le nombre est estimé à une trentaine) accessible à pied et en VTT.

Ce souci de préserver et de valoriser la mémoire des lieux ne se limite pas au patrimoine « touristique ». Il s'étend aux « monuments du souvenir », tels le monument aux morts, mais aussi les croix érigées en hommage « aux fusillés » de la dernière guerre. On ne peut manquer d'observer combien ces dernières sont remarquablement entretenues par le voisinage, témoignant d'une sorte de solidarité à l'égard de ceux qui ont disparu dans des circonstances tragiques.

Cette solidarité ne va pas sans un désir de **commémoration**, c'est-à-dire d'un partage et d'une célébration de la mémoire. C'est ainsi qu'il a été suggéré, dans un des ateliers, d'élaborer une brève biographie honorant la mémoire des « fusillés ». C'est dans le même esprit qu'a été évoqué l'idée d'un « Café de l'histoire » donnant l'occasion aux « anciens » de transmettre une « mémoire vivante ».

D'une manière générale, il nous paraît important **que la commune marque et renouvelle symboliquement sa reconnaissance** à l'égard de ceux qui entretiennent les différents lieux de mémoire de la commune (chapelles, croix, monument aux morts...).

Anticiper et imaginer

Au pôle opposé du passé se situe, dans la chronologie, le futur dans lequel la commune et ses habitants se projettent. Nous l'avons dit, Monteneuf ne présente nullement le visage d'une commune repliée sur son passé. Elle anticipe des projets d'avenir et ne ferme pas la voie à l'imagination.

Assurément, l'installation de « l'Auberge des Voyajoueurs » incarne, à elle seule, cette capacité de la commune à s'inscrire dans un devenir. Le bâtiment, par sa qualité architecturale résolument contemporaine, par les prestations originales qu'il offre, symbolise la pleine ouverture de la commune dans une modernité et urbanité qui, aux yeux du visiteur, se fond parfaitement dans le « cadre naturel » de la commune.

Plusieurs participants aux ateliers ont néanmoins suggéré de mieux intégrer l'équipement au territoire et à la vie communale par :

- * la création d'un festival du jeu qui établirait un lien entre les différents équipements existants (tennis, terrain de boules, terrain de basket), mais aussi entre les pratiques ludiques traditionnelles (jeux de cartes, palets, baby foot, flippers,...) et des jeux « innovants ».
- * l'aménagement d'un sentier pédestre reliant le bourg à « l'Auberge des Voyajoueurs ».

C'est dans ce même souci de regarder vers la modernité, que des participants aux ateliers ont évoqué la nécessité de développer une « offre internet » à « haut débit » sur la commune. « Il y aurait à imaginer une communication numérique pour la commune », selon les termes même d'un participant, qui aille au-delà d'un simple accès gratuit à internet à la médiathèque. A ainsi été évoquée la possibilité d'installer des bornes numériques mais aussi l'initiation et la formation à internet.

Ce désir de regarder vers le futur s'exprime également par l'attention portée au développement touristique et, plus particulièrement, à l'accueil des visiteurs. A l'instar du Centre des Landes qui dispose du label « randonnées », il est préconisé d'obtenir un label

« Café de pays » donnant la possibilité d'informer les visiteurs sur les ressources touristiques de la commune et de vendre des produits du terroir.

La fréquence

Il s'agit, ici, de porter le regard, non plus sur la liaison entre le passé, le présent et le futur, mais sur la fréquence du temps vécu, c'est-à-dire sur le **rythme de la vie locale**. Nous savons que celle-ci est faite d'habitudes, de **routines quotidiennes** liées, notamment, à l'activité sociale (le travail, les déplacements, les courses,...), mais aussi d'événements qui viennent ponctuer le cours de la vie locale.

Favoriser un usage quotidien du bourg

Même si les participants aux ateliers ont surtout insisté sur l'importance des événements, ils n'ont pas pour autant ignoré le quotidien. Nous retrouvons, ici, le souci de la « ligne », c'est-à-dire de la nécessité d'établir de la fluidité dans les déplacements quotidiens, mais aussi dans la déambulation pédestre aux heures de détente. Certains ont ainsi évoqué l'idée d'un « parcours de santé » qui permettrait aux habitants de profiter du cadre naturel de la commune. D'autres ont insisté sur la nécessité de créer un chemin piétonnier et une piste cyclable qui relieraient le bourg au « Petit Moulin ». D'autres encore suggèrent un aménagement de l'étang (bancs, aire pique-nique, mieux valoriser les terrains de jeux à proximité) suscitant l'envie de s'y promener et de s'y attarder,...

Soulignons que les attentes vis-à-vis de la qualité des sentiers communaux, de l'accessibilité aux commerces du bourg ne renvoient pas seulement à des considérations pratiques. Elles témoignent, de la part des participants aux ateliers, d'un désir de pouvoir profiter pleinement du bourg, c'est-à-dire d'en avoir un usage quotidien qui ne soit pas dicté seulement par le besoin de s'y rendre.

D'ailleurs, plusieurs participants ont indiqué qu'ils ne se rendaient pas toujours dans les commerces du bourg par nécessité, mais bien par volonté de participer à leur pérennisation, mais aussi par désir de « passer au bourg ». Il s'agit là de l'affirmation d'un acte politique ou citoyen qui réaffirme périodiquement une aspiration à faire cité, à fonder un être ensemble en l'inscrivant dans une quotidienneté.

Il faut redire ici combien le maintien des commerces sur la commune constitue un enjeu crucial car ce sont les services qu'ils rendent et les occasions de rencontre qu'ils créent qui sont déterminantes dans l'usage quotidien du bourg.

Outre le maintien des commerces, les participants aux ateliers ont imaginé **la création de nouveaux services** susceptibles de favoriser une appropriation quotidienne du bourg :

* La création d'une maison multi-usages (ou « maison pour tous ») offrant plusieurs services (permanence d'assistante sociale, permanence médicale, réunion de producteurs venant présenter et vendre leurs produits, maison des associations).

* L'extension d'un service restauration pour le Centre des Landes et les écoles qui présenterait l'intérêt de maintenir leurs usagers sur la commune.

Créer de l'événement

Nous l'avons évoqué précédemment, la commune de Monteneuf a connu par le passé une vie sociale riche en événements festifs. Si, aujourd'hui, la plupart des fêtes d'antan ont disparu, la commune ne compte pas moins **une vie associative fort riche** qui continue d'impulser **une réelle dynamique au plan de l'animation.**

Ainsi, l'association du Centre des Landes impulse une multitude d'activités en direction des jeunes et des moins jeunes (classes de découvertes, sorties botaniques et mycologiques, randonnées pédestres, « archéosite pédagogique » sur le site des « pierres droites », expositions de vieux métiers, formation pour adultes...), le comité des fêtes organise ainsi tous les ans un voyage, le club des « ajoncs d'or » ne compte pas moins de 120 adhérents, etc.

Mais ce qui apparaît avec force dans les attentes des participants des ateliers, c'est le désir de créer, sur la commune même, des **événements festifs** qui célèbrent un « être ensemble » **par-delà la régularité d'une animation locale spécialisée dans des « activités »**. Nous retrouvons ici le « cercle » comme figure qui manifeste une aspiration à resserrer les liens, à dépasser les clivages dans les limites d'une communauté centrée sur elle-même. Sans doute peut-on voir, là, la quête d'une communauté rêvée, débarrassée de ses contradictions et conflits internes. Elle ne manifeste pas moins un désir de « vivre collectivement ici et maintenant ».

C'est ainsi qu'il faut comprendre l'importance que les participants aux ateliers accordent à la « fête de la musique » qui est appréciée de façon unanime. Tous ont insisté sur la nécessité de la reconduire en faisant valoir qu'elle favorise les **liens entre les habitants mais aussi entre les générations.**

C'est sur son modèle que sont envisagées d'autres manifestations ludiques et festives. Il est proposé ainsi :

- * de **pérenniser la « fête de la musique »** en impliquant des associations, y compris à l'échelle intercommunale.
- * d'organiser un parcours de découverte de la commune sous la forme de **jeux intergénérationnels.**
- * de créer un **événement festif symbolisant l'identité de la commune** (fête de la saint Nicodème, fête de la St Jean ou du saint-patron Saint-Michel). L'organisation de cette manifestation festive pourrait être prise en charge tour à tour par les villages.

Les participants aux ateliers ont considéré néanmoins que la commune doit s'ouvrir aux autres manifestations organisées aux alentours (fête de « la Madone des motards » de Porcaro, « fête du pain » à Réminiac, etc.) sans chercher à se substituer à ces initiatives mais au contraire en recherchant des complémentarités.

V. Urbanisme et PLU : Orientations et Programmations

- 1. Une refonte du bourg, qui garantit la cohérence, l'identité et la quadruple fonction de la commune et son identité**
- 2. Requalifier le bourg par l'habitat**
- 3. Une programmation réaliste et adaptable garanti par le PLU**

1. Un nouveau plan d'urbanisme et d'habitat, qui garantit la cohérence, l'identité et la quadruple fonction de la commune et l'identité

Quatre grandes orientations définissent le programme d'urbanisme du bourg.

1.1 Reconstruire la centralité du bourg dans la mise en œuvre du projet communal.

Il est à noter que toutes les routes de la commune conduisent au bourg.

Le bourg doit constituer le point de repère et de référence de l'ensemble des territoires et divers espaces communaux. Cela implique de combiner les histoires qui ont fait, qui font aujourd'hui et qui vont faire demain la commune de Monteneuf, les diverses constructions et les divers espaces résultant de ces histoires ou les préfigurant.

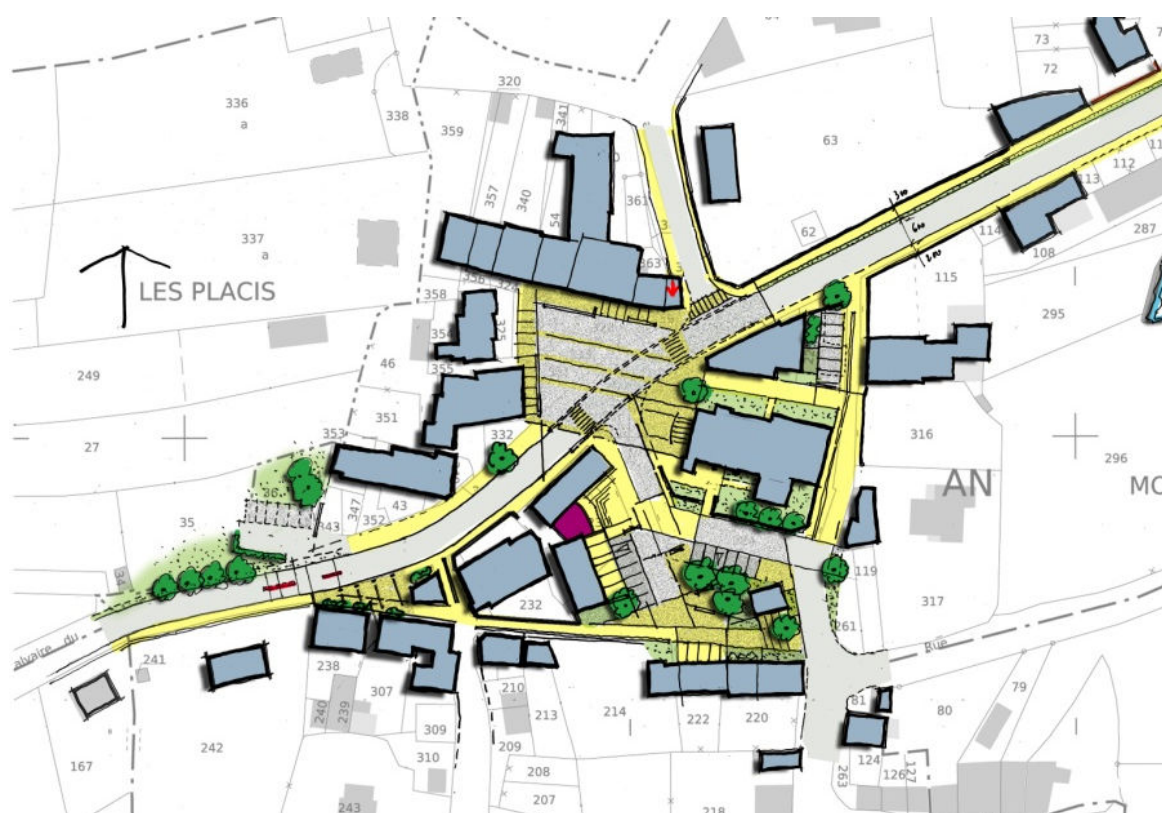
- ➔ Nécessité d'un programme d'aménagement des places**
- ➔ Prévoir des espaces ou du bâti à rénover pour accueillir de nouvelles activités commerciales et artisanales**

Principales orientations

L'aménagement du bourg proposé dans l'étude « plan développement communal » préalable au PLU décline les objectifs suivants :

- Traiter de manière séquentielle la traversée du bourg,
- Assurer le lien entre le quartier du petit moulin au Nord et le centre bourg
- Donner une identité au bourg à travers la valorisation des espaces publics
- sécuriser les continuités piétons / cycles

Illustration indicative : aménagement du centre-bourg



Illustrations indicatives



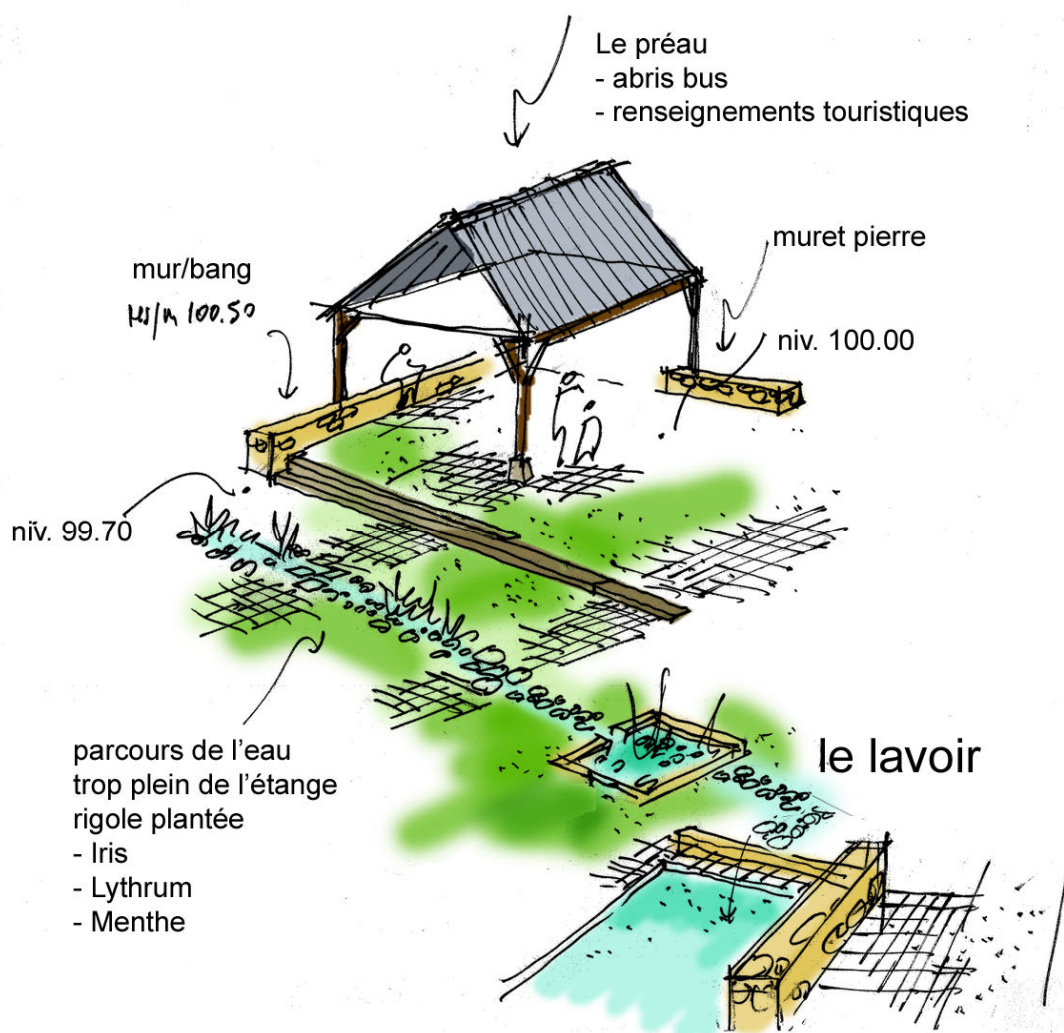
Restaurer la mairie pour conforter son rôle central et accueillir les habitants et les visiteurs.

1.2 Paysager le parcours

Cet objectif se décline de manières différentes en relation avec l'espace et l'environnement bâti :

- Au nord en accompagnement de la chicane en entrée : touches ponctuelle de plantation en rappel avec la lande
- à proximité du cimetière : préservation de l'accotement et du fossé enherbés en relation avec les champs
- Qualification des abords de l'étang avec les valorisations du parcours de l'eau, de la fontaine, réalisation d'un point d'information, (départ des chemins de randonnée)
- Mise en scène du mur situé en rive Ouest entre l'étang et la place de l'église par la réalisation d'une banquette verte

Illustration indicative : aménagement paysager au droit du lavoir



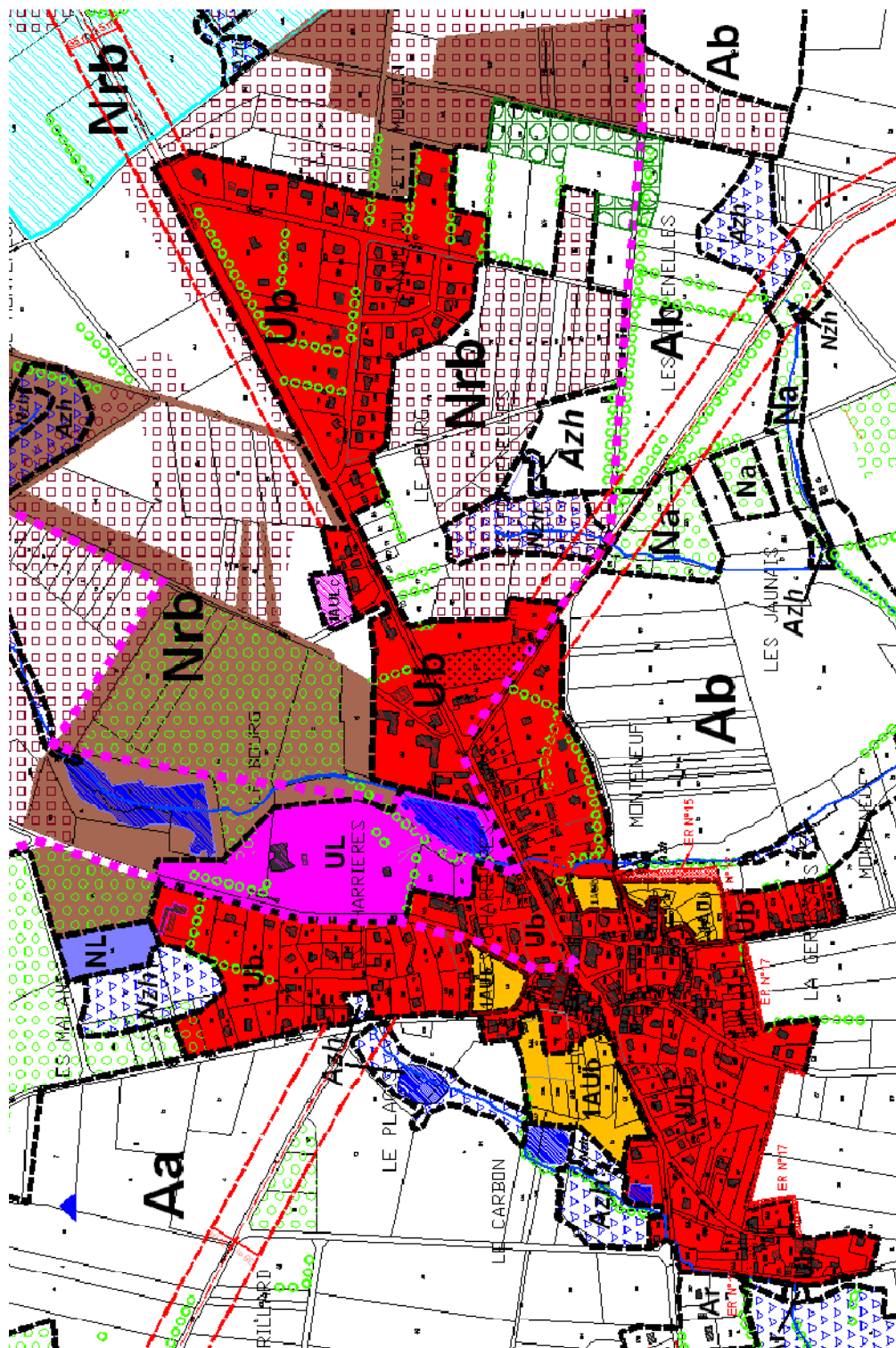
1.3 Sécuriser la traversée du bourg.

Sécuriser et requalifier la traversée du bourg par la qualité des voies de circulation et des cheminements, la signalétique

(Cf. l'étude qui fixe de manière précise la conception de cette traversée et les opérations à engager)

1.4 Repenser l'aménagement de ces espaces (places...) des équipements publics (mairie, école...) et relancer le commerce, leur emplacement, leur valorisation, l'amélioration de leurs aménagements extérieurs, leur accès, leur signalétique

Zonage du Bourg privilégiant une urbanisation concentrique : en jaune, les secteurs constructibles zone 1AUB et dents creuses



2. Requalifier le bourg par l'habitat

Le bourg de Monteneuf offre un potentiel de développement d'environ 3 ha en 1Aub, qui doit être envisagé sur du moyen et long terme. Aucun des terrains n'est classée en réserve foncière dite 2AU.

Promouvoir un habitat qui requalifie le bourg comme un centre typique de la vocation d'une commune associant tourisme, culture, activités traditionnelles, et accueil de populations nouvelles attirées par les qualités de vie locale et permettant l'accroissement et le rajeunissement de la population.

La convention avec le Conseil Régional (Ecofaur) va apporter une aide déterminante à ce programme d'habitat.

3. Une programmation réaliste et adaptable garanti par le PLU

Les ressources de la commune sont modestes. Même avec le concours de subventions significatives, les opérations d'urbanisme impliquent une programmation conciliant les opérations à court, moyen et long terme.

Une étude a déjà été effectuée en 2011-2012 pour requalifier et sécuriser la RN 776 depuis le lotissement du Petit Moulin jusqu'au bas du bourg. (Cf. Annexe 7f)

Le PLU doit à la fois garantir la programmation urbaine mais aussi prévoir les espaces qui pourront répondre aux évolutions du bourg.

La croissance urbaine doit se faire en privilégiant dans chaque programme portant sur une surface significative, la diversité des types d'habitat avec le souci d'une gestion économe de l'espace : logements individuels groupés, logements individuels en lots.

Les trois secteurs qui feront l'objet d'une urbanisation d'ensemble dans le bourg, font l'objet d'une contractualisation avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour l'achat préalable du foncier. La commune est donc soumise sur ces secteurs, à un seuil minimum de densité : au moins 20 logements par ha. Par ailleurs, le potentiel de dents creuses dans le bourg est évalué à environ une quinzaine d'habitations.

Illustrations des opérations d'urbanisme en zones 1Aub



Illustration du secteur Ouest (une vingtaine de lots)

Hypothèse d'organisation générale



4. Règles applicables en zone Ub, 1AUb et UL

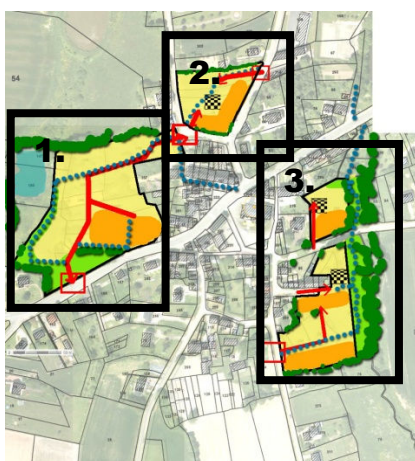
La zone Ub et 1AUb permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre de renforcer les secteurs bâtis dans le bourg, en permettant à la fois des réhabilitations et évolution de l'existant et des constructions nouvelles répondant aux exigences de confort et d'économie d'énergie. Permettre la réalisation d'opérations d'ensemble Favoriser la mixité urbaine	Les zones Ub et 1AUb est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre-bourg (urbanisation traditionnel, dense) et ses extensions (urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels).	1 et 2
VOIRIE ET ACCES DESSERTE PAR LES RESEAUX	Veiller à la sécurité des dessertes et la bonne desserte des secteurs. S'assurer de la présence actuelle ou future des réseaux Permettre la mise aux normes en matière d'assainissement	Les voies publiques ou privées et leur accès doivent être adaptées au trafic prévu et sécurisés. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Seuls les secteurs viabilisés peuvent être constructibles l'ensemble des réseaux doit être présent : d'adduction d'eau, de téléphone, d'électricité et la mise aux normes en matière d'assainissement.	3 et 4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Avoir une limite dans les implantations possibles	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES La construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques. (Sauf indications contraires graphiquement) PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les autres constructions, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.	6 et 7
EMPRISE AU SOL	Permettre des extensions de bâtis permettant d'améliorer le confort des constructions existantes. Permettre la réalisation d'habitation répondant aux exigences de	Sans objet.	8

	confort		
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Garantir une prise en compte des hauteurs et morphologie existantes	- 12 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, - 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse - Pas de dépassement de la hauteur des constructions existantes environnantes	10
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	Permettre une bonne intégration des constructions tout en laissant une part à l'innovation architecturale et la prise en compte des énergies renouvelables	TOITURES : - pour les constructions à usage d'habitat : aspect de l'ardoise (zinc ...), sauf cas particulier. - pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes : interdiction des couvertures en matériaux translucides de couleur, en métal brillant non revêtus L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi afin de permettre une intégration dans le site environnant. L'utilisation de matériaux « naturel » de type bardage, paille ... bois est autorisée.	11
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Limiter le stationnement sur les voies publiques	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Il est exigé au minimum : ↳ Habitat semi collectif ou collectif : deux places de stationnement par logement. ↳ Habitat individuel : deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.	12
REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Préserver la trame verte	Les espaces boisés classés sont protégés strictement. Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Y compris les talus, bordant les voies Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être	13

		protégées.	
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIO NS, TRAVAUX, INSTALLATION S ET AMENAGEMENTS,	Prendre les principes du développement durable	EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.	15 et 16

VI. Indicateurs de suivis des opérations d'aménagements et analyse de la satisfaction des besoins en logement



Afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi du respect de la densité urbaine globale attendue (20 logements par hectare au minimum pour les opérations du centre bourg) et d'analyser la qualité des projets en termes de mixité sociale, les tableaux de bord des opérations ci-contre seront complétés dans le temps :

Densité urbaine - tableau de bord des opérations :

Secteur	Densité attendue	Densité obtenue	Aménageur	Démarrage		Achèvement	
				Prévisible	Réalisé	Prévisible	Réalisé
1. Secteur Ouest	>= 20 lgts/ha			2015		Fin 2016	
2. Secteur Centre	>= 20 lgts/ha						
3. Secteur Est	>= 20 lgts/ha						

Mixité sociale - tableau de bord des opérations :

Objectif : Favoriser la mixité sociale et les relations intergénérationnelles

Secteur	Tranches	Nombre total de logements	Offre sociale (PLU, PLAI)		Offre intermédiaire (PLS, PSLA)		Privé sans finalité sociale	
			Nombre de logements	Nombre de logements en pourcentage	Nombre de logements	Nombre de logements en pourcentage	Nombre de logements	Nombre de logements en pourcentage
1. Secteur Ouest								
2. Secteur Centre								
3. Secteur Est								
Totaux								

PROJET COMMUNAL ET ACTIVITÉS LOCALES

Soutenir et valoriser les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales et touristiques) sur tout le territoire communal

I. L'agriculture et les agriculteurs

II. Le commerce et l'artisanat : les commerçants et les artisans

III. Des équipements supra communaux : le Centre les landes et « l'auberge des Voyageurs »

IV. Les services communaux et intercommunaux

V. Le PLU et les activités et équipements sur le territoire communal

La commune est résolue à protéger l'agriculture et à aider les agriculteurs dans leurs évolutions. Et elle compte sur leur contribution à la vie locale. L'agriculture reste et va rester une activité importante de Monteneuf. Mais elle ne peut être à elle seule la principale ressource de la commune et encore moins le vivier de sa population. Les activités touristiques et culturelles prennent désormais une part prépondérante dans l'économie et l'essor de la commune.

Mais les élus comme les acteurs locaux ne veulent pas faire de leur territoire une réserve naturelle, même s'ils accordent une priorité à la valorisation de leur patrimoine naturel et culturel. Pour se conforter elles-mêmes et conforter l'avenir communal, l'agriculture comme les activités touristiques et culturelles ont besoin de s'inscrire dans un environnement économique local dynamique. **Monteneuf, comme bon nombre de communes rurales, doit préserver ses activités existantes (commerces, artisanats...) mais aussi accueillir de nouvelles activités, et cela sur l'ensemble de son territoire. C'est aussi la condition pour que les services soient maintenus, évoluent et que de nouveaux soient créés, correspondant aux besoins actuels d'une population**

I. L'agriculture et les agriculteurs

1. Les agriculteurs dans la vie communale
 2. Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure
- Le rôle du PLU**
3. La transformation des bâtiments agricoles

1. Les agriculteurs dans la vie communale

Le mot d'ordre sans cesse rappelé de tous côtés est de protéger l'agriculture. Nous partageons ce souci et nous en apportons la preuve en restituant à l'occasion du PLU plusieurs hectares à l'agriculture. Mais une commune ne peut avoir que peu de prise sur la préservation et les évolutions de l'agriculture répondant aux règles du marché, si elle ne se tourne avant tout vers les agriculteurs, comme habitants et acteurs de la vie locale.

Constituant il y a cinquante ans la majorité de la population et marquant de leurs activités la vie communale, les agriculteurs ont considérablement diminué au fil des années pour n'être plus aujourd'hui qu'un groupe de 29 exploitations, faisant vivre autour de 50 personnes.

Les agriculteurs en France sont très différents en fonction des régions, des productions, des surfaces d'exploitation, de leurs ressources respectives

Les agriculteurs de Monteneuf (cf Diagnostic chapitre II, point 6), compte tenu de la nature de leur exploitation, forment une catégorie sociale très occupée par le travail quotidien et investi dans ses activités et avenir professionnel. C'est également une catégorie réfléchie, et habituée à apprendre pour résoudre une infinité de problèmes au quotidien, car l'agriculteur ne peut pas faire appel, à chaque fois qu'il en aurait besoin, à un spécialiste (vétérinaire, mécanicien, comptable, gestionnaire, conseiller...). C'est également une catégorie sociale qui entretient une réflexion permanente sur ses problèmes d'exploitation, de productions, sur ses adaptations incontournables, sur les marchés dont elle dépend, et sur son avenir. Ce sont des hommes et des femmes nécessairement combattifs pour faire reconnaître la valeur de leurs productions, imaginatifs pour assurer leur avenir ou même pour survivre pour certains d'entre eux.

Les agriculteurs de Monteneuf sont-ils reconnus à leur juste valeur, et n'y-a-t-il pas des initiatives novatrices à prendre pour tirer bénéfice de leur contribution à la vie communale ? Certes très investis dans leur profession et leur propre univers, les agriculteurs pour la plupart se sont « éloignés » de la vie communale, selon l'analyse sociologique. Mais il faut reconnaître que pris par une activité quotidienne et saisonnière qui n'attend pas, des horaires obligés, les agriculteurs peuvent avoir de la difficulté à participer à la vie communale. Mais **s'ils sont sollicités pour rendre service, la majeure partie est immédiatement présente.** S'il faut désenneiger (la commune n'ayant pas le matériel ni les moyens), effectuer des gros travaux, il suffit d'un coup de téléphone pour que les agriculteurs arrivent de suite avec leur matériel.

Les agriculteurs de la commune sont directement concernés par des problèmes d'intérêt commun : le foncier, l'environnement, l'entretien des paysages, des haies, etc. Ils ont une connaissance de la nature, des lieux et de l'environnement, Ils sont équipés de matériels efficaces. La commune doit donc pouvoir compter sur eux, sur leurs propositions et sur leur participation au projet collectif. Ils peuvent incontestablement apporter beaucoup à l'entretien des espaces ruraux, mais aussi à l'éducation des populations « urbaines » au respect de la nature et des cultures.

2. Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure. Le rôle du PLU

2.1 Les principes du projet communal

- Préserver les terres agricoles en ayant une consommation du foncier maîtrisée et raisonnée par rapport aux ambitions démographiques : n'urbaniser que des secteurs qui ne servent définitivement plus à l'agriculture.
- **Ne pas consommer de terre agricole et au contraire restituer 12.7 ha (qui étaient potentiellement urbanisables au travers de la carte communale), à l'agriculture.**
- Préserver les sièges existants en évitant toute urbanisation nouvelle dans les périmètres sanitaires ou à proximité directe et permettre aux activités agricoles de se conforter.
- Favoriser une urbanisation sur le bourg, sur quelques villages et hameaux de façon raisonnée. Sur le reste du territoire rural, ne permettre qu'une évolution maîtrisée du bâti existant non lié à l'activité agricole (extensions limitées, changement de destination, construction d'annexes) afin de limiter la consommation des terres agricoles.
- Concorder et échanger avec les agriculteurs sur les actions à mettre en place pour valoriser la filière agricole, le paysage de Monteneuf (préservation et plantation de nouvelles haies...).

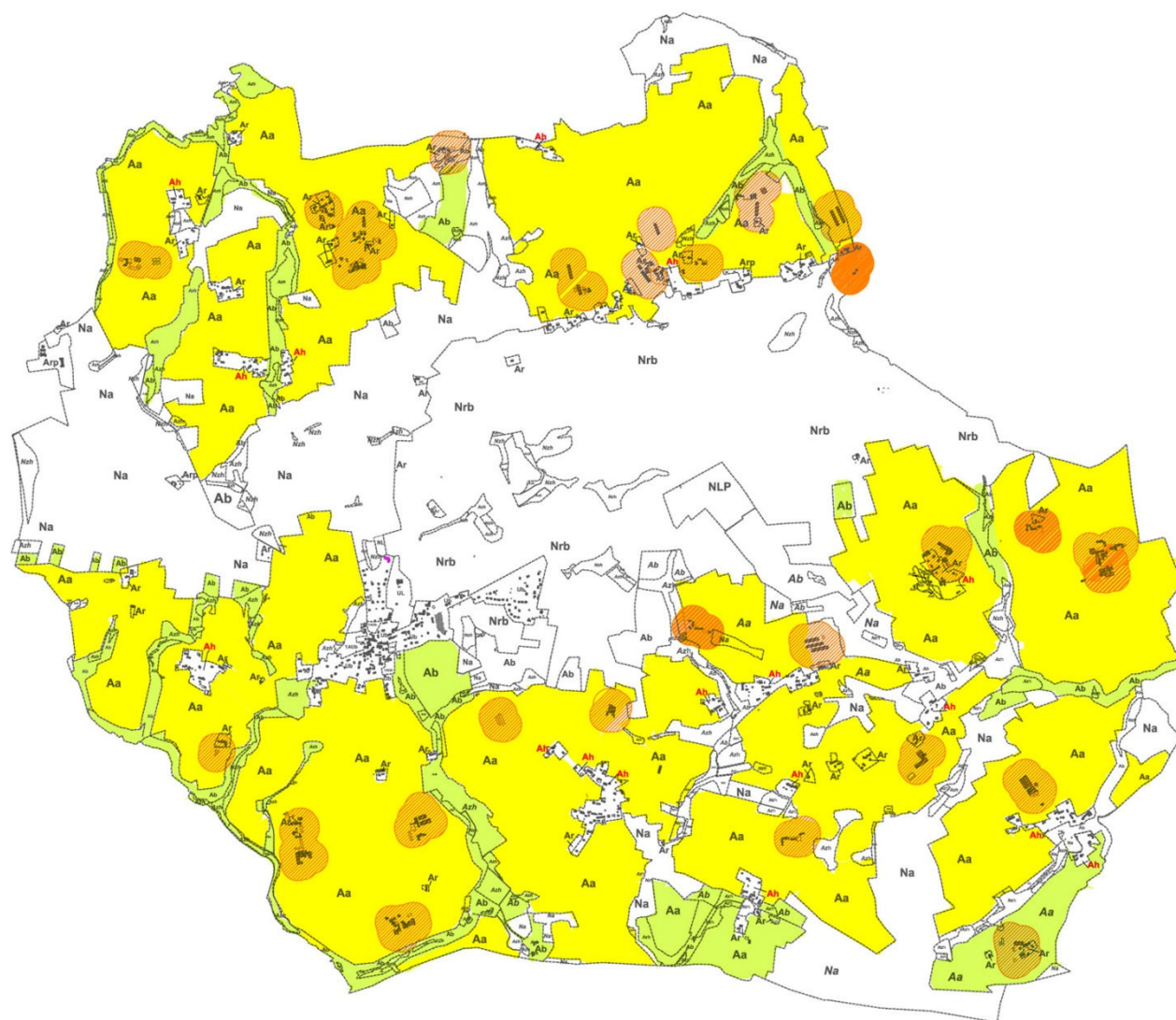
2.2 Le PLU et les surfaces agricoles

En dehors des secteurs bâtis et des secteurs boisés ou humides, le territoire rural est fortement voué à l'agriculture, **il est donc majoritairement compris dans une vaste zone de protection de l'exploitation agricole (zone Aa ou Ab)**. Cette zone étant exclusivement réservée à l'exploitation agricole, elle garantit la pérennité de cette activité sur le territoire. Cette zone comprend les 29 sièges d'exploitations et les bâtis concernés par cette activité. La **zone Aa** permet également d'accueillir une diversification de l'exploitation dès lors qu'elle reste accessoire de l'exploitation agricole principale.

Les exploitations agricoles de Monteneuf sont orientées majoritairement vers de l'élevage pour notamment de la production laitière. Cette activité agricole génère des périmètres sanitaires d'éloignement vis à vis des tiers du fait des polices sanitaires (règlement sanitaire départemental, installations classées pour la protection de l'environnement...) Et à l'inverse, le Code Rural impose que tout permis de construire destiné par un tiers à l'exploitation devra respecter cette distance sanitaire.

En dehors de la zone agricole, les secteurs bâtis non liés à l'activité agricole font l'objet d'un pastillage Ar ou Ah avec une réglementation particulière.

Le PLU doit aussi prendre en compte de nouvelles affectations possibles de terres agricoles, par exemple à une agriculture biologique.



La transformation de bâtiments agricoles

Le PLU doit répondre tant à la préservation des terres agricoles qu'à la place que les agriculteurs sont appelés à tenir dans la vie communale. Ils doivent pouvoir restaurer et agrandir des bâtiments pour accueillir des touristes, mais aussi, quand les conditions s'y prêtent, des habitants permanents.

D'ici quelques années (le temps d'applicabilité du PLU) le nombre d'exploitations agricoles sur la commune aura diminué. Des bâtiments vont pouvoir être transformés, accueillir habitants et activités. Des surfaces disponibles sur des exploitations agricoles cessant leurs activités devraient même pouvoir être dévolues à des constructions nouvelles. Si cela s'intègre dans des projets concertés et maîtrisés, Le PLU devrait le permettre.

II. Le commerce et l'artisanat. Les commerçants et les artisans

- 1. Un besoin de commerces adaptés aux particularités communales**
- 2. L'époque des nouveaux artisans**
- 3. Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter ou de se développer sur le secteur rural**
- 4. Mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces et les fonds artisanaux et les baux commerciaux**

Compte tenu du site, de ses particularités naturelles et culturelles, il n'y aura pas d'activités productives, commerciales ou de services, de grandes dimensions (si l'on excepte les exploitations agricoles) dans la commune. Outre ses activités culturelles, touristiques et de loisirs, l'avenir est au petit commerce et à l'artisanat.

1. Un besoin de commerces adaptés aux particularités communales

De ce côté la situation est difficile. La commune a perdu ses commerçants traditionnels. Dans les années 1950, il y avait dans le bourg 27 commerces et artisans : 2 boucheries, 7 cafés épicerie, une boulangerie, une quincaillerie, un mécanicien réparateur et vendeur de cycles et 2 pompes à essence, une scierie, 3 menuisiers, 2 cordonniers, 3 charrons-forgerons, 3 couvreurs, un maçon. Fin des années 1960, il en restait encore une douzaine. De tous ceux là il n'en reste plus aucun.

Aujourd'hui, les commerçants et les artisans sont nouveaux et en nombre réduit: dans le bourg, il y a un seul commerce en activité (le boulanger), et un artisan (menuiserie-agencements). Le restaurant et le bar qui ont fermé sont en attente de repreneurs. Les efforts de la commune pour favoriser l'installation de nouvelles activités commerciales et artisanales s'avèrent compliqués et parfois décevants.

La commune avait restauré en 1994 la longère qui se trouvait en bas de la place au sud de la mairie, pour y installer un restaurant. La municipalité de l'époque y voyait un élément pour venir renforcer et soutenir l'activité touristique qui se développait à la suite du chantier de fouilles et de valorisation du site des Pierres Droites. Le premier restaurateur, est resté jusqu'en 2006 et a été remplacé en 2008, qui a lui-même fermé en 2013.

Si il faut reconnaître la qualité de leur restauration, ces deux commerçants n'ont pas pu rester, malgré un marché fort d'une clientèle locale régulière et d'une activité touristique croissante. Mais il en ressort qu'un restaurant à Monteneuf doit réunir d'autres conditions ; s'appuyer sur la dynamique locale et chercher à faire une restauration qui soit en rapport avec l'environnement de Monteneuf... Ce sont des éléments déterminants.

Concernant le bar, sa fermeture qui date de 2009 est aussi un échec. Si la fréquentation des bars a bien évolué, il faut également prendre en compte la particularité de Monteneuf. Au delà des services du bar, tabac, presse...il faut sans doute rechercher ce qui va aussi être en rapport avec l'environnement. Des animations régulières, un label « café de Pays » et pourquoi pas des « souvenirs » ... Ce lieu doit à la fois répondre à la demande locale, tous les habitants ont besoin de ce lieu « social », de rencontre...mais cela ne suffit plus.

Ces deux commerces sont aujourd'hui à reprendre. Leur réussite passera par un développement des activités touristiques...mais également par une « posture » bien précise des repreneurs et des compétences notamment en matière de gestion. S'ils doivent répondre aux besoins de la population locale, ils doivent en même temps prendre en compte qu'il y a un véritable marché local pour une clientèle extérieure. En effet chaque année passent à Monteneuf, en s'arrêtant ou en se promenant, entre 40000 et 50000 personnes (15000 au site des Pierres Droites, 10 000 au Centre des Landes, 12000 à l'Auberge des Voyageurs, 2 à 3000 randonneurs, 100 personnes en moyenne à la salle des fêtes tous les week-ends totalisant à l'année autour de 5000 personnes, sans compter la clientèle de passage et bien sûr locale...) Bien entendu certains peuvent être comptabilisés 2 fois, on peut dire aussi que cette population de passage est très différenciée (notamment une majorité d'enfants aux Landes...) et qu'elles ne représentent pas toutes un potentiel pour un restaurant et pour un bar. Mais on peut affirmer que ces populations apportent l'équivalent de 70 à 80 repas par jour toute l'année. On peut aussi affirmer que le bar peut capter une partie de cette clientèle et venir augmenter la clientèle locale et de passage...

Les potentialités d'une économie commerciale locale sont bien réelles, et elles ne sont pas encore toutes identifiées. Mais elles ne peuvent se réaliser et se développer que si elles sont en adéquation avec la dynamique locale des acteurs (Centre des Landes et Auberge des Voyageurs notamment) et de la politique de développement de la commune et de la Communauté de Communes... Les nouveaux commerçants ne peuvent que réussir s'ils comprennent le bénéfice qu'ils peuvent retirer pour eux-mêmes en s'intégrant à la commune et à ses efforts et dynamismes de développement.



A ce sujet le cas de la boulangerie est riche d'enseignements. Jusqu'en 2005 elle était installée à la sortie du bourg. Elle était équipée d'un four traditionnel de plus de 40 ans et d'un espace commercial réduit et en mauvais état. En 2002 sur la place centrale se libérait un espace commercial (ancien café, station essence, cycles...). La maison était à vendre et allait être rachetée par des Anglais, l'espace commercial ainsi allait disparaître. La municipalité prenait alors l'initiative de déplacer l'activité de l'ancienne boulangerie dans de nouveaux locaux qu'elle même avait transformée. Cette initiative a permis de sauver cet espace commercial sur la place. Les débuts ont été préoccupants pour la commune. Les deux premiers boulangers, pour des raisons professionnelles ou non professionnelles, ont dû se retirer. L'actuel boulanger mais aussi pâtissier, a redynamisé l'activité commerciale en s'adaptant parfaitement, par des produits de qualité et par une petite épicerie. En 2012 les murs ont été vendus au boulanger, signe de son investissement et de la qualité de ses services.

La commune doit tirer des enseignements de ces situations. Son soutien à l'activité commerciale est limité même si elle doit s'investir (y compris sur le plan financier dans la mesure de ses possibilités) par sa politique d'aménagement et d'équipement. Mais la municipalité doit surtout se soucier que les repreneurs ou les créateurs des commerces soient compétents et s'investissent dans l'esprit de la dynamique locale... à l'image du boulanger et de la responsable de l'Auberge Les commerçants ne peuvent faire cavaliers seuls. La réussite de leur propre affaire est liée à la contribution qu'ils apportent au développement de la commune. La fidélité et l'estime de leur clientèle, l'adaptation de leur activité en fonction d'une clientèle de passage croissante participent incontestablement à la vitalité et à l'essor communal.

2. L'époque des nouveaux artisans

Les artisans liés à l'économie rurale traditionnelle ont disparu. Dans les années 1950, il y en avait encore 14 dans le bourg (trois menuisiers, deux cordonniers, trois charrons-forgerons, deux boucheries, une boulangerie, un réparateur et marchand de cycles, une couturière, un électricien) et quelques uns dans la campagne.

Aujourd'hui il y a 5 artisans sur la commune :

▲ un agenceur d'espace (plâtrier cloison sèche, isolation, peinture...) installé dans l'ancien presbytère depuis une dizaine d'années. S'il travaille principalement en dehors de la commune sur le canton et les cantons environnants, il y est cependant très investi dans la vie associative et il participe au Comité de pilotage du PLU.

▲ un dépanneur chauffage installé dans le village de la Boissière Boquidé

▲ un jeune, originaire de Guer, qui a installé également son entreprise de ravalement et enduits... dans un village (Saint Méen). A noter que ce jeune (en couple) a vendu à coté de chez lui deux terrains à construire.

▲ un jeune, qui lui aussi a installé son entreprise de maintenance électricité, divers... dans un village (La Ville Benais). Ce jeune a restauré la maison de sa grand mère et il a construit une maison à louer dans le bourg sur 450 m² de terrain...

▲ un artisan d'une société de taxi

Ces exemples montrent le chemin à suivre sur l'accueil de nouvelles activités. La plus grande partie des artisans, pour ne pas dire la totalité, qui vont s'installer dans les petites communes rurales, exerceront leur activité non seulement à l'échelle des communes environnantes, mais sur des territoires importants (délimités par les temps de transport) et incluant même une clientèle des villes proches. C'est le cas par exemple d'une petite entreprise de 10 salariés créée par un jeune originaire de Monteneuf et désormais installée à Porcaro. **Des nouvelles demandes d'implantation d'activités artisanales ont été faites récemment. Pour l'instant les conditions du POS font obstacle à ces implantations.** En effet des artisans, ayant besoin de surfaces de production et de stockage, souhaitent s'installer dans des villages. Et il n'est mis en avant que des difficultés réglementaires pour faire obstacle à ces implantations. L'arrivée de nouveaux artisans est pourtant une opportunité et une ressource nécessaire pour le renouveau des villages et de l'ensemble de la commune (services aux autres activités, nouveaux enfants à l'école, vie associative, participation à l'avenir de la commune, réseaux de relations.. .

3. Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter ou de se développer sur le secteur rural

C'est pourquoi nous voulons que le PLU favorise l'implantation de ces nouvelles activités artisanales ou de services (liés par exemple aux nouvelles technologies) sur le territoire communal. C'est le cas déjà d'un artisan installé à Bécihan. Nous avons observé qu'en partant des conditions réglementaires souvent drastiques recommandées pour le PLU, il n'était pas possible d'envisager un équilibre du développement de tout le territoire communal, notamment par la construction dans les villages et le développement de nouvelles activités. C'est pourquoi nous pensons qu'il faut concevoir de véritables projets urbains de villages et non pas partir de conditions réglementaires restrictives et finalement destructrices de l'environnement social des communes.

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre de renforcer les secteurs bâtis en zone rurale, en dehors du bourg, en permettant à la fois des réhabilitations et évolution de l'existant et des constructions nouvelles répondant aux exigences de confort et d'économie d'énergie	La zone Ah comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, <u>permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales</u> compatibles avec ce voisinage habité ainsi que les paysages et l'environnement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).	1 et 2

4. Mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces et les fonds artisanaux et les baux commerciaux

La commune souhaite instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerces et les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur les bâtiments cadastrés :

- rue saint Michel : AN 312, AN 322, AN 329, AN 5.

L'objectif de conserver une affectation commerciale et artisanale sur ces parcelles. Les parcelles concernées sont repérées dans le zonage du PLU.



La commune bénéficiera du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. Les biens susceptibles d'être préemptés, dans le cadre de la procédure dite "droit de préemption commercial", sont les suivants :

- fonds artisanaux,
- fonds de commerce,
- baux commerciaux,

Le maire qui a mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité ou le développement des activités dans le périmètre concerné. Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité.

III. Des équipements supra communaux

1. Le Centre des Landes
2. L'Auberge des Voyageurs
3. Raisons et leçons d'une réussite

1. Le Centre des Landes



Il est **propriété de la Communauté de Communes du Pays du Guer** et géré par l'association Les Landes

Cette association (créé en 2001) a pour objet de « *tisser un lien culturel et environnemental entre les Hommes d'hier, d'aujourd'hui et de demain à travers la valorisation de notre patrimoine, vecteur de notre identité.* ». Elle met en place des actions de préservation et de valorisation des patrimoines, d'éducation et de sensibilisation du public, avec le soutien des bénévoles et des partenaires institutionnels et financiers.

- **Elle gère un centre de découverte et d'hébergement qui permet d'accueillir :**
 - Des groupes d'enfants ou de jeunes dans le cadre de classes découverte ou séjours d'étude.
 - Des groupes en séjour loisirs, découverte du territoire

Des formations, des stages, des conférences en lien avec la finalité de l'association
Des groupes de personnes souffrant de divers handicaps pour des séjours de vacances
Location aux particuliers pour de l'évènementiel

- Elle a aussi pour ambition de promouvoir un tourisme culturel pour tous. L'association désire faire partager au plus grand nombre le plaisir de découvrir les richesses de notre patrimoine naturel et culturel à travers deux sites majeurs :

-

*** L'Archéosite de Monteneuf**

Le site Naturel des Landes de Monteneuf via la mise en place de la Réserve Naturelle de Bretagne

- Elle **conçoit des animations pédagogiques et ludiques** (atelier mode de vie des hommes du Néolithique, Lecture de paysages, ...) Elle organise des événements (Faîtes de la Préhistoire, après midi préhisto, nuits d'étincelles, balade de découverte nature, ...) Elle crée et diffuse des outils d'information (Lettre annuelle du site naturel, guide de visite du site des Pierres droites...). L'ensemble se fait en lien avec la Communauté de Communes du Pays du Guer.
- Elle propose à la population du territoire une autre façon de découvrir le milieu naturel :
 - par des approches sensibles, s'appuyant sur l'imaginaire, l'art nature, à travers un sentier renouvelé chaque année : le sentier d'Ozégan, korrigan artiste ;
 - avec une balade sonore « sur le bout de la lande » pour une découverte des landes sur un circuit pédestre accompagné de témoignages et illustrations sonores.

Le centre des Landes est une structure d'accueil, d'informations et d'hébergement ; Il est installé dans ancienne école restaurée qui offre un espace de convivialité. Le centre est composé d'une grande salle de restauration, de 3 salles équipées de matériel audiovisuel et d'un bâtiment d'hébergement.

L'hébergement peut accueillir 69 personnes dans 20 chambres, chacune équipée d'une douche. Un projet d'amélioration de la cuisine est en discussion il devrait se faire à l'intérieur des locaux.

Il accueille 8000 nuitées par an. 18000 repas, environ 12000 personnes passent au centre chaque année (y compris sur le sentier d'Ozegan, sur le sentier sonore...)

2. L'Auberge des voyageurs, (Cf Diagnostic ch. VII, point 3)

L'Auberge des Voyageurs a été présentée dans le chapitre VII du diagnostic. Son public ne cesse de s'étendre et de se différencier. De son côté la propriétaire élargit son offre d'accueil (accueil d'entreprises, soirées thématiques, informations sur les loisirs dans la région, etc...), ce qui démontre son rôle croissant dans le développement communal.

3. Raisons et leçons d'une réussite

Le Centre des Landes et l'Auberge des Voyageurs sont aujourd'hui de véritables aubaines pour la commune et son avenir. Mais de plus, elles sont un exemple sur le rôle territorial que peuvent jouer des acteurs innovants. Il faut sans doute retenir plusieurs éléments explicatifs de leurs succès. Des projets inattendus et audacieux dans une commune comme Monteneuf. Quelle idée de rénover une vieille école qui aurait pu simplement accueillir quelques logements comme l'ancienne école publique, située à une centaine de mètres. Et quelle idée de bâtir dans un « coin perdu » un équipement qui devait vivre seulement de « jeux » pour soirées amicales ou familiales ou rencontres festives et ludiques. Ces deux projets étaient de véritables paris. **Pourquoi ont-ils réussi ?**

3.1 Originalité dans l'innovation

Les deux projets, par leur conception, ont été **novateurs** dans l'environnement où ils s'intégraient pleinement.

Leurs promoteurs privés et publics ont veillé à tirer le meilleur profit des qualités des ressources naturelles et culturelles du territoire. Le Centre des Landes conçu tout d'abord comme un lieu d'accueil classique de classes vertes a évolué, tout en conservant cette mission, vers un centre de culture scientifique et historique, profitant du site mégalithique et des ressources en biodiversité des landes voisines. Quant à l'Auberge des Voyageurs, selon les termes mêmes de la promotrice, *« le caractère novateur du concept a été étudié pour satisfaire au marché d'un tourisme rural dont les clients sont de plus en plus avertis, déterminés et exigeants »*. *« Ils attachent une grande importance à la qualité des hébergements, à celle de l'environnement, à un accueil réel et à une organisation sans cesse meilleure des services offerts (restauration, animation, loisirs) »*⁸

3.2 Préparation

Les deux projets ont été **minutieusement préparés** par des années d'études, de mise au point et de faisabilité et par une réflexion constante. Entre la première proposition de « rénovation » de l'école et son ouverture comme centre d'accueil, il s'est passé 5 années De son côté la jeune femme de l'Auberge des Voyageurs a préparé pendant trois années son projet avant de déposer le permis de construire en octobre 2007 et de commencer à construire en janvier 2008.

3.3 Conviction et passion

L'un et l'autre projet ont été **portés par des personnes de conviction et de passion, compétentes, rigoureuses** dans la conduite de leur aventure, pleinement investies dans leur travail, déterminées et même entêtées.

3.4 Soutien communal

Dans les deux cas, ils ont été **soutenus par les maires successifs**, sans présager de la réussite des projets, mais soucieux de faire avancer leur commune.

3.5 Prise de risque

L'aventure de ces deux équipements n'aurait pas vu le jour sans une réelle **prise de risque** des différents protagonistes, les auteurs et leur entourage mais aussi les collectivités territoriales. Dans les deux cas, les projets ont trouvé un **soutien extérieur décisif** ; la communauté de communes pour le Centre des Landes et le site mégalithique, la Région pour

⁸ Le tourisme rural : concevoir, créer, gérer. 4^{ème} édition. François Moinet, éditions France Agricole, pp. 92.@

l'Auberge des Voyageurs. Il est fort probable que ces projets seraient restés lettre morte au regard de la législation et de la réglementation actuelles qui étouffent la prise de risque et la confiance qu'elle engendre.

3.6 Ouverture

Les promoteurs de ces deux projets les ont **inscrits dans des réseaux professionnels**, mais aussi des réseaux d'alliés, intéressés par leur originalité et leur audace.

3.7 Attachement local

Ils se sont progressivement et de plus en plus **investis dans le projet communal** et considéré leur propre activité comme devant apporter une contribution importante au territoire.

Sept raisons, on pourrait dire sept « vertus », ont rendu possible le succès de ces projets et leur pérennité. En dehors de ce succès, **ils indiquent une méthodologie et des critères quasi incontournables pour assurer la réussite de projets nouveaux en milieu rural.**

Cette réussite de doit cependant pas masquer ce qui reste à faire pour établir une bonne relation entre ces deux équipements et la population locale qui les fréquente peu, mais qui ont aussi de leur côté des efforts à faire pour ne pas se clore sur leurs activités florissantes et assurées par des publics extérieurs.

IV. Les services communaux et intercommunaux

1. Les services communaux
 2. Les équipements et services intercommunaux

1. Les services communaux

Le diagnostic a été établi que la commune de Monteneuf était dotée de services et d'équipements satisfaisants, ce qui est un atout pour les nouvelles orientations de développement.

1.1. L'école

L'ERPI Monteneuf–Porcaro : 80 élèves et 4 enseignants

L'ERPI Réminiac Monteneuf : 50 élèves et 2 enseignants

1.2 La salle du Chaperon Rouge

Présentation

- Inaugurée en 2001.
- Équipement très fonctionnel
- Capacité de 300 couverts
- Cuisine bien équipée
- Scène et loges

Un parking goudronné sans qualité d'aménagement, mais offrant de belles possibilités d'amélioration.

Un bel environnement de bois, de plans d'eau, de terrains de sport.

Belle vue sur le bourg et la commune de Réminiac, malheureusement gâchée par la buvette du terrain de football et sa couverture en fibrociment et une haie de tuyas séparant sur toute sa longueur l'espace de la salle des fêtes de la RD 124.

Les activités qui s'y déroulent et son avenir

Essentiellement des locations pour fêtes familiales. Les Associations de Monteneuf l'utilisent de façon régulière cette salle. Cette salle pourrait accueillir des spectacles en weekend et des réunions la semaine. Une promotion est à imaginer.

1.3 La médiathèque

- Ouverte en 2007
- Publics touchés : les habitants de Monteneuf et les scolaires toute l'année qui ont un accès libre dans la semaine, dans le cadre de l'école. Elle est gérée par des bénévoles
- Ce lieu devra faire l'objet d'une réflexion pour un projet culturel.

1.4 Le camping

Demande par les élus de redéfinition et de réaménagement, en relation avec le Centre des Landes, d'un ensemble de loisirs et de détente autour du camping, comportant outre les espaces de camping

- des emplacements pour les campings cars
- des petits châlets

Il est souhaité aussi que la gestion de cet ensemble soit redéfinie.

Ne faudrait-il pas suggérer d'élargir cette capacité d'accueil en camping et camping cars dans les villages, à la ferme, chez des particuliers qui l'accepteraient volontiers.

1.5 Les étangs

Aujourd'hui gérés par l'association des pêcheurs de Monteneuf

Leur gestion à venir doit être se faire en partenariat entre l'association des pêcheurs, les Landes et la Fédération de Pêche du 56,

1.6 Les voiries

La voirie est pour la plus part de compétence communautaire, à l'exception des chemins ruraux et d'exploitations, sur lesquels des travaux d'entretien sont à réaliser après un inventaire de façon à hiérarchiser les travaux.

1.7 Les propriétés communales

La commune compte plus de 100 hectares de landes et bois. Une grande partie est gérée dans le cadre de l'ERB. Les autres propriétés décimées sur la commune font l'objet d'entretien régulier par des habitants pour faire du bois de chauffage. A l'avenir un plan de gestion est à mettre en place.

2. Les équipements et services intercommunaux

Services aux personnes âgées et isolées, services à l'enfance

Ces services sont de compétence communautaire et régulièrement ils sont décentralisés sur la commune.

V. Règles applicables en zones agricoles Aa et Ab

La zone Aa et Ab permettant d'accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'activités artisanales

Objet	Objectifs	Règle	Articles concernés
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS	Permettre de renforcer les secteurs bâtis dans le bourg, en permettant à la fois des réhabilitations et évolution de l'existant et des constructions nouvelles répondant aux exigences de confort et d'économie d'énergie. Permettre la réalisation d'opérations d'ensemble Favoriser la mixité urbaine	La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs : Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines, Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites. Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine). Les zones Ab et Azh permettent de préserver la trame verte et bleue définie par le projet communal.	1 et 2
VOIRIE ET ACCES DESERTE PAR LES RESEAUX	Veiller à la sécurité des dessertes et la bonne desserte des secteurs. S'assurer de la présence actuelle ou future des réseaux Permettre la mise aux normes en matière d'assainissement	Les voies publiques ou privées et leur accès doivent être adaptées au trafic prévu et sécurisés. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée Seuls les secteurs viabilisés peuvent être constructibles l'ensemble des réseaux doit être présent : d'adduction d'eau, de téléphone, d'électricité et la mise aux normes en matière d'assainissement.	3 et 4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Avoir une limite dans les implantations possibles	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies. PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances. Les autres constructions, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.	6 et 7

EMPRISE AU SOL	Permettre des extensions de bâtis permettant d'améliorer le confort des constructions existantes. Permettre la réalisation d'habitation répondant aux exigences de confort	Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.	9
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Garantir une prise en compte des hauteurs et morphologie existantes	- 12 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture, - 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse - Pas de dépassement de la hauteur des constructions existantes environnantes	10
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	Permettre une bonne intégration des constructions tout en laissant une part à l'innovation architecturale et la prise en compte des énergies renouvelables	Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou sombre ou en harmonie avec les constructions principales voisines. Pour les bardages, en dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées : les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures. Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles d'aspect métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.	11
REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Limiter le stationnement sur les voies publiques	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Il est exigé au minimum : Habitat semi collectif ou collectif : une place de stationnement par logement. Habitat individuel : deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée ou en sous-sol.	12
REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Préserver la trame verte	Les espaces boisés classés sont protégés strictement. Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible (sauf si elles ne sont pas d'essence locale) ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essence locale. Y compris les talus, bordant les voies Les haies bocagères repérées au titre de l'article L123-1-5 7^{ème} sur le plan de zonage du PLU doivent être protégées.	13
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS,	Prendre les principes du développement durable	EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation	15 et 16

		nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.	
--	--	--	--

1. Bilan des surfaces en zones agricoles Aa et Ab

	Zones du PLU	Surface	%
Les zones Agricoles	Aa	1498.34 ha	50.54 %
	Ab	211.86 ha	7.14 %
Zones Aa et Ab		1710.2 ha	57.68 %

LE TOURISME

I Le potentiel touristique de Monteneuf

II Le tourisme est l'affaire de toute la commune, qui va constituer une ressource déterminante pour son avenir

II L'offre d'hébergement une priorité pour un tourisme rural durable

IV Les actions du PLU pour favoriser le tourisme

V Agir à l'échelle intercommunale

Tourisme et projet communal

Les élus comme les acteurs locaux ne veulent pas faire de leur territoire une réserve naturelle, même s'ils accordent une priorité à la valorisation de leur patrimoine naturel et culturel. Monteneuf, comme bon nombre de communes rurales, doit préserver ses activités existantes (agriculture, commerces, artisanats...) mais aussi accueillir de nouvelles activités, et cela sur l'ensemble de son territoire. C'est la condition pour que les services soient maintenus, évoluent et que de nouveaux soient créés, correspondant aux besoins actuels d'une population. Mais c'est aussi la condition pour l'accueil d'une population touristique.

Construire une économie locale autour du tourisme est désormais un objectif majeur pour la commune, car c'est le tourisme qui va constituer une de ses ressources principales, si du moins il se développe sur tout le territoire communal et intercommunal.

Les ressources touristiques sont désormais déterminantes dans le développement et l'activité communale. C'est tout le territoire communal qui est concerné. Les habitants doivent prendre conscience que le tourisme est l'affaire de tous, comme l'étaient hier les activités agricoles et artisanales. Aujourd'hui le tourisme peut profiter à tous les habitants de la commune, mais en retour il a besoin du soutien et de l'intéressement de tous.

I. Un potentiel touristique exceptionnel à Monteneuf



- **Un site mégalithique** récemment mis en valeur qui attire autour de 15 000 personnes par an.



- **Un centre d'accueil, le Centre les Landes**, devenu un véritable centre de culture scientifique de masse, conservant sa mission première de centre d'accueil, mais offrant désormais un ensemble d'activités faisant découvrir à un large public aussi bien les mystères du site mégalithique que la richesse de la biodiversité locale des landes ou encore la patrimoine culturel. Rappelons que ce centre héberge plus de 8000 nuitées par an et qu'il accueille 10 000 personnes.



- **L'Auberge des Voyageurs** atteignant une fréquentation de 12 000 personnes et donnant à Monteneuf une belle image d'innovation touristique



- **Le camping municipal**, aire de jeux et les terrains de tennis



- **Une trame de sentiers** sur toute la commune (reliés aux communes environnantes) fréquentés par des milliers de marcheurs et de visiteurs.



- **Un patrimoine bâti de qualité** avec la présence de patrimoine remarquable comme les châteaux de la Grée de Callac, de la Voltais, les chapelles, de petit patrimoine : fontaines, lavoirs, puits, fours, croix ...et enfin la présence de bâti traditionnel : les longères (quelques autres photos)

- **Un patrimoine naturel exceptionnel**, puisqu'une partie des landes communales a été classé Espace Remarquable par la Région Bretagne.

Mais il serait dangereux pour l'avenir de s'en tenir à ces seules activités touristiques et culturelles. **Dans une perspective d'avenir, l'activité touristique doit être élargie à l'ensemble de la commune, doit valoriser tout un patrimoine encore peu mis en valeur.**

II. Le tourisme est l'affaire de toute la commune, qui va constituer une ressource déterminante pour son avenir

1. Le développement de tout le territoire communal est indispensable aux activités attirant visiteurs et touristes.

2. Une activité touristique à l'échelle du territoire communal

1. Le développement de tout le territoire communal est indispensable aux activités attirant visiteurs et touristes

1.1 Les acteurs « moteurs » de l'essor touristique de Monteneuf ont besoin d'un accueil et de moyens sur tout le territoire communal.

Le Centre les landes, gère aussi le site des Pierres Droites, met en place à partir de l'équipement et de l'Espace Remarquable un ensemble d'activités qui ne pourront être réalisées dans tous leurs objectifs que si elles se déploient sur tout le territoire communal (circuits culturels à travers la campagne et ses villages, découverte de la biodiversité, du patrimoine culturel...) et même sur les communes voisines.

L'Auberge des Voyajoueurs renforce son attractivité par l'environnement naturel et culturel de la commune et de la région. Les visiteurs qui viennent d'abord pour jouer, découvrant le site de l'Auberge, ne se contentent pas alors de faire quelques pas autour de l'équipement. Ils veulent profiter pleinement de l'environnement.

Les randonneurs, ayant apprécié les sentiers forestiers, voudront pour une partie revenir à Monteneuf pour y passer quelques jours et élargir leurs intérêts, mais ils ne le pourront que s'ils trouvent des structures.

Quant aux **visiteurs des mégalithes**, leur visite recommandée sur les guides étant faites, et ayant apprécié les animations offertes, doivent aussi pouvoir séjourner, ce qui démontre la nécessité de développer de bonnes conditions d'accueil et d'hébergement.

1.2 Une nouvelle offre de services adaptée est indispensable au développement du tourisme

Il est bien établi aujourd'hui que les activités culturelles et touristiques existantes ont un besoin pressant de capacités d'accueil, de services, d'aménagements territoriaux, d'offres complémentaires nécessaires à leur bon fonctionnement, à leur déploiement, et à leur rôle dans l'essor de la commune, de la communauté de communes et même des régions de pays environnantes.

Le chapitre IV a mis en évidence le paradoxe d'une présence et d'activités d'équipements importants et la fragilité des services.

Il a mis également en évidence les possibilités d'installations de nouveaux services (commerces et artisanats).

Le développement du tourisme ne peut qu'engendrer la demande de services, mais en même temps ceux-ci ne peuvent s'installer durablement sans un tourisme durable, même si leur activité ne se limite pas au domaine touristique.

Les commerces et les artisans doivent donc pouvoir s'installer, procéder à des extensions de leurs bâtiments... dans le bourg comme dans les villages, selon leurs activités, leurs ressources et les opportunités foncières.

Le PLU doit permettre cette nouvelle offre de services. Il convient de proposer une offre foncière importante. De toute façon les choses se feront lentement. Pour cela le zonage comme le règlement du PLU doivent fortement anticiper.

2. Une activité touristique à l'échelle du territoire communal

2.1 Nombre de petites communes offrent une attraction touristique souvent trompeuse quant à leur vie quotidienne et à leur développement. Des hordes de touristes peuvent venir voir le temps d'une visite éclair ou d'un bref séjour, un joli village, un château, un édifice religieux, un événement historique, une manifestation annuelle réputée, des vestiges historiques intéressants, une gastronomie spécifique..... Répertoriés dans tous les guides, faisant l'objet de matraquages publicitaires, ou encore de reportages télévisuels... Ces communes peuvent connaître lors des périodes de vacances des activités débordantes, qui font vivre des restaurants, des commerces, de l'artisanat pour touristes, des guides...

Dans ce type de tourisme, l'enjeu commercial est dominant et bien souvent il configure l'activité touristique elle-même. Elle ne manque pas de faire débarquer ses cars de touristes. Les parkings sont pleins. Mais quel bénéfice important bon nombre de ces communes tirent-elles pour leur développement et leurs équilibres sociaux ? Souvent même elles doivent faire des investissements qui leur coûtent cher sans qu'elles en retirent des bénéfices ? D'autre part les touristes ont mitraillé de leurs appareils photographiques ce qui est à voir, mais en dehors des bons souvenirs fixés sur les supports numériques, que reste-il comme bénéfice humain et réellement culturel ?

La réorientation du tourisme rural est aujourd'hui à l'ordre du jour et tend à se faire en ce sens. Bon nombre de communes rurales ne veulent plus être de simples lieux de transhumances touristiques, elles veulent d'une part en tirer un réel profit pour elles-mêmes, pour leurs habitants et leur avenir et d'autre part offrir aux touristes d'autres centres d'intérêts et des opportunités de découvertes d'autres univers.

2.2 La qualité des sites et des équipements de Monteneuf ne doit pas empêcher de considérer tout ce qui fait le potentiel touristique sur l'ensemble de la commune.

Le diagnostic (rapport de présentation) et les chapitres précédents sur le patrimoine naturel et culturel ont pleinement démontré qu'il y avait d'autres raisons et d'autres possibilités de mettre en valeur tout le territoire communal, la richesse patrimoniale étant présente sur tout ce territoire, dans le bourg et pratiquement dans tous les villages. Certes ces

derniers n'ont pas tous évidemment de beaux bâtiments à montrer. Mais les uns et les autres ont leurs propres atouts. Ils donnent un point de vue sur les paysages, ils sont sur le passage d'un circuit de randonnée et peuvent en être une halte, ils ont une histoire particulière à raconter.

Tous ces éléments conjugués offrent des possibilités d'attraction touristique, et qui ne pourront que renforcer celle des grands équipements et les ressources communales.

2.3 Des initiatives sont donc à imaginer à la fois à l'échelle des villages et à celle de la commune. Les réunions de concertation ont bien fait apparaître que des habitants comprenaient l'importance du tourisme pour l'avenir de la commune.

Un travail important est à entreprendre dans ce sens pour un intéressement général de la population au projet touristique de la commune et faire émerger des initiatives nouvelles. Sans oublier un projet pertinent et important au niveau du camping.

Il apparaît également qu'un événement important pourrait contribuer à forger cette identité touristique communale et à renforcer son attractivité.

III. L'offre d'hébergement une priorité pour un tourisme rural durable

Si la carence des capacités d'accueil devait perdurer, de toute évident les activités existantes seraient conduites à se replier sur elles-mêmes, à se couper de la vie communale, à rechercher ailleurs ce dont elles ont besoin.

- **Le premier besoin est l'offre d'hébergement.**

Et celle-ci ne peut se limiter au bourg. C'est dans les villages qu'elle peut se développer le plus. Par la rénovation du bâti existant, par de nouvelles constructions, diverses solutions (gîtes, chambres d'hôtes, maison de vacances, vacances à la ferme) peuvent alors accueillir aussi bien des touristes pour une nuit, un week-end ou de plus longs séjours notamment pendant la période de vacances. Il faut noter combien ces projets d'hébergement pourront contribuer aux ressources non seulement des propriétaires actuels, mais aussi de nouveaux habitants qui voudraient conforter leurs revenus par diverses formes d'accueil.

- Il faut rappeler ici **que le tourisme rural** prend d'année en année une place de plus en plus importante dans le développement du tourisme.

Et cela ne relève pas d'une mode passagère. Il correspond à des évolutions structurelles de la société et des loisirs. **La diversification des attentes et des pratiques touristiques est une des mutations fondamentales du monde actuel.** Se reposer sur une plage, ou se détendre par des activités sportives ne suffit plus pour un nombre croissant de personnes, de familles, pendant leurs périodes de loisirs. Elles cherchent aussi à découvrir l'environnement culturel, l'histoire, la vie des régions dans lesquelles elles séjournent. Elles veulent des rencontres avec les personnes, elles veulent connaître leurs problèmes, leur parler des leurs, partager leurs moments festifs....

Le loisir n'est plus seulement un temps de détente individuelle, familiale ou amicale, organisé et dominé par l'offre de consommation. Il tend également à devenir pleinement un temps social d'échanges avec autrui, un temps de découverte d'autres milieux, d'autres histoires, d'autres cultures.

- **L'offre de ce type d'accueil touristique s'est déjà considérablement développée ces trois dernières décennies dans un grand nombre de communes rurales.**

Celles-ci se sont en effet rendu compte qu'il ne suffisait pas d'avoir un restaurant ou une boutique à proximité de leurs monuments ou sites visités mais qu'il fallait profiter de leur attraction pour en faire bénéficier tout le territoire communal ou environnant en créant de nouvelles offres d'accueil et d'attraction spécifiques du milieu rural lui-même.

Elles se sont également rendues compte que les gîtes ou les chambres d'hôtes pouvaient difficilement la plupart du temps constituer une ressource suffisante si elles ne bénéficiaient pas à l'échelle de la commune et de son environnement de tout un ensemble d'activités et d'animations, mais que celles-ci ne pouvaient pas non plus se stabiliser ou se développer sans des capacités d'hébergement suffisantes.

- **Aujourd'hui la commune de Monteneuf ne dispose pas de ces structures d'accueil alors qu'elle a un potentiel culturel et touristique exceptionnel.**

Cela est sans doute dû en partie au fait que celui-ci est récent, et qu'il n'a pas encore suscité des initiatives complémentaires. Mais la raison principale est d'une part que les Mégalithes, le Centre des Landes, l'Auberge des Voyageurs et même les sentiers de randonnée se sont développés jusqu'ici par leur propre dynamisme, attirent leur propre public, indépendamment ou presque de la vie communale, et d'autre part que les habitants de Monteneuf n'ont pas encore pris conscience que de l'importance de ces équipements et de ces activités et qu'ils n'ont donc pas encore perçu le parti qu'ils pouvaient en tirer pour eux-mêmes. Le projet communal donne l'opportunité de modifier cette situation, de faire de ces sites et de ces équipements des moteurs déterminants du développement de la commune, et d'en apporter les meilleurs bénéfices aux habitants et aux communes environnantes. Cela implique un travail important de réflexion et de propositions de la part de la municipalité, de tous les acteurs locaux, et une concertation avec les habitants qui se montreront les plus intéressés.

L'offre d'hébergement doit être une priorité du débat à engager.

- **Le PLU doit être contribuer à définir un projet ambitieux d'offre d'hébergement. Il doit par son zonage et son règlement permettre des rénovations adaptées, des extensions possibles et bien évidemment de nouvelles constructions.**

S'il ne le permet pas, il faut de manière réaliste tracer un trait sur cette offre d'hébergement indispensable et donc se résigner à un développement et à des perspectives limitées des activités culturelles et touristiques existantes.

Le Zonage et le règlement du PLU doivent traduire l'ambition touristique de la commune. Il faut voir loin, car la rénovation du bâti comme de nouvelles constructions (cf chapitre sur les villages) sont pour la plupart des opérations à moyen et long terme, compte tenu de la possibilité de libération de terrains.

Il y a un retard considérable à rattraper. Un PLU trop restreint et trop rigide compromettrait de toute évidence une réelle possibilité d'offre d'hébergement et donc l'essor touristique de la commune.

IV. Les actions du PLU pour favoriser le tourisme

1. Le zonage et le règlement du PLU doivent traduire l'ambition touristique de la commune

2. Le PLU doit contribuer à valoriser notre territoire et inciter à sa découverte

1. Le zonage et le règlement du PLU doivent traduire l'ambition touristique de la commune.

Il faut voir loin, car la rénovation du bâti comme de nouvelles constructions (cf chapitre sur les villages) sont pour la plupart des opérations à moyen et long terme, compte tenu de la possibilité de libération de terrains. Il y a un retard considérable à rattraper. **Un PLU trop restreint et trop rigide compromettrait de toute évidence une réelle possibilité d'offre d'hébergement et donc l'essor touristique de la commune.**

Plusieurs éléments mis en œuvre dans le PLU visent à renforcer l'accueil et l'attractivité touristiques de la commune :

- Les rénovations de bâtis excitants pour favoriser l'accueil d'une population nouvelle en secteur Ar et favoriser la possibilité de réaliser des gîtes, chambres d'hôtes
- La constructibilité limitée dans certains secteurs en zone rurale pour favoriser l'accueil d'une population nouvelle en secteur Ah.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...).
- Le repérage de chemins de randonnée au titre des éléments de paysage (article L123-1-5-7°).
- La valorisation de l'ensemble des landes, des boisements au titre les éléments de paysage ou en EBC.
- L'Intégration de l'Espace Remarquable de Bretagne ERB.
- L'intégration du projet d'accueil touristique sur le site de l'Archéosite en zone NLt.
- L'intégration de l'aire de camping, l'aire de jeux et le terrain de tennis en zone UL spécifique et destinée à recevoir des constructions, installations et/ou équipements à vocation touristique (y compris hébergement), sportive et/ou de loisirs et les équipements publics afin de conforter cette zone.
- L'intégration du Centre des Landes et de l'auberge des Rando-Voyageurs en zone urbaine Ub, permettant leur extension.

2. Le PLU doit contribuer à valoriser notre territoire, et inciter à sa découverte

Le panel de chemins de randonnée, la voie verte (ancienne voie ferrée de Ploërmel/Guipty-Messac), les sentiers d'interprétations, permettant la découverte des paysages, du patrimoine naturel et historique sont repérés sur le zonage du PLU au titre des éléments de paysage afin de préserver la continuité des parcours.

Plusieurs chemins existants sont déjà repérés par la Communauté de Communes du Pays de Guer. Les faire « vivre » en poursuivant les actions entreprises par le Centre des Landes, au travers des animations proposées, de balades musicales de découverte des lieux ...

Dans la mesure du possible, les élus veilleront à accompagner d'aménagements paysagers : replantation de bocage, fixation des landes... lorsque leur environnement le justifie.

Le maillage existant, définir d'autres boucles de randonnée et en les étirant vers le bourg pour en faire un nouveau point de départ facilement lisible et afin de renforcer sa centralité et sa vitalité par la création d'emplacements réservés.

Prise en compte des chemins de randonnée dans le PLU au titre des éléments de paysage (article 123 1--5-7°)



V. Agir à l'échelle intercommunale

Construire une économie locale autour du tourisme est désormais un objectif majeur pour la commune, car c'est le tourisme qui va constituer une de ses ressources principales, si du moins il se développe sur tout le territoire communal et intercommunal.

L'attractivité touristique de Monteneuf doit bénéficier en effet à son environnement proche et plus éloigné.

La commune ne peut envisager son avenir pour elle-même. Ses équipements culturels et touristiques, s'ils vont contribuer à son développement ont une vocation intercommunale et régionale. Le Centre des Landes relève de la compétence de la communauté de Communes du pays de Guer. L'auberge des Voyajouers a acquis désormais une réputation régionale et même nationale. Les sentiers attirent aussi bien rennais que parisiens.

Monteneuf est appelé à devenir un pôle moteur du développement touristique de la communauté de commune du pays de Guer, et il est un des pôles du pays de Ploërmel. Il l'est déjà de fait. Mais c'est à l'échelle de la communauté de communes que doit se faire la réflexion sur sa place dans la communauté de communes et le pays de Ploërmel, dans le cadre d'une politique de ces collectivités. Celles-ci ont de grandes capacités touristiques. C'est la synergie qui peut être créée entre les différents sites de ces territoires qui apportera les meilleurs bénéfices aux uns et aux autres. Si beaucoup de choses ont été déjà faites, il apparaît que ces territoires sont loin d'avoir mobilisé collectivement tous ces potentiels, et réfléchi à tous les services nécessaires à un accueil touristique croissant.

Plusieurs exigences sont à mettre en œuvre, en matière d'information réciproque entre communes, de communication allant jusqu'à l'échelle nationale, en matière d'offre d'hébergement (qui doit être impulsées dans le cadre des plans locaux d'habitat), en matière d'évènements, etc....

Ce projet touristique intercommunal ne peut se limiter aux territoires administratifs. Il doit être aussi articulé avec ce qui se fait sur les territoires voisins. Prenons l'exemple de La Gacilly, qui par la qualité de ses aménagements, par la réputation internationale du Festival de la Photographie, devient indiscutablement un moteur du développement touristique de toute la région. Il y a un véritable inventaire à effectuer de toutes les initiatives voisines qu'il convient de faire connaître aux touristes du Pays de Guer, mais qui doivent aussi être informées et même sollicitées pour définir des synergies entre projets et activités.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du PLU actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du PLU en vigueur, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur :

	Incidence indéterminée
	Sans influence
	Incidence positive
	Incidence légèrement négative
	Incidence négative notable
	Incidence fortement négative

I. Consommation de l'espace

1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Monteneuf était jusqu'à présent, couverte par une carte communale qui autorisait un développement :

1. par extension du bourg

2. par développement en dehors du bourg sur quelques secteurs bâtis en zone rurale

Le bourg a multiplié sa taille par 2.5 depuis l'après-guerre : le bâti ancien du centre bourg représente une surface d'environ 9 ha contre 23 ha pour les développements d'après guerre et récents. On peut estimer la surface déjà urbanisée du bourg autour de 32 ha. La carte communale évaluait le potentiel urbanisable à 37 ha.

Cette consommation n'a concerné que des **espaces essentiellement à vocation agricole ou sur des secteurs où il n'était plus possible d'épandre au regard des périmètres sanitaires**. Il est à noter que les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les espaces verts ont été comptabilisés.

Il faut aussi prendre en compte que l'essentiel de la consommation d'espace s'est réalisé au travers de lotissements et quelques constructions individuelles au coup par coup et de manière diffuse.

La répartition est la suivante :

- **35% en densification dans les dents creuses et en extension du bourg sans atteinte à l'économie agricole**
- **33% en construction dans les secteurs bâtis en zone rurale**
- **31% en évolution du bâti (extensions et changements de destination) dans les secteurs bâtis en zone rurale**

Rappel des objectifs du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une politique active en matière de gestion économe de l'espace avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace urbanisé avec l'affirmation de la place du bourg et une sélection de secteurs déjà bâtis en zone rurale afin de dynamiser démographiquement son territoire, sans contraindre l'activité agricole.

Les terres potentiellement cultivables seront restituées à l'agriculture. (Le PLU réattribue environ 12.7 ha de terres urbanisables dans la carte communale, en zone agricole).

2. Un développement équilibré et concentrique du bourg en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, les équipements et le centre qui en concentre une grande partie.

Une large partie des nouveaux logements sera réalisée à l'intérieur d'opérations d'ensemble régies par des orientations d'aménagement et de programmation avec l'aide de l'Etablissement Foncier de Bretagne (EPFB). **Sur ces secteurs, la densité sera en moyenne de 20 logements/ha.**

3. Une offre de logements contenue sur le territoire rural (environ 40 logements), complémentaire à celle du bourg, au travers du changement de destination (*aussi enjeu patrimonial*), la rénovation de logements vacants et le confortement de 6 secteurs les plus propices et les moins contraints par l'agriculture sur les 77 existants.

Le bourg sera donc le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics. Néanmoins l'offre d'habitat ne concernera pas que l'aire agglomérée mais le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels.

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones Na et Ab) représentant 95 % de la surface totale du territoire. - Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) ou dans des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le centre-bourg, espace sans contrainte agricole ou naturelle. - Une volonté de densification sur l'espace faisant l'objet d'une contractualisation avec l'EPFB ou en cours soit environ 3 ha : au moins 20 logements/ha en moyenne sur le secteur. - Le zonage permet un développement de l'agglomération avec une consommation moyenne relativement modérée au regard de la densité souhaitée sur les terrains ayant fait l'objet d'une contractualisation avec l'EPFB (au moins 20 logements/ha), - Des développements limités à quelques secteurs en zones rurales, optimisation et préservation de l'espace agricole ne permettant que quelques constructions (une trentaine) dans les dents creuses. - Une volonté de dynamiser les secteurs bâtis en zones rurales par la construction neuve et de la réhabilitation - Des surfaces modérées de développement du bourg en 1AUb (3ha) et des constructions en dents creuses (15 constructions estimées)	- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée : consommation de 3 ha, en zones 1AUb. Une consommation annuelle moyenne très faible si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 10 à 12 ans - Une possible augmentation de déplacements sur le territoire qui reste minime au regard des développements proposés
Synthèse	

 Incidence positive	La mise en œuvre du PLU est de nature à limiter la consommation de l'espace sur le bourg à des espaces à l'intérieur du bourg ou sans contrainte pour les espaces naturels ou agricoles, et donc à limiter l'urbanisation sur le secteur rural. L'urbanisation des villages ou des secteurs bâtis en zone rurale doit contribuer à la vocation de la commune, à l'accueil de nouvelles populations, mais aussi à l'accueil touristique (gîtes, visites d'exploitations agricoles, mais aussi circuits de randonnées et circuits autour de la biodiversité) et doit contribuer à la réappropriation de l'histoire de la commune et à sa valorisation culturelle.
---	---

II. Les risques

1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

- **Monteneuf est essentiellement soumis au risque de séisme et de débordement du cours d'eau de l'Oyon.**

La commune est concernée par un risque faible. Néanmoins, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégories 3 et 4, et pour les travaux lourds.

- **En raison, du risque de feux sur les espaces naturels,** il est préconisé des débroussailllements réguliers en application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009.
- La commune a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en 1999 pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrains. Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques.

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives		Incidences négatives	
- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg sur quelques secteurs non concernés par les risques de débordement de l'Oyon. - Une inconstructibilité stricte à l'intérieur des zones d'expansion des crues (secteur de la Ville Jehan). - Une partie du territoire couverte par les boisements et les haies est intégrée dans le plan de gestion de l'ERB, ce qui peut minimiser sur ces secteurs le risque de feux.		- Pas de possibilité d'obliger à un débroussaillage systématique	
Synthèse			
	On peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Monteneuf comme positive, améliorant la situation actuelle.		
Incidence positive			

III. Environnement/paysage

1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Hormis leur constitution géologique et pédologique, les paysages sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par son 'propriétaire' : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,... dont une partie touche au champ de réglementation du PLU.

Les études préalables du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire.

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme la volonté de préserver la qualité des paysages qui font l'identité communale :

- Faire figurer le recensement des cours d'eau (Oyon, Rahun et l'ensemble de leur chevelu...) et celui des zones humides sur le
- zonage et y associer une protection réglementaire. Les zones humides les plus importantes de Monteneuf se situent le long des
- cours d'eau et forment avec ces derniers, des corridors quasi continus qui rejoignent le secteur central occupé par les landes ou
- boisements.
- Informer le public de la sensibilité et de l'intérêt de ces zones humides dans une démarche pédagogique, pour améliorer leur
- protection.
- Faire figurer le périmètre de captage en eau potable du secteur du Pouilho sur le zonage et y associer la protection réglementaire et
- issue de l'arrêté préfectoral (servitude de protection).
- Protéger les secteurs ayant déjà subi des inondations le long du cours d'eau de l'Oyon, afin de limiter les risques.
- Valoriser et protéger les fontaines et puits présents sur l'ensemble du territoire et permettre l'accès aux fontaines pour les restaurer, les valoriser et les rendre accessibles pour le public dans le cadre de circuits de découverte
- Protéger et valoriser la biodiversité, la présence de landes (landes Rousses de Monteneuf, des Cinq Chemins, de l'étang de Carafor ...), de boisements, d'étangs et de secteurs d'intérêt d'écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) participant à l'Espace
- Remarquable de Bretagne (ERB). Ce label correspond à une réserve naturelle régionale dont la gestion est confiée à l'association Les Landes, qui met en œuvre un plan de gestion adapté. Ce label est un gage de reconnaissance régionale à nationale des multiples intérêts des sites concernés et il constitue un renforcement de l'attrait touristique pour la commune. Ce projet est soutenu par Guer Communauté dans le cadre de sa compétence touristique.
- Intégrer les principes de faisabilité de l'ERB dans le PLU. Informer le public, de la sensibilité de ces milieux et de l'intérêt de des secteurs, concerter et échanger. (Zonage spécifique)
- Préserver et valoriser les secteurs de landes ou concernés par une mosaïque d'habitat d'intérêt environnemental et paysager, en soumettant les défrichements ou les abattages à une déclaration préalable.

- Préserver l'ensemble du linéaire bocager et les talus en soumettant les abattages à une déclaration préalable et à une obligation de replanter par des essences locales en s'appuyant sur le programme Breizh Bocage.
- Encourager le renforcement et les constitutions de nouvelles haies en relation avec les propriétaires et exploitants agricoles. Mener des actions d'information et sensibilisation (réserve de plants à disposition des propriétaires pour favoriser la plantation de nouvelles haies bocagères...).
- Définir des secteurs naturels inconstructibles continus pour permettre la connexion des divers secteurs naturels et favoriser la création d'une dynamique de corridors écologiques, le long des zones humides, des cours d'eau et des espaces boisés.
- Protéger les sites inscrits au titre des Monuments Historiques : les mégalithiques des Pierres Droites, le Château de Grée de Callac et la Croix tréflée monolithique du cimetière du bourg et les sites classés sur Guer (chapelle Saint Etienne et Vestige Gallo Romain) impactant le territoire de Monteneuf (une servitude de protection autour des bâtis protégés est figurée au plan de zonage). Pour les sites inscrits, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France.
- Valoriser l'ensemble des sites mégalithiques et historiques en permettant leur découverte touristique, au travers de divers circuits et développer les actions de promotion et d'animation avec les structures concernées (Communauté de Communes du Pays de Guer, l'association Les Landes, commune...)
- Continuer à promouvoir le site des Pierres Droites par des actions menées par la Communauté de Communes du Pays de Guer et l'association Les Landes et par des aménagements visant à améliorer l'accès au site et l'accueil du grand public : plus lisibilité et de sécurité.
- Préserver le bâti ancien de qualité en le soumettant au permis de démolir.

Le thème de l'environnement et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, protection des espaces naturels,...)

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- La trame verte est bien présente sur le territoire communal, puisque les espaces boisés, les landes ... représentent environ 28% du territoire (d'après l'atlas communal du Morbihan). Ce qui est relativement important puisque cela représente la moitié de la surface agricole. L'ensemble est protégée au titre soit : - d'espaces boisés classés (E.B.C.). - de paysage à protéger ou à mettre en valeur. - Création d'une réserve naturelle régionale labellisée Espace Remarquable de Bretagne. C'est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol AC3r. - Création d'une zone Nrb délimitant un espace réservoir de biodiversité et comprenant	- L'évolution de l'activité agricole peut parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses. Il en est de même pour la construction d'habitations neuves ou de réhabilitation malgré les préconisations du règlement.

également l'Espace labellisé Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. - L'ensemble des zones humides est couverte par une trame spécifique et un zonage adapté AZh ou NZh selon l'utilisation de la zone humide par l'agriculture ou non - Préservation des cours d'eau en zone inconstructible Na - Application d'une trame spécifique autour de la retenue d'eau du Pouiho. Les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont mentionnés dans le plan des servitudes. - La zone N est <u>une zone de protection</u>, motivée par la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Elle comprend les secteurs : • Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. • Nrb délimitant un secteur réservoir de biodiversité et comprenant également la réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB), pour lequel un règlement spécifique s'applique. Les secteurs dits « mosaïques d'habitats d'intérêt environnemental et paysager » font l'objet de préservation. • Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet ou Vilaine)	
Synthèse	
 Incidence positive	On peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Monteneuf comme positive, valorisant les atouts environnementaux de la commune par leur prise en compte.

IV. Transports, déplacements et bruit

1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PADD affirme à la volonté de prendre en compte les déplacements sur le territoire de Monteneuf :

- **Permettre l'accès aux maisons actuelles (habitable ou à rénover) de façon indépendante.**

- **Sécuriser les traversées du bourg, les habitants et les automobilistes du bourg de Monteneuf et inciter ces derniers à s'arrêter pour qu'ils découvrent et bénéficient de l'activité touristique et des commerces.**
- **S'appuyer sur les propositions d'aménagement faites dans le projet de développement communal selon le phasage proposé.**
- **Sécuriser, valoriser les circulations douces (implantation de panneaux, des cartes avec des circuits conseillés) sur l'ensemble du territoire**
- **Avoir une urbanisation compacte en périphérie immédiate du bourg, pour favoriser les déplacements doux vers le centre ancien où se concentrent les commerces**
- **Se raccrocher aux circulations douces existantes et les poursuivre dans les nouvelles opérations ou créer des accroches entre les quartiers.**
- **Développer les chemins de randonnée sur l'ensemble du territoire et étendre les boucles de randonnée pour permettre une meilleure découverte du patrimoine historique et naturel de Monteneuf, étendre ce bouclage vers le centre-bourg pour renforcer sa centralité.**

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une amélioration du scénario tendanciel - Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituant un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux.	L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, dans le bourg et limitées sur le territoire rural, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile et limités à certains espaces, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière).
Synthèse	

 Incidence indéterminée	Le projet de développement de Monteneuf, notamment au regard de la construction de nouveaux logements a plusieurs effets, cumulant incidences à la fois positives et négatives: - Maintien, avec possible accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural - Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU cherche à proposer des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs Considérant le cumul de ce points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence non déterminée pour le territoire de Monteneuf.
---	---

V. Climat, énergie et qualité de l'air

1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Dans le Morbihan, la qualité de l'air urbain est suivie, par l'association Air Breizh, dans les agglomérations de Lorient et de Vannes. D'après ODEME : le Finistère sud et le Morbihan sont exposés à des taux d'ozone plus importants qu'ailleurs en Bretagne en raison des conditions géographiques et climatologiques.

« En milieu rural, les émissions de polluants sont principalement liées à l'activité agricole. La Bretagne est ainsi la première région française émettrice d'ammoniac. »

Sur ce point, les réponses apportées par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **préservation de l'environnement et de déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), tracé indicatif des voiries nouvelles, renforcement des itinéraires alternatifs au centre-bourg, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins en déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-bourg, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une amélioration du scénario tendanciel. - Les sites de développement urbain sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique : topographie, orientations, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,... - Le règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, peu de contraintes d'implantation sur les parcelles dans des secteurs à faible enjeux architecturaux (zones Ub, 1AUb, Ah ; notamment ; cas des parcelles d'orientations Est-Ouest ou avec un accès sud)	L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines. Ces incidences sont toutefois limitées. Les principales zone d'urbanisation (zones 1AUb) sont en effet situées dans les dents creuses du centre bourg de Monteneuf. En territoire rural, les possibilités d'urbanisations ont été étudiées et circonscrites à certains villages. L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère. Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes

- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) : . préservation et programmation de liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, en lien avec les zones de loisirs, au bord de la Sée,... . optimisation des réseaux existants et redimensionnement en fonction des usages. Pour cela des axes structurants de l'agglomération seront renforcés notamment ceux permettant des itinéraires alternatifs au centre-bourg afin de ne pas y accroître la concentration des flux de transit . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances - les orientations d'aménagement et de programmation exigent l'intégration du facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.	en matière de déplacements (voir incidences positives), visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RT 2012 - minimum de consommation de 50 kwh/m²/an – bâtiment basse consommation + recours aux énergies renouvelables).
Synthèse	
 Incidence légèrement négative	La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de constructions permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs.

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité moyenne établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet (voir tableaux de suivi présentés page 138 du Tome 3 du Rapport de Présentation)	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haie replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimées	Relevés de terrain ou analyses des photos aériennes et comparaisons avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (BET ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Nature et qualité des rejets	Mesure des consommations et des rejets	Tous les ans	Commune
Eaux pluviales	Maitrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Commune
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (covoiturage, déplacements doux)	Recours au covoiturage pour les transports quotidiens Augmentation des aménagements de déplacements doux	Linéaire de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets.	Tous les 3 ans	Commune
Energie	Maitrise des consommations énergétique	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les ans	Commune