

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Monteneuf



3

Projet d'aménagement et de Développement Durable

Arrêté le : 08 Février 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

Architecture - Urbanisme- Paysage

atelier du

CANAL

21 Bld Franklin Roosevelt
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tel : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr

Stéphane Chevrier et
MANA
Manufacture Anthropologique

Jean-Yves Dartiguenave
LARES
Université Rennes 2

EXOCETH
WATER & ENERGY SYSTEMS

Sommaire

Introduction.....	3
I. Contexte législatif du PADD	3
II. La démarche du conseil Municipal de Monteneuf : des initiatives déterminantes pour fonder le PADD configurant l’avenir de la commune.....	4
Les orientations politiques arrêtés par les élus sur le projet communal:.....	6
III. Information et concertation	8
IV. Les choix arrêtés du PADD	11
1. Préservation et valorisation du patrimoine naturel et culturel de l’ensemble du territoire communal de Monteneuf	11
2. Maîtriser la construction dans le bourg et les villages en préservant les zones agricoles et le patrimoine naturel et culturel du territoire communal.	15
3. Valoriser les activités économiques : agricoles, commerciales, artisanales et touristiques sur le territoire communal.....	20
4. S’investir pleinement dans l’intercommunalité, et les différents syndicats mixtes au niveau local et au niveau du Pays de Ploërmel, y compris le PTOB (Pays Touristique de l’oust a Brocéliande)	22
5. Mettre en œuvre le projet communal et le PLU favorisant le bien vivre ensemble des habitants de Monteneuf et des personnes de passage	22

INTRODUCTION

Le document PADD fait la synthèse de toute la démarche engagée autour du Projet Communal et de la préparation du PLU. Il en rappelle donc les grandes orientations et les opérations concrètes que le Conseil Municipal compte engager pour mettre en œuvre ces orientations. Mais pour en apprécier leurs raisons et leur portée, il convient de se rapporter au Projet communal et aux détails de ses propositions. Conformément aux documents exigés pour le PLU, celui-ci porte essentiellement sur le champ de l'aménagement.

I. Contexte législatif du PADD

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols. **Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc évolué au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

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 Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) et des 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 plus nombreuses. 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**. Il doit en outre permettre 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, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, **l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune**. Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le PADD, conformément à l'article L 123-1-3, fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

II. LA DEMARCHE DU CONSEIL MUNICIPAL DE MONTENEUF : DES INITIATIVES DETERMINANTES POUR FONDER LE PADD CONFIGURANT L'AVENIR DE LA COMMUNE

Le territoire de Monteneuf dispose désormais de quelques atouts importants : un milieu naturel bien préservé, une biodiversité d'une très grande richesse, une réserve naturelle labellisée Espace Remarquable de Bretagne (ERB) par la Région Bretagne, un patrimoine archéologique exceptionnel (sites mégalithiques), un patrimoine de châteaux, manoirs, de maisons de village et de bâtiments agricoles, un réseau de sentiers très important, un centre d'accueil et d'éducation à l'environnement, un équipement touristique privé original, l'auberge des « Voyajoueurs », une population se renouvelant, et soucieuse de vie communale, une agriculture bien présente ...

Pourtant le maire et les élus de Monteneuf ont considéré ces atouts insuffisants pour dynamiser la commune **démographiquement** et économiquement et assurer son avenir. Face à ce constat les élus ont décidé **d'engager** une réflexion collective sur l'ensemble de la vie communale pour construire un projet communal. Dès 2009 et pendant une année, les élus ont **entrepris** un travail de fiches thématiques (une quinzaine) établissant leur propre diagnostic sur les principaux problèmes qu'ils percevaient dans la commune (l'accueil de nouveaux habitants, la restauration d'équipements communaux notamment de la mairie, le commerce, la sécurité dans la traversée du bourg, etc.) (Cf Démarche et Annexe).

↳ Ce premier travail prospectif (préalable au PLU) sur le développement de la commune

- a montré que les atouts de Monteneuf ne pouvaient apporter de réels « bénéfices » que s'ils s'inscrivaient dans un projet à long terme sur 20 ans, déterminant les orientations et les différentes phases d'opérations à réaliser.
- ↳ a été déterminant pour engager un processus de réflexion collective, et pour comprendre l'intérêt d'une aide extérieure (administrations, experts) dans la construction d'un projet communal éclairant les orientations et les propositions du PLU. C'est pourquoi la municipalité a tenu, dès le début de cette démarche de projet, à mettre en place un **Comité de pilotage**, destiné à élargir les ressources de la réflexion et à constituer un premier relais entre celle-ci et la population. Ce comité de pilotage a compris une vingtaine de personnes (moitié élus, moitié non élus, personnes retenues pour leur implication dans la commune). Outre son suivi des études, le comité de pilotage a organisé des initiatives majeures d'échanges et de concertation dans l'optique de construire un projet communal partagé, valorisant toutes les composantes du territoire

-

↳ Dans un second temps les élus se sont engagés dans l'élaboration du projet de développement communal, organisé autour du comité de pilotage et animé par le LARES (domaines de la sociologie), l'Atelier du Canal (urbanisme, architecture et paysage) et Exoceth (prise en compte des réseaux...), indépendamment de l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme. La réflexion sociologique **est apparue** prépondérante, pour une bonne connaissance de l'ensemble des réalités communales.

LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC SOCIOLOGIQUE :

- 1. Un déficit de centralité dans la commune et une ligne de « forte séparation » constituée par la RD 776**
- 2. Une sous-estimation des réels atouts de la commune (environnement, patrimoine et équipements structurants)**
- 3. La nécessité**
 - d'associer plus étroitement à la vie communale les acteurs de la commune et plus largement les habitants.**
 - d'intéresser les agriculteurs au projet de développement communal**
 - de dépasser les divisions internes pour tendre vers le bien commun.**
 - de réaliser un schéma d'aménagement associant les différents acteurs impliqués**

LES ORIENTATIONS POLITIQUES ARRETES PAR LES ELUS SUR LE PROJET COMMUNAL:

Ces orientations ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal 23 avril 2013

- 1. Concevoir un projet pour les habitants et assurer l'avenir économique, culturel et social de la commune.**
- 2. Impliquer les acteurs et habitants dans le projet de la commune, créer une dynamique sociale au travers d'actions et d'animations**
- 3. Valoriser le patrimoine naturel et culturel et le patrimoine bâti**
- 4. S'engager dans une logique de développement durable sur l'intégralité du territoire communal en revalorisant le bourg et les villages pour y accueillir de nouveaux habitants et la population touristique**
- 5. Transformer le bourg, l'aménager, le sécuriser, pour lui redonner son rôle de centre de la vie communale**
- 6. Préserver l'activité agricole et lui permettre un développement dans le respect des normes légales et environnementales**
- 7. Développer l'activité touristique, maintenir et encourager l'installation des commerces de proximité.**
- 8. Mettre en place des liaisons douces, valoriser les sentiers piétons actuels, améliorer la cohérence du réseau existant**
- 9. Mettre en place des outils de développement et de mise en œuvre du projet de la commune :**
 - L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
 - Signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) sur les terrains stratégiques du bourg pour l'urbanisation future**
 - La mobilisation des habitants : un projet de vivre ensemble pour les habitants et d'accueil pour les visiteurs**

10. Valoriser le territoire et l'image de la commune à l'intérieur et à l'extérieur des limites territoriales

A partir de ces conclusions, le Conseil Municipal s'est prononcé pour la réalisation d'un ensemble d'actions concrètes à court terme dont **la faisabilité d'un Plan local d'Urbanisme**. Le PADD ne survient donc pas comme un document administratif à produire. Il résulte aujourd'hui de trois années de travail. Il est un stade dans l'élaboration du projet communal et le socle de la mise en œuvre d'une stratégie de développement communal.

- ↳ Toujours dans la même logique, la même logique, **le comité de pilotage (composé de 24 personnes), a participé très activement au travail d'élaboration du PLU** et notamment au travers de tables rondes thématiques, de plusieurs visites de terrain, de nombreuses réunions internes de travail et sur plusieurs thématiques complémentaires :

III. INFORMATION ET CONCERTATION

Afin d'intéresser la population concernée, une information a été systématiquement organisée, reposant sur plusieurs initiatives majeures (Cf Démarche) :

Pendant l'élaboration du projet communal :

- **Visite guidée d'une journée de la commune et des villages par le comité de pilotage et les bureaux d'études**

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 connaissance 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.

- Des rencontres ont eu lieu avec les techniciens de l'association « Les Landes », avec l'Auberge des Voyajoueurs, dans les villages, avec des habitants et des agriculteurs. Plusieurs visites du bourg ont été faites à pied, et en détail.
- **Une première réunion d'informations invitant les habitants et les acteurs de la commune à participer aux tables rondes sur l'avenir de la commune.**
- **Des ateliers/tables rondes : Réunions avec les habitants et les bureaux d'études**
- **Des réunions avec les agriculteurs**
- **Des réunions d'informations en cours de la période de concertation**
- **Une réunion publique de restitution au terme de la première phase de la concertation et des travaux des bureaux d'études.**
- **Des opérations associant les habitants. Par exemple, nettoyage de chapelle et de ses ~~leurs~~ abords, nettoyage d'une maison achetée par la commune, restauration d'un lavoir, d'une fontaine ...**
- **Des visites de terrain dans les villages**
- **Des lettres et bulletins de la commune.**
- **Rencontres avec des partenaires institutionnels**
- **Visites d'autres réalisations communales**

- **Présentation du projet et de la démarche à la Communauté de Communes**
- **Sollicitations de « regards extérieurs. Une journée a été organisée par Bruded, réunissant des élus de plusieurs communes et des experts**

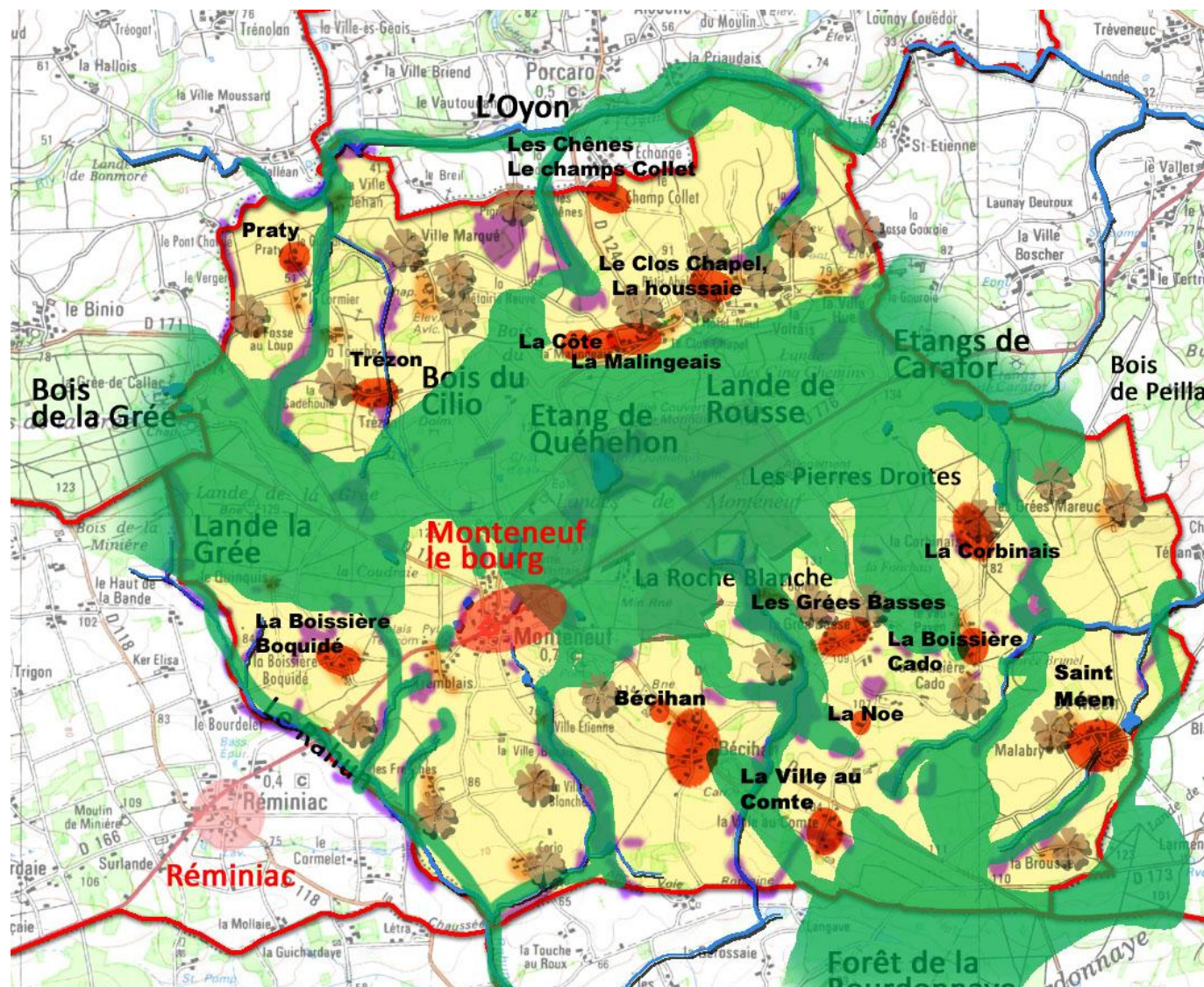
Pendant l'élaboration du PLU :

- **Rencontre avec Mme AUDRAN des services de la DDTM sur la démarche du PLU, avec quelques élus**
- **Présentation suite à la rencontre avec Mme AUDRAN des services de la DDTM, avec le Conseil municipal**
- **Réunion de lancement : Diagnostic, détermination des enjeux, choix et orientations à travers le PADD, PLU règlement, zonage et annexes, avec le Conseil municipal**
- **Réunion de lancement des études, présentation des objectifs de l'étude, avec le Conseil municipal**
- **Réunion diagnostic, questions diverses, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Présentation de la fin du diagnostic, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Réflexion autour de l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Réunion publique de lancement : tous les habitants ont été invités par un courrier et exposition**
- **Délibération : ajout du Centre Régional de la Propriété Forestière dans les PPA, avec le Conseil municipal**
- **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, avec les membres du comité de pilotage du PLU, le Conseil Municipal et les agriculteurs**
- **Présentation du "Porter à connaissance" par les services de la DDTM, Présentation du diagnostic par l'atelier du Canal, avec les membres du comité de pilotage du PLU et les personnes publiques associées**
- **Construction d'une commission "Villages", Programmation de la visite des villages, avec 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, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Bilan des visites dans les villages, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Présentation du zonage dans les villages et mise en valeur du bocage, avec les membres du comité de pilotage du PLU**

- **Présentation du zonage dans les villages, présentation du zonage agricole, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Repérage des haies sur le terrain, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Présentation du zonage du PLU et avis sur l'avancement par les services de la DDTM et de la chambre d'agriculture**
- **Reprise de la cartographie de tous les villages et classement par rapport au zonage**
- **Point sur le zonage des villages avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Validation du zonage dans les villages, discussion sur le règlement et le zonage du bourg, avec les membres du comité de pilotage du PLU**
- **Présentation du PADD, avec les membres du comité de pilotage du PLU et les personnes publiques associées**
- **Présentation des zonages naturels, haies, bocages, trame verte et bleue, et les personnes publiques associées**
- **Réunion publique sur le PADD et les grands principes de zonage, tous les habitants ont été invités par un courrier et une exposition a été réalisée**
- **Lettres et bulletins de la commune.**
- **Mise à disposition d'une boîte à idées à la mairie**

IV. LES CHOIX ARRETES AU PADD

1. Préservation et valorisation du patrimoine naturel et culturel de l'ensemble du territoire communal de Monteneuf



1.1. Préserver et valoriser le patrimoine naturel : les espaces naturels à forte valeur patrimoniale, paysagère et écologique, la biodiversité avec les corridors écologiques et la ressource en eau

Ce travail a été réalisé avec le soutien de l'association Les Landes, en charge de la réserve naturelle régionale des landes de Monteneuf, (agrée protection de la nature). La mise en place de la trame verte et bleue s'appuie sur les orientations et schémas existants pour la décliner à l'échelle de la commune en relation avec les territoires voisins.

➔ Préserver la ressource en eau : trame bleue, les corridors écologiques

- 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

➔ Préserver les milieux naturels, la trame verte : les boisements, le bocage, les landes présents sur l'ensemble du territoire communal en lien avec l'activité touristiques

- 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.

1.2. Valoriser le patrimoine historique sur le territoire

L'occupation humaine de Monteneuf est ancienne comme en témoigne la présence des sites mégalithiques dans un environnement exceptionnel. Les alignements de menhirs des Pierres Droites sont désormais considérés comme l'un des plus importants sites de Bretagne intérieure.

- 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.

1.3. Valoriser notre territoire, inciter à sa découverte

- Valoriser le panel de chemins de randonnée, la voie verte (ancienne voie ferrée de Ploërmel/Guipry-Messac), les sentiers d'interprétations, permettant la découverte des paysages, du patrimoine naturel et historique. Plusieurs chemins existants sont déjà repérés par la Communauté de Communes du Pays de Guer. Les faire « vivre » en poursuivant les actions entreprises par l'association les Landes, au travers des animations proposées, de balades musicales, de découverte des lieux ...
- Inscrire les chemins de randonnée existants comme des éléments de paysage à valoriser dans le PLU, les accompagner dans la mesure du possible d'aménagements paysagers : replantation de bocage, fixation des landes... lorsque leur environnement le justifie.
- Compléter le maillage existant, définir d'autres boucles de randonnée 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 des emplacements réservés).
- Permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles au grand paysage, par des préconisations systématiques de plantations d'essences locales aux abords de ces derniers, en tenant compte des contraintes fonctionnelles et techniques.
- Assurer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.

2. Maîtriser la construction dans le bourg et les villages en préservant les zones agricoles et le patrimoine naturel et culturel du territoire communal.

2.1. Garantir un développement démographique maîtrisé qui réponde aux objectifs communaux et intercommunaux :

➔ Insuffler une dynamique démographique par une politique de l'habitat maîtrisée et diversifiée, à 2025

- **Atteindre à terme, au moins 1000 habitants en 2025.** La commune de Monteneuf connaît une évolution de population variable entre 2000 et 2013 (de 623 habitants à environ 760 habitants actuellement). 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.

➔ Permettre à tous de se loger en diversifiant les types de logements et en favorisant la cohésion et l'échange social

- Favoriser un rajeunissement de la population en permettant l'installation des jeunes ménages sur la commune par une offre de logements adaptés et diversifiés notamment en laissant des possibilités soit de s'installer dans le bourg, soit dans le secteur rural par une construction neuve ou par une réhabilitation du bâti existant (et/ou agrandissement limité).
- Favoriser la mixité sociale et les relations intergénérationnelles : le développement du bourg doit permettre la construction de logements spécifiques (exemples : logement social, logement adaptable aux personnes âgées, handicapées, et aux personnes défavorisées).
- Réaliser des opérations urbaines de qualité et accueillante et mener une réflexion sur les nouveaux logements et lotissements et intégrer les ambitions du développement durable et les inscrire dans le PLU, sans en faire une seule doctrine en matière de :
 - Mixité sociale
 - Déplacements, voiries et parkings
 - Gestion des déchets
 - Economies d'énergie, énergies renouvelables
 - Construction architecturale
 - Gestion des eaux usées
 - Economies d'eau, gestion des eaux pluviales
 - Gestion des espaces verts et biodiversité
 - Espaces collectifs et publics

- Jardins collectifs
- Maîtriser la démographie par rapport à l'évolution possible des infrastructures et aux équipements existants (lagune, mairie, école, médiathèque, camping...) et veiller à l'adéquation entre ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones à urbaniser et les nouveaux besoins en d'équipements.
- Favoriser la prise en compte des énergies renouvelables dans les constructions nouvelles et dans les réhabilitations de bâtis pour limiter les gaspillages et favoriser les économies d'énergie.

2.2. Maitriser la construction par la qualité des projets

➔ Privilégier une urbanisation bien intégrée dans les limites naturelles et paysagères du bourg

- Les choix d'urbanisation autour du bourg découlent directement du projet de développement communal préalable au PLU, trois secteurs stratégiques à proximité directe du centre ancien ont été choisis comme secteurs de développement futur pour **une surface d'environ 3 ha** :
 - celui à l'Ouest, à proximité directe de boulangerie, de la mairie et très proche de l'école, sa limite Ouest est marquée des zones humides du Plessis
 - celui au centre en arrière de la boulangerie et à proximité directe de l'école, situé entre le centre bourg et le lotissement des Charrières datant de 1995
 - Celui à l'Est de la mairie, de l'église, sa limite Est est marquée des zones humides et le passage du ruisseau Saint Etienne.
- Encourager les formes d'habitat moins consommatrice d'espace : 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 en moyenne sur l'ensemble du programme. Par ailleurs, le potentiel de dents creuses dans le bourg est évalué à environ une quinzaine d'habitations.

➔ Réinventer et reconfigurer le bourg comme marque du projet communal

- Contrecarrer le « déficit de centralité de Monteneuf ». La réinvention du bourg de Monteneuf doit être pensée dans le cadre du projet communal et tirer bénéfice des atouts patrimoniaux, historiques et naturels ... de l'ensemble du territoire. Le réaménagement du bourg doit marquer une nouvelle centralité et être au croisement du réseau de sentiers.
- Donner davantage de lisibilité à 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...) dans le bourg et qui rayonnent largement au-delà de la commune et pour permettre un meilleur accès à tous.

➔ Revaloriser le bâti en secteur rural, pour faire revivre l'ensemble du territoire communal, l'objectif, résultant de la démarche, étant de concevoir de véritables projets urbains de villages, mis en œuvre sur les villages choisis.

- Permettre aux secteurs bâtis en milieu rural, d'évoluer.

La situation des villages est alarmante : ceux-ci continuent à se dégrader tant sur le plan social que physique. Leur valorisation passe par la nécessité d'offrir les conditions réglementaires de réhabilitation et pour certains les possibilités de les renforcer par une urbanisation nouvelle, limitée aux dents creuses ou aux terrains inoccupés en dehors de certains villages, avec un souci de préservation stricte de l'agriculture et des secteurs sensibles. Chaque village a été abordé dans sa singularité par des visites 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.

- Limiter pour l'instant le développement urbain sur le secteur rural, à quelques « villages », secteurs bâtis en zone rurale, qui pourront accueillir des constructions nouvelles, en privilégiant les dents creuses ou, dans certains villages, en procédant à des extensions limitées qui confortent leur cohésion, leur identité et leurs formes urbaines, mais sans empiéter sur les terres agricoles
- Vers une adhésion et contribution active des habitants et des futurs habitants pour faire vivre les villages, participer à la dynamique du marché immobilier pour éviter que les biens continuent à se dégrader, participer à des moments d'échanges et de rencontres lors d'événements particuliers (journées conviviales d'entretien des chapelles et fontaines, de découverte du patrimoine par exemple...). Des réunions avec les propriétaires seront nécessaires pour les informer et les mobiliser à restaurer, l'accompagnement des projets sera déterminant, ainsi que des moyens à mettre en place dans le cadre de programme d'amélioration de l'habitat mené au niveau Communautaire
- Contribuer à l'accueil touristique (hébergement, animation, pédagogie, circuits de randonnées...), à la réappropriation de l'histoire de la commune et à sa valorisation culturelle. La revalorisation des villages doit contribuer à l'intercommunalité, à son plan de développement, à une meilleure répartition des activités et de l'habitat à plus grande échelle.
- Soutenir l'amélioration du parc ancien et permettre l'évolution des constructions existantes : les évolutions des bâtis existants seront autorisées (extensions, changements de destination et reconstructions après sinistres...). Les droits de passage existants dans

certaines villages doivent faire l'objet d'étude et de réservation pour faciliter l'indépendance d'accès des maisons. Le reste du territoire rural sera essentiellement le support de l'activité agricole.

2.3. Aménager et organiser les voies de déplacement pour le bien des habitants et des personnes de passage. Et pour se déplacer en sécurité

- Permettre l'accès aux maisons actuelles (habitables 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.

2.4. Anticiper les besoins en matière d'équipements publics, touristiques

- Renforcer l'accueil touristique et les possibilités d'hébergement sur la commune en incitant à la réalisation de gîtes, d'accueil à la ferme, chambres d'hôtes ..., en confortant le Centre des Landes et l'auberge des Voya-joueurs. La création d'un parc résidentiel de loisir pourra être étudiée en s'appuyant par exemple sur des espaces déjà occupés par des habitations légères de loisir.
- Mettre davantage en valeur les équipements existants par des diverses actions d'aménagement ou de signalétique pour les rendre plus attractifs et plus lisibles dans le bourg : le camping, aire de camping-car, le terrain de tennis, la salle du foyer, l'étang du Quéhon, aire de jeux...
- Permettre au Centre des Landes, de conforter ses activités et ses bâtiments, au regard des besoins nouveaux.

- S'inscrire dans une politique globale de réflexion et d'actions touristiques sur l'ensemble du Pays en lien avec le Pays de Brocéliande et la Destination Brocéliande
- Favoriser l'accès au haut débit et une meilleure communication électronique (mise en place de fourreaux enterrés et d'attente).

3. Valoriser les activités économiques : agricoles, commerciales, artisanales et touristiques sur le territoire communal

3.1. Pérenniser et conforter l'activité agricole : activité économique majeure

- 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 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 dans les espaces vides sans aucune destination ou laissées en friches Sur le reste du territoire rural, ne permettre qu'une évolution maîtrisée du bâti existant non lié à l'activité agricole (extensions, changement de destination, construction d'annexes) afin de limiter la consommation des terres agricoles.
- Concerter 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...).
- Encourager la mise en place de productions et transactions pour la vente directe à la ferme
- Faciliter et encourager la diversification des productions et des cultures notamment biologiques

3.2. Pérenniser les quelques commerces et services de proximité présents dans le bourg

- Valoriser le centre-bourg pour en faire le cœur de la vie communale, renforcer sa centralité, accompagner les complémentarités possibles entre les commerces et services présents ou à venir (restaurant, Centre des Landes, Auberge des Voya-joueurs, boulangerie épicerie ...).

- Encourager et soutenir les porteurs de projets commerciaux, de reprise des commerces (comme le restaurant et le bar ...) dans les formules classiques ou nouvelles comme des reprises associatives, coopératives ...
- Préserver les espaces commerciaux autour des deux places du bourg (mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerces et les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur des bâtiments)

3.3 Conforter l'activité touristique : la découverte du patrimoine naturel et historique, le tourisme vert par la préservation des chemins de randonnée et le développement des infrastructures d'accueil

- Communiquer sur les atouts et la découverte du territoire de Monteneuf, mettre en synergie les divers atouts touristiques.
- Soutenir les activités et le développement des structures d'accueil touristique et d'hébergement : archéosite, l'association des Landes, Auberge des Voya-joueurs, camping, gites, chambres d'hôtes ...
- Valoriser la présence de l'Espace Remarquable de Bretagne comme un atout touristique exceptionnel pour la commune et soutenir les principes des activités. Informer le public, de la sensibilité de ces milieux et de l'intérêt de ces secteurs, concerter et échanger.
- Inciter au développement de l'hébergement touristique en adéquation avec l'environnement de Monteneuf.
- Soutenir l'activité économique générée par le site des Pierres Droites et les sites mégalithiques.
- Favoriser la découverte du territoire par les chemins de randonnée en développant la cohérence du réseau, la signalétique et la mise en place d'infrastructures légères (bancs, poubelles)

3.4. Permettre aux activités économiques non agricoles de s'implanter ou de se développer sur le secteur rural

- En permettant l'agrandissement des activités artisanales déjà existantes dans le secteur rural et l'implantation de nouvelles dans les secteurs constructibles, sans consommer de terre agricole.
- Faciliter les installations de production d'énergies renouvelables

4. S'investir pleinement dans l'intercommunalité, et les différents syndicats mixtes au niveau local et au niveau du Pays de Ploërmel, y compris le PTOB (Pays Touristique de l'oust a Brocéliande)

S'investir dans les différentes structures à des fins communales, mais surtout de participer à la conception d'un projet de territoire au delà de notre commune. Il y a beaucoup d'enjeux sur lesquels il faut travailler en relation avec notre projet communal.

5. Mettre en œuvre le projet communal et le PLU favorisant le bien vivre ensemble des habitants de Monteneuf et des personnes de passage

-
- Permettre l'implication de tous dans le projet de mise en œuvre du développement de la commune, solliciter la participation aux projets, écouter les habitants...avoir une démarche de concertation.**
 - Rechercher la cohabitation des anciens et nouveaux habitants, transmettre l'histoire, inventer l'avenir de la commune ensemble**
 - Instaurer, encourager des lieux et des actions d'échanges et de rencontres ; chantier, fête, réunions autour de projets ...**
 - Valoriser les écoles, les jeunes en tant que vecteur de changement...**
 - Créer de l'animation sociale au travers les rencontres, les lieux...**
 - Soutenir les services de proximité, voir en prendre l'initiative**