

Plan Local d'Urbanisme

MONTFORT-SUR-MEU



Arrêté par délibération du
Conseil Municipal le :
7 juin 2010

Approuvé par délibération
du Conseil Municipal le :
28 mars 2011

**Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durable**

Mars 2011



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

3

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
I. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p. 4
1°) La notion de développement	p. 4
2°) La notion de “durable”	p. 4
II. LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p. 6
Schémas illustratifs du PADD	p. 15

INTRODUCTION

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 disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

I. La notion de développement durable

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

1. La notion de développement

La notion de **développement** peut être perçue de trois façons.

- La première relève du **domaine économique** : elle consiste à produire de plus en plus de ressources en accumulant de la productivité et des richesses. Elle s'apparente donc à une croissance économique, et peut se calculer par des indicateurs économiques (Produit Intérieur Brut, indice de pauvreté, etc...).
- La deuxième correspond à un **"mieux vivre"**, et repose sur des indicateurs qualitatifs (indices de santé physique, offre en loisirs, etc...).
- La troisième est **spatiale** : elle correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (*habitats, voiries, équipements, ...*) et avec une logique de restructuration, de densification ou bien d'étalement.

Le développement de la commune de Montfort-sur-Meu doit répondre à ces trois conceptions complémentaires.

2. Son application "durable"

Le **concept de développement durable** est apparu en 1990 dans le rapport Brundtland (Ministre Norvégienne mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en terme de développement de la population humaine à l'échelle du globe). Il peut être défini comme suit : **c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**. Ce développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers.

L'application de ce concept à la commune de Montfort-sur-Meu peut se faire de la façon suivante :

Le pilier social

Le développement de la commune de Montfort-sur-Meu doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

- **Une diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle**

La volonté de se doter, pour se faire de zones d'aménagement futur permettant l'habitat diversifié : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiels principaux ou saisonniers.

- **Une satisfaction des besoins en équipements et commerces.**

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétons, ou d'aménagements d'espaces publics.

Le pilier économique

Il est souvent perçu comme central par les élus lorsqu'il est question de développement. Il influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable.

Il repose sur :

- La définition d'un **seuil de population acceptable** : effort financier de corrélation des équipements ;
- Le **développement de l'activité commerciale, artisanale et industrielle**
- Le **développement de l'activité touristique**
- la **préservation de l'agriculture**
- la **programmation des zones d'urbanisation** (maîtrise foncière)
- le **développement spatial**, avec le souci d'une urbanisation de qualité, tout en confortant le tissu commercial de la ville
- les **espaces économiques** du projet reposent sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions : habitat, environnement rural...).

Le pilier environnemental

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- **La gestion économe de l'espace** : renouvellement urbain, densification et extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel et l'espace agricole (économie en terme de déplacements et donc d'énergie)
- **La préservation des ressources naturelles** :
 - **Préservation du cadre spécifique de Montfort** (un paysage bocager, des ouvertures visuelles, de vastes forêts, deux rivières d'importances, le Meu et le Garun, des zones humides, ...).
 - **Préservation de la ressource en eau**, par la prise en compte de la loi sur l'eau (contrôle des rejets d'eau, eaux pluviales, assainissement, zones humides...)
 - **Protection des espaces naturels les plus sensibles** grâce à deux outils : la classification en espace naturel à protéger (zone N) et le classement des boisements significatifs de qualité (Espaces Boisés Classés ou EBC) afin d'assurer leur pérennité.

II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le rapport de présentation a permis d'exposer le diagnostic en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage, les caractéristiques sociales et économiques de la commune de Montfort-sur-Meu.

Fort de ce constat et des objectifs communaux et supra-communaux motivant cette révision, le P.L.U a défini une stratégie de croissance tant qualitative que quantitative. Les grandes orientations stratégiques exposées ci-après, constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il est complété par les orientations d'aménagement spécifiques.

Les objectifs émis par la municipalité à l'origine de la prescription des études ont été les suivants :

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

De plus, en continuité du PLU, la commune souhaite créer un **comité local du développement durable** et élaborer un **agenda 21 local**.

L'objectif du PADD est de développer Montfort tout en préservant son identité architecturale et paysagère. Pour ce faire, ce dernier se décline selon les cinq axes suivants :

- **Habiter (pilier social)**
- **Travailler (pilier économique)**
- **Se déplacer**
- **Vivre au quotidien (pilier social)**
- **Préserver/Valoriser le cadre de vie (pilier environnemental)**

Les principes exposés sont spatialisés lorsque c'est possible (cf. *Schémas illustratifs du PADD*).

Habiter (pilier social)

1- Développer le logement

Le PLU doit permettre à une population nouvelle de s'installer dans la commune en proposant des terrains urbanisables à court et moyen terme. Le projet doit se faire dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, de diversification des produits-logements et des formes urbaines, de qualité et d'accessibilité de l'habitat.

Montfort est depuis le début de la décennie une commune très attractive qui a offert des terrains à construire à des prix abordables dans une période de forte demande, ce qui a engendré un véritable "appel d'air migratoire" vers la commune. Le dynamisme économique de la commune, son niveau d'équipement ou la desserte par le TER, notamment pour rejoindre l'agglomération rennaise, sont autant de raisons fortes à cette attractivité importante.

A l'heure du PLU, l'enjeu est de maîtriser, sans stopper, cette croissance.

Une étude prospective a été menée afin que les élus puissent choisir avec la connaissance des effets induits d'une politique de croissance démographique, notamment en matière de consommation d'espace et d'impacts sur les équipements. Cette étude a pris en compte les opérations en cours au temps du POS et non achevées à l'arrêt du projet de PLU.

Les élus souhaitent bâtir un projet urbain sur le long terme et planifier le développement communal **sur ~15 ans**. Dans ce temps, il est apparu réaliste et raisonnable de permettre la réalisation **d'un total de 850 logements**.

La population communale atteindrait donc **~7500 à 7800 habitants** au terme de l'urbanisation de ces espaces soit une croissance démographique de **~1,2 % par an sur une quinzaine d'années**.

2- Limiter la consommation d'espace par le développement urbain

Le projet prend le parti que l'identité de la commune tient au maintien des équilibres actuels et en la maîtrise du développement de la ville sur le territoire. La planification cherche donc à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine pour répondre notamment aux enjeux d'énergie, de déplacements de biodiversité, de gestion de l'eau et des déchets.

Le ville sera donc le support majeur du projet de croissance démographique énoncé ci-avant. L'offre d'habitat sera concentrée dans l'aire agglomérée.

Les élus ont opté pour un développement équilibré et concentrique calé sur des limites physiques fortes (trame bocagère, pentes, urbanisation existante,...) définissant ainsi une **capacité d'accueil**. Cette orientation d'urbanisme valorisera la perception d'ensemble de l'aire agglomérée.

Les espaces "creux" du tissu urbain seront optimisés en priorité pour la construction de logements, d'équipements et de commerces.

Des **espaces déjà bâti en devenir seront aussi reconquis** pour le développement de la commune dans une **logique de renouvellement urbain**.

Le PADD définit donc des zones d'urbanisation future nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble **sur des surfaces représentant environ 35 hectares** ce qui permettrait de **réaliser 850 logements**, des équipements, des activités économiques compatibles avec la **proximité de l'habitat et des espaces collectifs**.

La densité de l'habitat approchera l'objectif **de densité de 24 logements par hectare** conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande.

3- Offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger

La croissance démographique et urbaine doit **se faire dans un souci de diversité des programmes** en introduisant une **certaine densité et des formes urbaines différentes**.

Sans exclure de pouvoir répondre à la demande en lots libres de construction, la ville doit continuer de se développer en permettant une production de logements groupés et de petits collectifs dans le respect de l'identité architecturale et paysagère de la ville. Ces divers types de logements pourront se faire **en accession (libre ou sociale) ou en locatif (social ou privé)**.

Le PADD affirme aussi la volonté d'accueillir des logements sociaux en accession ou en location afin de garantir la mixité sociale, objectif majeur de la loi SRU. Pour cela, le PLU traduira de manière globale les **objectifs du Programme Local de l'Habitat** de Montfort Communauté.

Une partie de ce parc nouveau devra s'adapter à **l'accueil de personnes âgées et handicapées** au plus près du centre-ville (exemples : maison de retraite, jardins thérapeutiques, ...).

La réalisation d'un foyer de jeunes travailleurs proche du secteur gare participera à cet effort de diversification des logements.

4- S'engager dans la réalisation d'éco-quartiers dans la ville et sensibiliser à l'habitat durable

5- Poursuivre une politique de réserves foncières

6- Soutenir l'amélioration du parc ancien et permettre son évolution

Travailler (pilier économique)

Donner l'envie de créer des activités et des services à Montfort

1- Faire évoluer les espaces économiques existants (ZA des Tardivières, ZA de l'Abbaye)

- Requalification urbaine/embellissement/Intégration paysagère
- Accueil de nouvelles activités
- Spécialisation d'avantages les zones (commerces et artisanat dans la ZA des Tardivières, industrie dans la ZA de l'Abbaye)
- Liens cohérents sur les territoires des communes voisines

2- Développer le pôle tertiaire en conurbation sur le territoire de Bédée mais au contact de la ville de Montfort

- Lien avec la gare (création d'un passage souterrain)
- Lien avec la ZA des Tardivières
- Dynamique centre-ville/périphérie

3- Soutenir la création, l'installation d'entreprises spécialisées en développement durable et dans le domaine du tertiaire (pépinières, bureaux, ...)

- S'appuyer sur le potentiel du pôle gare

4-Développer le pôle Gare

- Pôle de commerce et de services
- Réaménagement en plateforme multimodale
- Lien avec le pôle tertiaire de Bédée

5-Renforcer le pôle commercial du centre-ville

- Repositionnement du cœur du centre ville en lien avec les commerçants (articulation autour de la place de Guittai)

- Dynamique centre-ville/périphérie
- Actionner les leviers de l'aménagement urbain : cadre de vie, déplacements, stationnement, qualité des espaces publics, opérations immobilières, développement du secteur gare,...
- Renouvellement urbain des espaces "Catena" (parkings, bâtiments) en tenant compte des contraintes d'inondations (PPRi)

6- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

Les activités agricoles et sylvicoles représentent des activités importantes en termes d'occupation et de gestion de l'espace. L'un des principaux enjeux du PLU est de préserver et de conforter ces activités, en les intégrant à un projet global associant aussi l'environnement, le paysage et les besoins de développement de la ville

Le PLU définit deux vastes zones ayant pour fonction :

1. de porter l'identité rurale et agricole de la commune et intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et paysagère).
2. De porter la nature la sylvicole des deux grands ensembles forestiers présents sur le territoire (voir ci-après, protection de la trame végétale de la commune)

Ces deux espaces doivent être protégés par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires aux activités qu'elles accueillent et par l'interdiction d'une urbanisation nouvelle à proximité.

De fait, l'urbanisation future portera uniquement sur les secteurs situés dans et autour de la ville afin d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations en place et de ne pas faire peser ou aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution (risques de conflits de voisinage, implantations de tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage).

Les sièges d'exploitations considérés comme pérenne dans le diagnostic sont éloignés de la création ou de l'extension de foyers d'habitat.

7- Favoriser l'implantation d'activités économiques de proximité dans les quartiers

Se déplacer

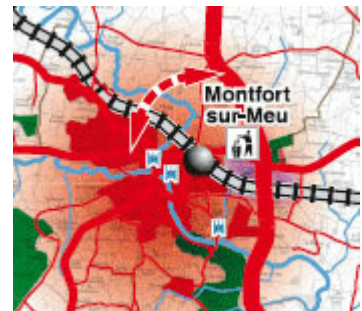
1- Renforcer les liens entre les quartiers par la mobilité dans la ville

- Création d'une navette (aide à la mise en place d'un réseau local de transport en commun) pour les personnes âgées, isolées, handicapées, (par exemple électrique) pour les activités type marché, manifestations culturelles, sportives, écoles ... ;
- Densification de l'urbanisation autour du transport en commun
- Liaisons piétonnes et/ou cyclables entre les quartiers (anciens et nouveaux)
- Mieux se déplacer sans l'automobile
- Maillage global, lisible et confortable des circulations douces
- Sécuriser au mieux ces liaisons pour le patobus
- Lien avec les espaces d'activités économiques

2- Repenser la circulation dans la ville en améliorant la qualité, la lisibilité et la continuité des espaces

- Un nouveau plan de circulation favorisant notamment l'accès au centre ville et aux équipements
- Intégrer pleinement la problématique des déplacements lors de la planification des zones de développement de l'agglomération sur le long terme.
- Ne pas compromettre la réalisation de la voie de contournement nord-ouest de l'agglomération inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande dans l'attente de ses études d'aménagement prévues à ce jour pour le long terme. Cette orientation concerne aussi le territoire de Bédée.

Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande approuvé en décembre 2009 : recadrage de la carte de synthèse sur Montfort sur Meu



3- Faire du pôle gare une « plateforme » multimodale

- Stationnement efficace sans sur-offre
- Mise en mouvement du transport en commun local au moment des départs/arrivées de train

4-Rééquilibrer l'offre de stationnement en ville

Vivre au quotidien (pilier social)

1- Créer de nouveaux équipements et services, anticiper les besoins d'évolutions des équipements existants et faciliter l'accessibilité

Le PLU doit garantir les évolutions des équipements publics au regard des besoins actuels et des perspectives de développement de la commune dans un souci d'équilibre à l'échelle de la ville avec en tout premier lieu :

- un mode de garde collectif des jeunes enfants (études des besoins, création le cas échéant,...)
- une médiathèque-ludothèque pour pallier la disparition du Tribunal d'Instance (nombreux services proposées : justice, médiation, information, prévention, santé, social...),
- des lieux dédiés aux expositions et animations,
- l'accueil des personnes âgées (exemples : maison de retraite, jardins thérapeutique, ...)

2- Adapter la ville notamment aux personnes handicapées et aux familles

- Développer les actions de test de l'espace urbain aux formes du handicap et aux poussettes
- Poursuivre l'adaptation des cheminements, trottoirs et traversées piétonnes

3- Permettre à la jeunesse d'occuper des espaces adaptés et de s'intégrer au sein de la cité

4- Développer les espaces dédiés aux loisirs au bord du Meu et du Garun et rendre à la population des espaces naturels conviviaux (parc, espaces verts ...)

- Réaménagement du parc municipal à dédié à nouveau aux familles
- Création d'aires de jeux pour jeunes enfants réparties dans les quartiers
- Valorisation des prairies humides
- ...

Préserver/Valoriser le cadre de vie (pilier environnemental)

1- Préserver l'identité et la qualité architecturale du centre-ville et des « faubourgs »

2- Veiller et assurer une qualité dans les aménagements et l'architecture urbaine

- **Qualité visuelle dans la ville** : intégration paysagère des zones d'activité jouxtant des zones d'habitat ou des équipements (exemples : zone de l'abbaye, zone des Tardivières, champ du Moulin aux abords de la Cooperl, ...),
- **Embellissement des entrées et sorties de ville**
- **Plan d'amélioration des lotissements anciens (Bromedou, La Montagne, Champ du Moulin, ...)**
- **Valorisation des places dans la ville** favorisant les rencontres, la détente et les animations (place de Guittai animation commerciale, place du Tribunal en exposition ...)

3- Préserver la ressource en eau ainsi que les espaces naturels qui y sont liés (fonds de vallons, zones humides, zones inondables,...) : trame bleue

Sur le territoire de Montfort, les entités les plus sensibles du point de vue environnemental sont d'abord **les espaces liés à la présence de l'eau** :

- les cours d'eau (dont le Meu et le Garun, cours d'eau principaux)
- Les zones humides
- les entités paysagères remarquables qui les accompagnent notamment les vallées et vallons plus ou moins encaissés et boisés et les plaines inondables
- La nouvelle prise d'eau de la Poulanière et les drains réouverts de la Loge, de l'Asnière et de la Prairie Journaux

4- Protéger la trame végétale communale (forêts, haies bocagères) et les corridors entre les grands espaces boisés : trame verte

Il existe des entités de grand intérêt environnemental et paysager sur la commune liés à **la structure végétale**. Celle-ci joue un rôle majeur pour la préservation des espèces animales et végétales et pour la lecture paysagère de la commune. Ces éléments les plus significatifs doivent être préservés. Celle-ci est composée:

- **De haies bocagères.**
- **De deux grands massifs forestiers** (Forêt de Montfort, Bois du Buisson). En outre de leur intérêt écologique, les forêts présentes sur le territoire communal revêtent un double enjeu. **Economique** d'abord, car une grande partie des forêts de Montfort participent à une filière de production sylvicole locale. **Sociale** ensuite, puisque la forêt de Saint-Lazare, propriété communale, est un lieu d'accueil du public pour la ballade, les loisirs.
- **La ripisylve (végétation de bords de cours d'eau)** composée de saules et de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères.

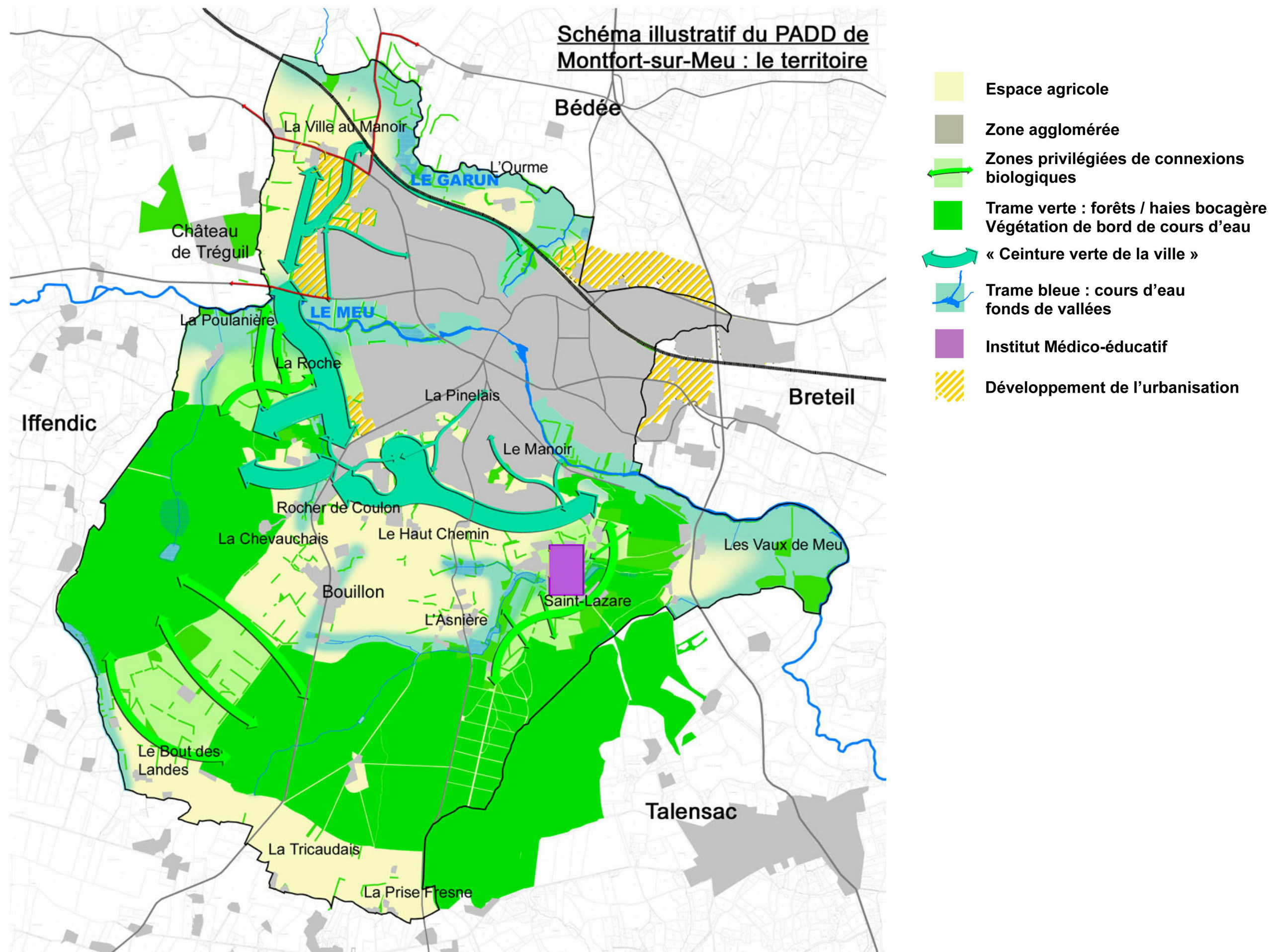
5- Préserver les zones d'échanges entre les ensembles naturels et forestiers de la commune (forêt à forêt, forêt à vallon, vallon à vallée principale,...)

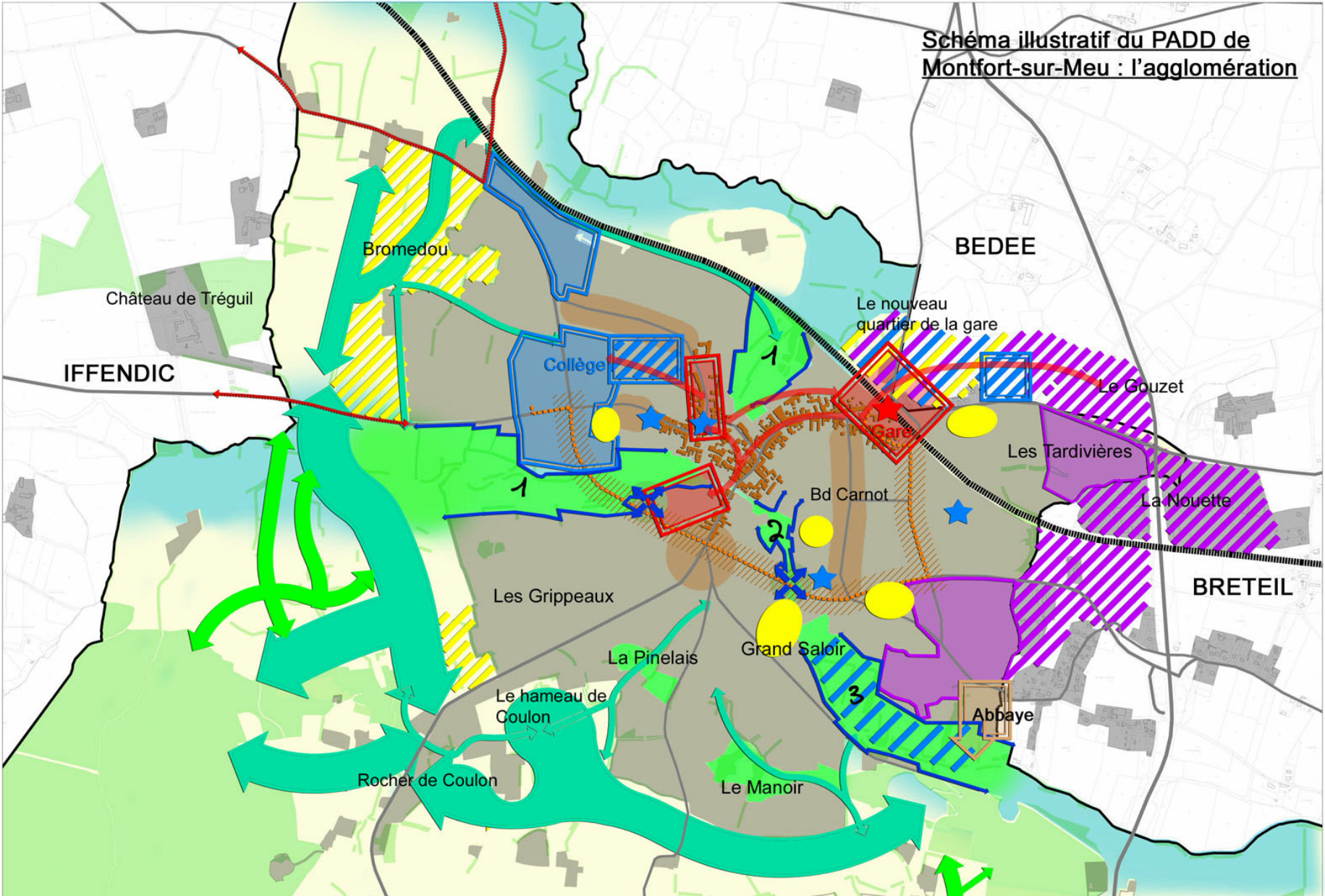
6- Préserver les paysages et les vues emblématiques

7- Protéger les chemins de découvertes existants, en trouver de nouveaux

8- Définir et affirmer l'identité de ville-nature à Montfort

- Mettre en valeur les rivières et les espaces attenants
- Créer des continuités vertes (mise en réseau des espaces verts de proximité et des grands espaces naturels)
- Rôle ludique et pédagogique de la vallée du Garun (Jardin aquatique pour l'étang de la Cane, prairie humide du centre ville) avec expositions éphémères
- Programme de renouvellement du patrimoine arborée





- Trame bleue : cours d'eau
fonds de vallées**
- Espace de nature en ville autour des rivières :**
1. balade / détente / découverte
 2. Gestion naturelle / balade
 3. Loisirs / détente
- « Ceinture verte de la ville »**
- Zone d'équipements publics**
- existantes
 - en développement
 - ponctuelle
- Centre ville**
- Densification de l'urbanisation**
- Espace agricole**
- Activités économiques**
- existantes
 - en extension
- Développement de l'urbanisation à dominante d'habitat**
- renouvellement urbain
 - en extension
- Zone de mixité : habitat/équipement/activités**
- Transport en commun :
Navette électrique**
- Découverte de la rivière à mettre en valeur**
- Polarité à affirmer**
- Mise en valeur de l'abbaye et de ses espaces proches**