

# Plan Local d'Urbanisme

## MONTFORT-SUR-MEU



Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal le :

7 juin 2010

Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal le :

28 mars 2011

### Rapport de présentation

Mars 2011

*atelier du*



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](mailto:contact@atcanal.fr)

# 2

---

## SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 5</b>
A) Aspects généraux et démarche du PLU	p. 5
B) Le contexte territorial de la commune	p. 9
C) Les objectifs communaux	p. 20
D) Le POS à réviser	p. 21
E) Les objectifs supra-communaux: les grands principes des différents textes de loi	p. 24
<b>I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE</b>	<b>p. 33</b>
A) Les composantes humaines du territoire communal	p. 33
1°) La démographie	p. 33
2°) Le logement	p. 41
3°) Les activités économiques	p. 62
4°) Les équipements	p. 89
B) L'organisation spatiale du territoire	p. 95
1°) Analyse architecturale et urbaine du territoire	p. 95
2°) Analyse architecturale et urbaine de la ville	p. 114
3°) Déplacements/Transports	p. 157

<b>C) Etat initial de l'environnement</b>	<b>p. 177</b>
1°) Le relief	p. 177
2°) La géologie	p. 178
3°) La ressource en eau	p. 179
4°) Les espaces naturels sensibles	p. 182
5°) La structure végétale	p. 182
6°) Le paysage	p. 185
7°) Les vestiges archéologiques	p. 207
8°) Les contraintes sanitaires des exploitations agricoles	p. 209
9°) Les nuisances	p. 209
10°) Les risques	p. 211
11°) La gestion des déchets	p. 215
<b>II. IDENTIFICATION DES BESOINS</b>	<b>p. 216</b>
<b>A) Synthèse des enjeux</b>	<b>p. 216</b>
<b>B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD</b>	<b>p. 222</b>
1°) Croissance de la population et besoins en logement	p. 222
2°) Les équipements et les services	p. 223
3°) Le développement économique	p. 223
4°) Les transports	p. 224
5°) L'environnement	p. 225
6°) L'aménagement de l'espace	p. 225

<b>III. JUSTIFICATION DU PROJET</b>	<b>p. 227</b>
<b>A) Bilan des surfaces</b>	<b>p. 227</b>
<b>B) Explication et justification du projet</b>	<b>p. 229</b>
1°) Le règlement graphique et littéral	p. 231
2°) Les autres dispositions du règlement	p. 261
3°) Les orientations d'aménagement	p. 271
<b>C) La prise en compte de l'environnement</b>	<b>p. 273</b>
1°) Les effets physiques	p. 273
2°) Les effets sur le milieu naturel	p. 273
3°) Le effets sur l'activité agricole	p. 276
4°) Les impacts sur le paysage	p. 277
5°) Les impacts sur la ressource en eau	p. 278
6°) L'impact sur les déplacements	p. 282
7°) Les risques naturels et technologiques	p. 282
8°) Pollutions et nuisances	p. 283



## PREAMBULE

---

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

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

### ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

**1°** L'équilibre entre :

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

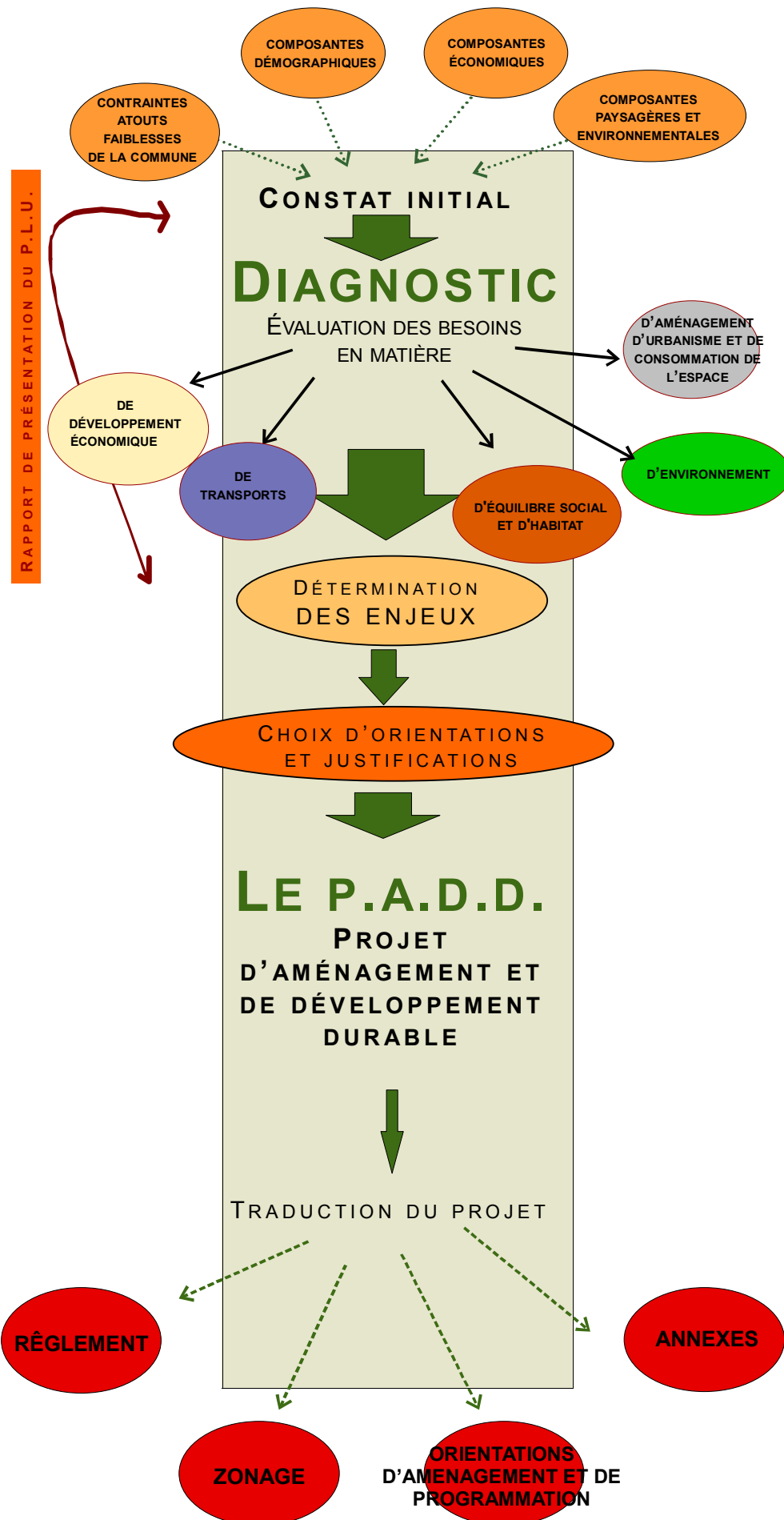
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

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

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

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

### Méthodologie et contenu du PLU :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

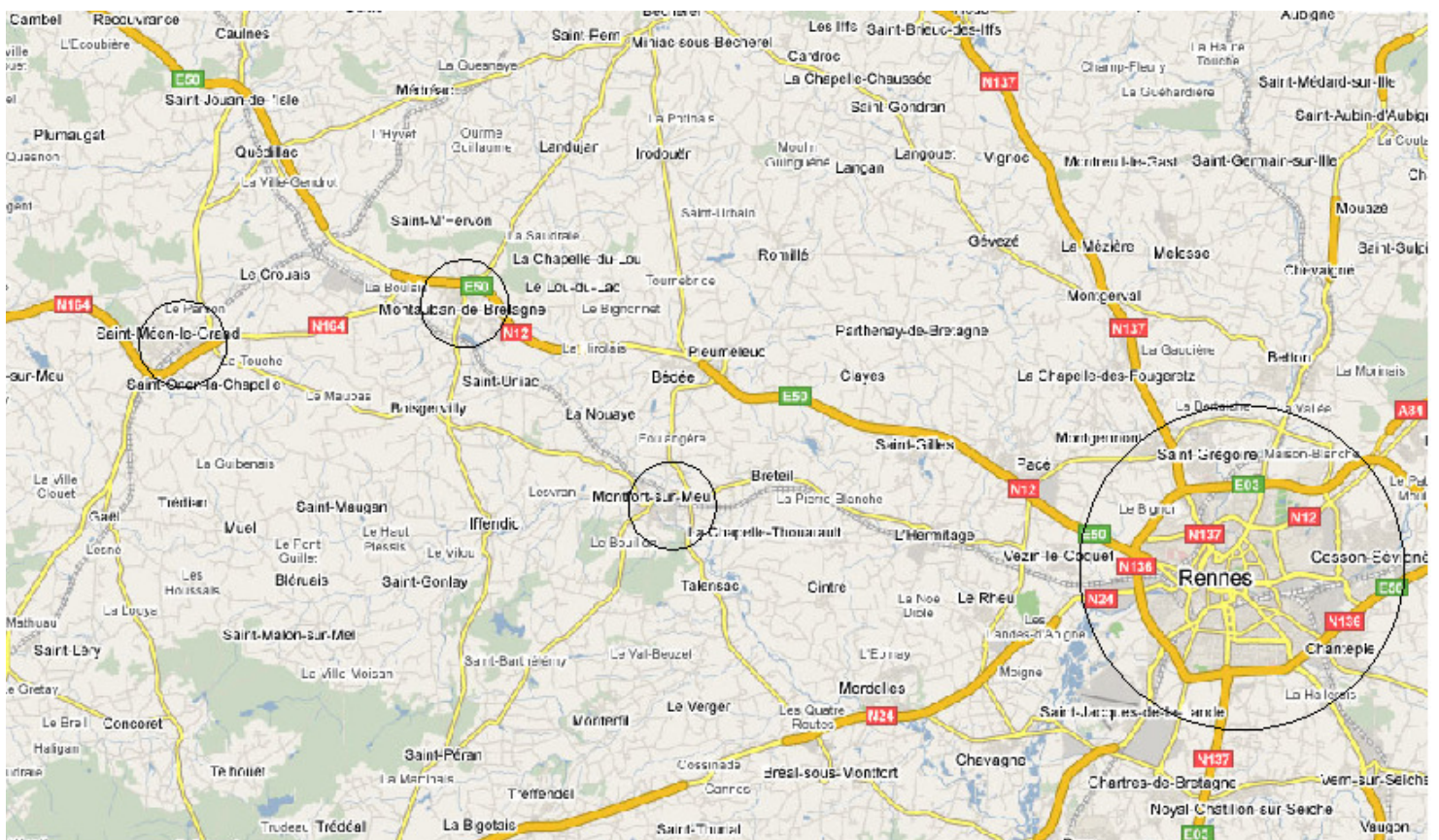
## B) Le contexte territorial de la commune

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

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

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

- Eloignement des plus grands axes routiers qui convergent vers Rennes ( RN 12 vers Saint-Brieuc, RN 24 vers Lorient) mais convergence de routes départementales structurantes
- Premier pôle urbain multifonctionnel après les couronnes résidentielles de Rennes, qui exerce une influence sur les communes qui l'entourent (Talensac, Iffendic, Bédée, Bréteil,...)
- Desserte par le train: ligne SNCF Rennes/Saint-Brieuc
- Concurrence de deux pôles qui se sont affirmés plus récemment dans l'histoire, Saint-Méen-le-Grand et Montauban-de-Bretagne, conforté par les routes nationales



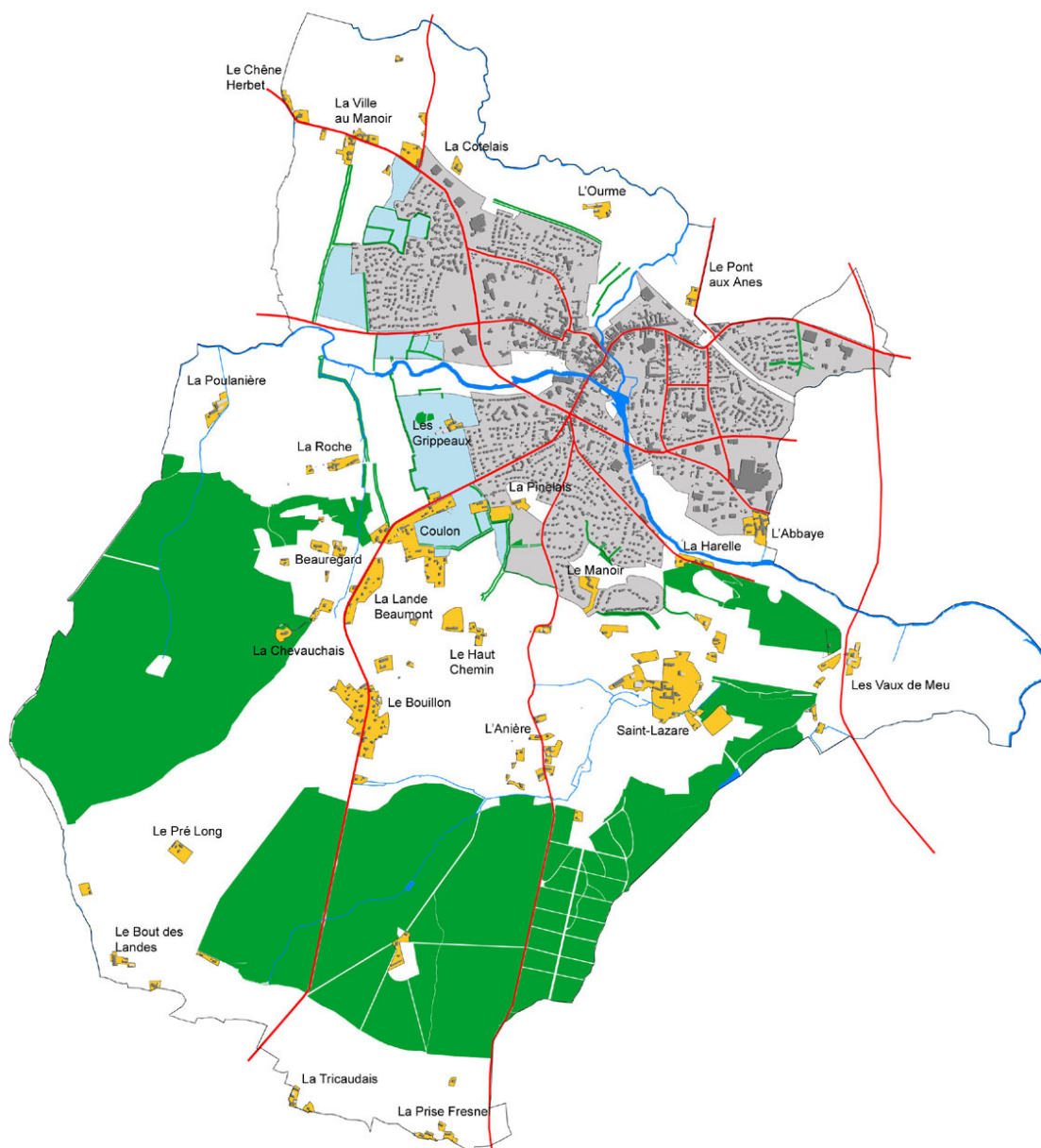
Localisation de la commune dans son contexte régional (source : Google Maps)

## 2°) Description du territoire

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

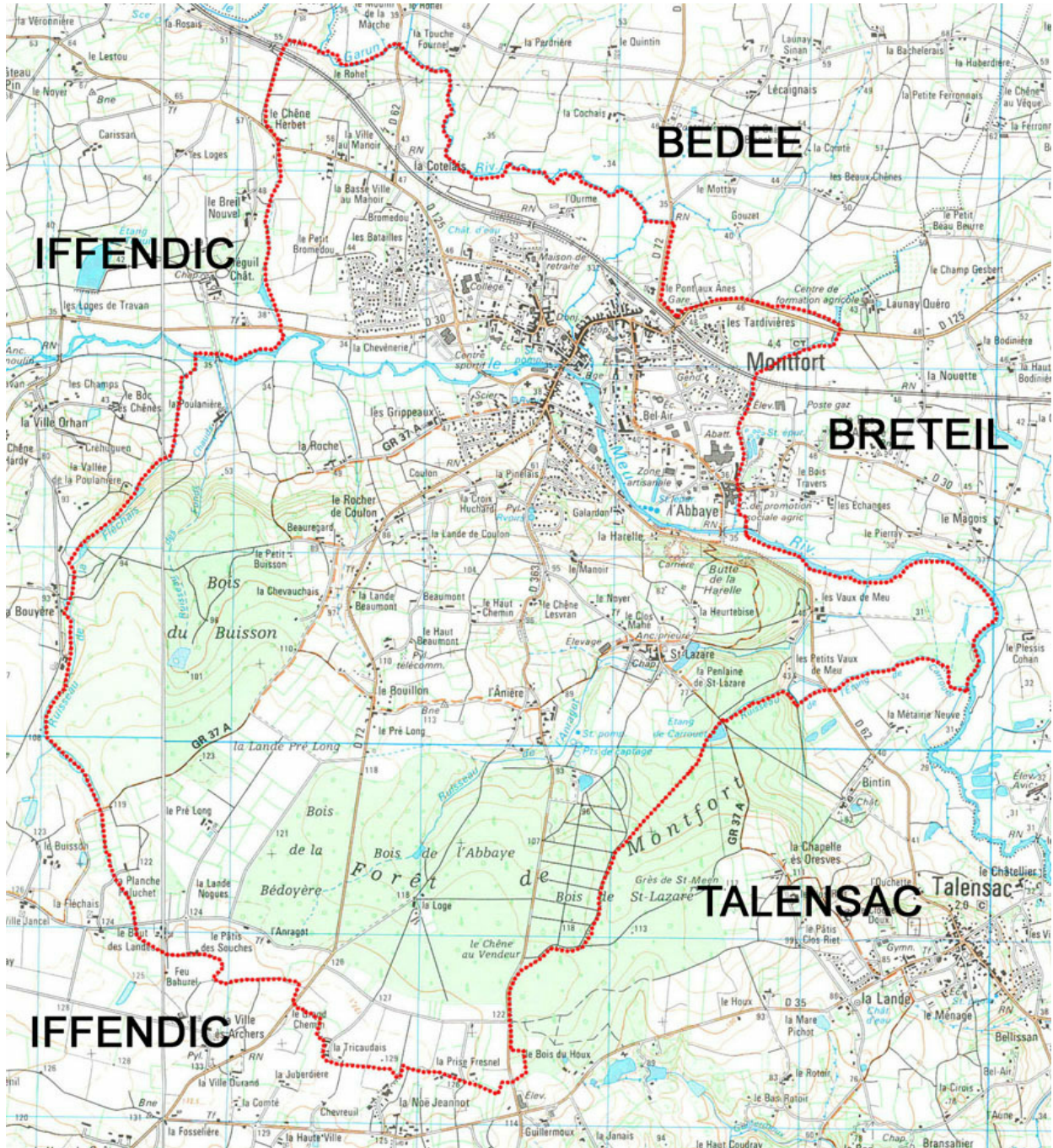
La commune s'étend sur 1400 hectares. En position centrale et accrochée à **la confluence de deux rivières, le Meu et le Garun**, la ville occupe une proportion importante du territoire.

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



*Cartographie simplifiée du territoire communal de Montfort-sur-Meu*





Carte IGN de la commune





*Photographie aérienne de l'aire agglomérée*



### 3°) Le cadre intercommunal

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



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

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

Elle possède les compétences suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les quatre grandes thématiques de ce SCoT (Habitat / Economie / Déplacement / Environnement) se déclinent sur un projet à dix ans. Il s'agit sur une superficie de près de 1000 km<sup>2</sup> accueillant à ce jour 70 000 habitants, d'avoir une politique d'accueil des populations, de fixation des emplois sur le territoire, de limitation des déplacements, de préservation de l'environnement... ; le tout en gardant l'image, les caractéristiques et la force de ce territoire. Donc, tout en confirmant et en renforçant cette multipolarité, le Pays de Brocéliande a cherché à organiser son développement en hiérarchisant son espace. Ainsi, il offre autour du tripôle historique (Montauban de Bretagne / Montfort sur Meu / Saint-Méen Le Grand) un véritable chapelet de villes intermédiaires permettant de fixer les populations, les services et les équipements, mais aussi les emplois, le tout dans des conditions d'accessibilité intéressantes.

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

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

## **UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE**

I. ORGANISER ET STRUCTURER LE TERRITOIRE

II. MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- III. UTILISER LES MOYENS REGLEMENTAIRES
- IV. CONTROLER L'ETALEMENT URBAIN ET QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT
- V. DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT
  - V.1. Diversifier les formes d'habitat
  - V.2. Développer le logement locatif
  - V.3. Assurer l'accueil des gens du voyage

### **UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET MAITRISE**

- VI. ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU PAYS DE BROCELIANDE
- VII. ASSURER L'ACCES AU HAUT-DEBIT ET SON DEVELOPPEMENT
- VIII. COORDONNER L'ACTION ECONOMIQUE DES TERRITOIRES
- IX. AMELIORER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES Z.A.E.
- X. STRUCTURER L'ORGANISATION COMMERCIALE
  - X.1. Renforcer l'offre spécialisée pour réduire l'évasion commerciale
  - X.2. Optimiser un maillage fin du territoire au service de la proximité
- XI. PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DURABLE
  - XI.1. Maintenir l'emploi agricole
  - XI.2. Conserver un espace rural très riche
  - XI.3. Protéger et pérenniser l'espace agricole
- XII. ACCOMPAGNER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

### **UN TERRITOIRE ORGANISE**

- XIII. RENFORCER LES POLES STRUCTURANTS
- XIV. DIVERSIFIER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS
- XV. MUTUALISER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS
- XVI. AMENAGEMENT NUMERIQUE
- XVII. SE DOTER D'UN SCHEMA DE DEPLACEMENTS A L'ECHELLE PAYS
- XVIII. DEVELOPPER LES MODES DOUX
- XIX. IRRIGUER L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
- XX. OPTIMISER LA DESSERTTE FERREE
- XXI. DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN

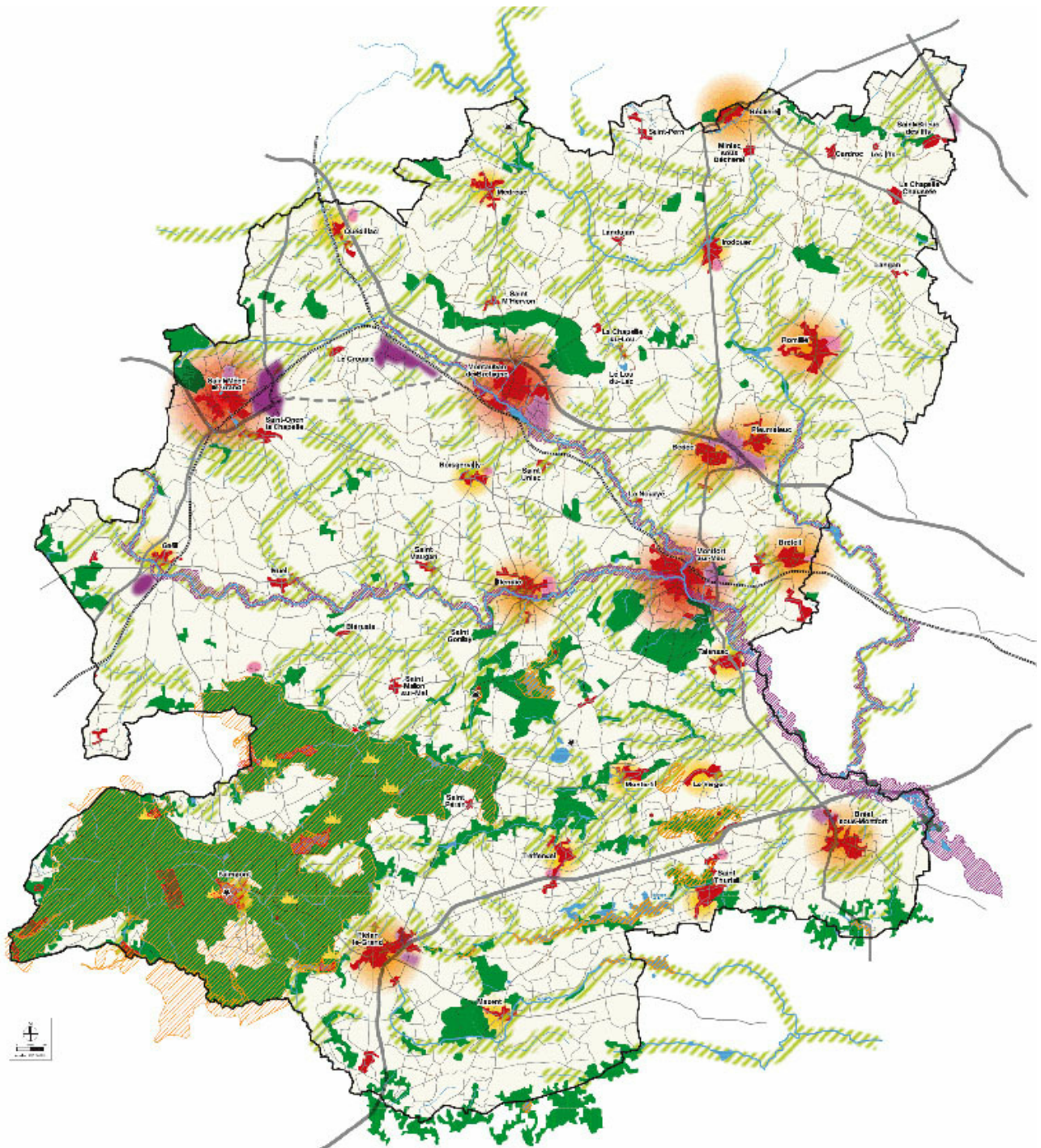
### **UN CADRE DE VIE VALORISE**

- XXII. PRESERVER LE PAYSAGE IDENTITAIRE
- XXIII. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU
- XXIV. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES
- XXV. GERER LES DECHETS



**DEVELOPPEMENT DURABLE**

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



**Milieux naturels**

- Site inscrit Natura 2000
- Z.N.I.E.F.F. de type 1
- Z.N.I.E.F.F. de type 2
- Espace boisé (selon BD Cartho)
- Espace de connexion écologique
- Réseau hydrographique
- PDR1

- ▲ Tourbière
- ★ Site géologique remarquable
- ★ Site classé
- ★ Site inscrit
- Site sensible du Conseil Général 22

**Zones d'activités économiques**

- Zones structurantes
- Zones d'appui
- Zones locales

**Organisation du territoire**

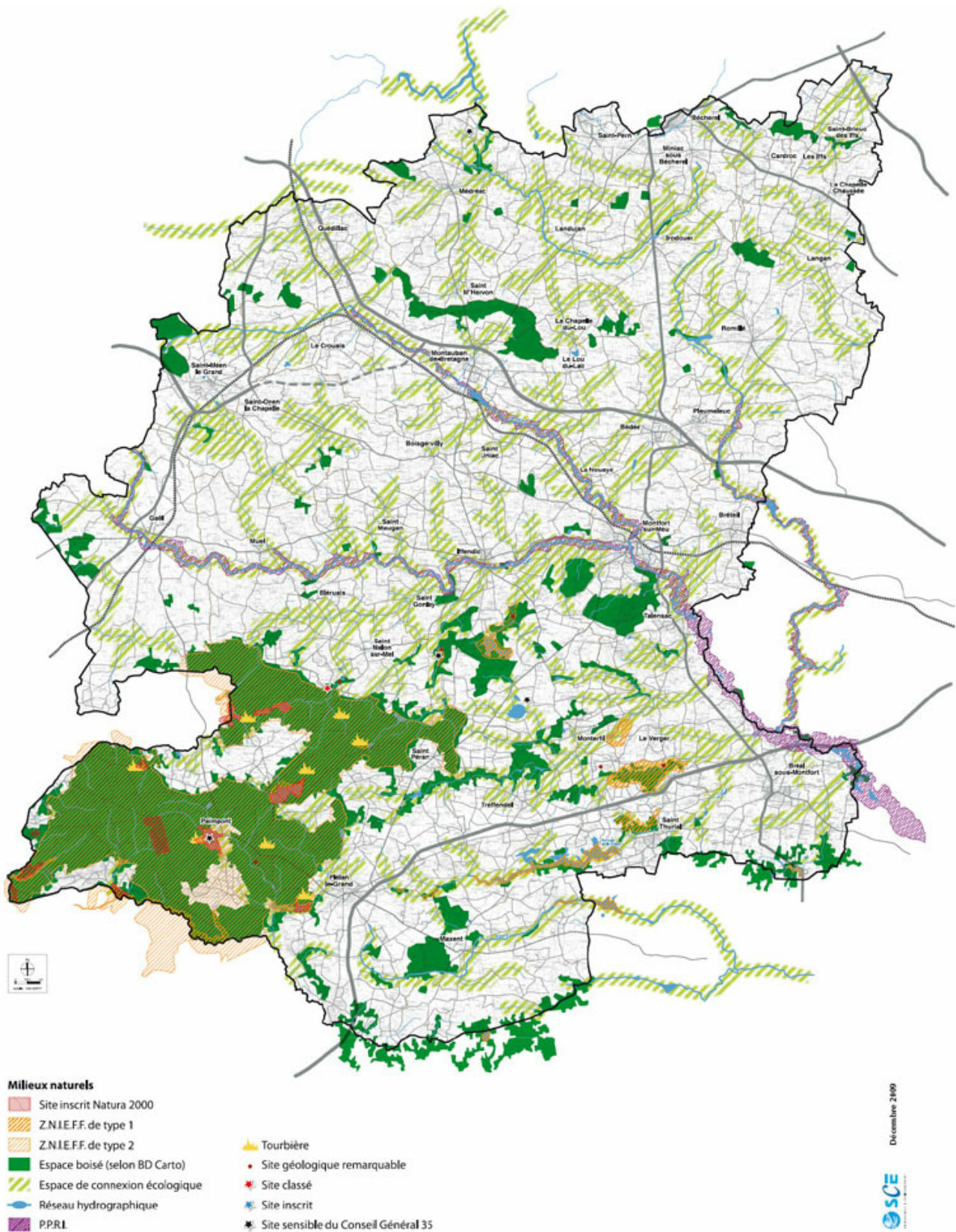
- Pôle urbain
- Pôle intermédiaire
- Pôle de proximité
- Espaces urbanisés (selon BD Cartho)

Décembre 2010



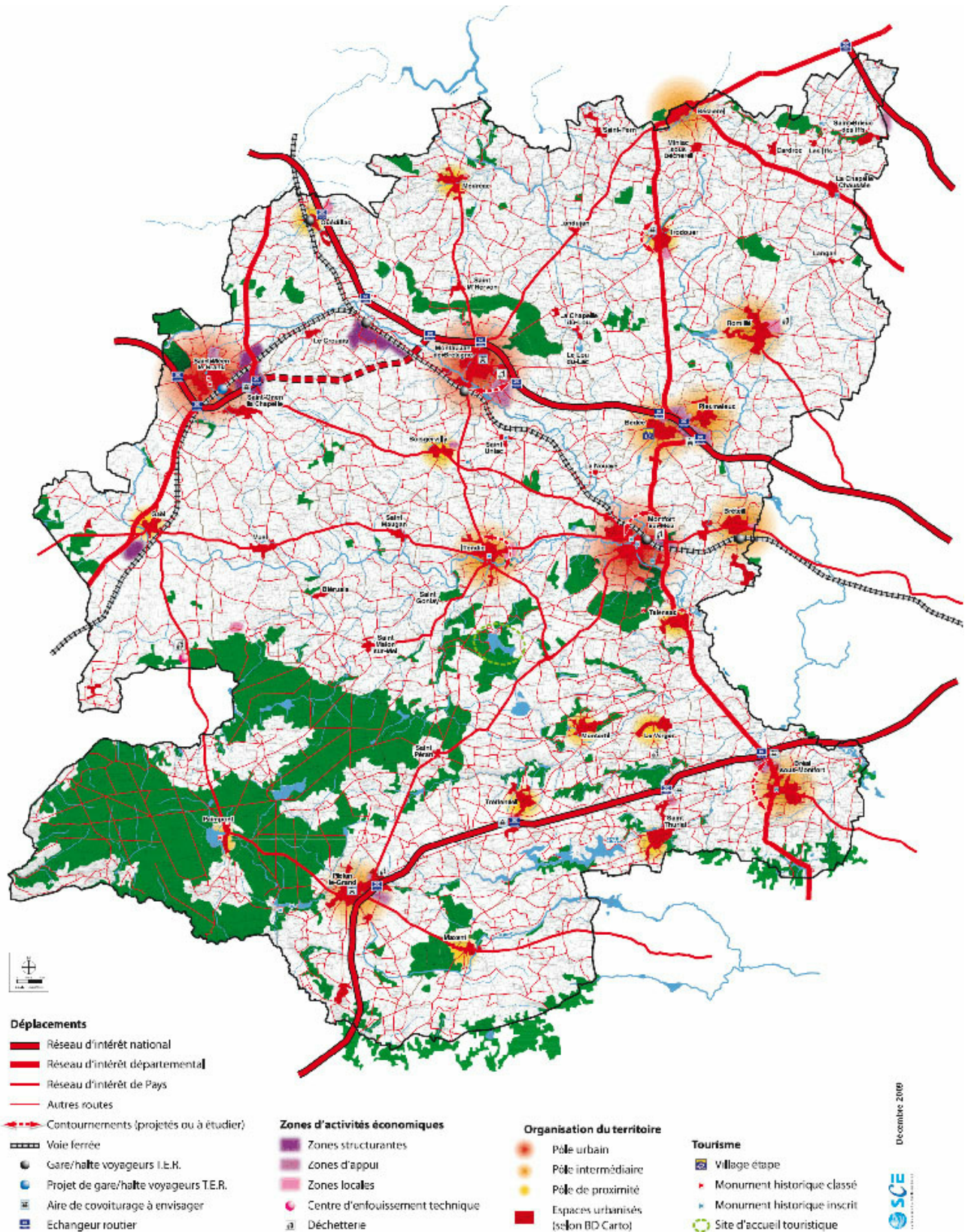
Extrait du SCOT du Pays de Brocéliande : carte de synthèse





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





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

## C) Les objectifs communaux

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

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

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

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

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

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

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

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



## D) Le POS à réviser

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

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

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

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

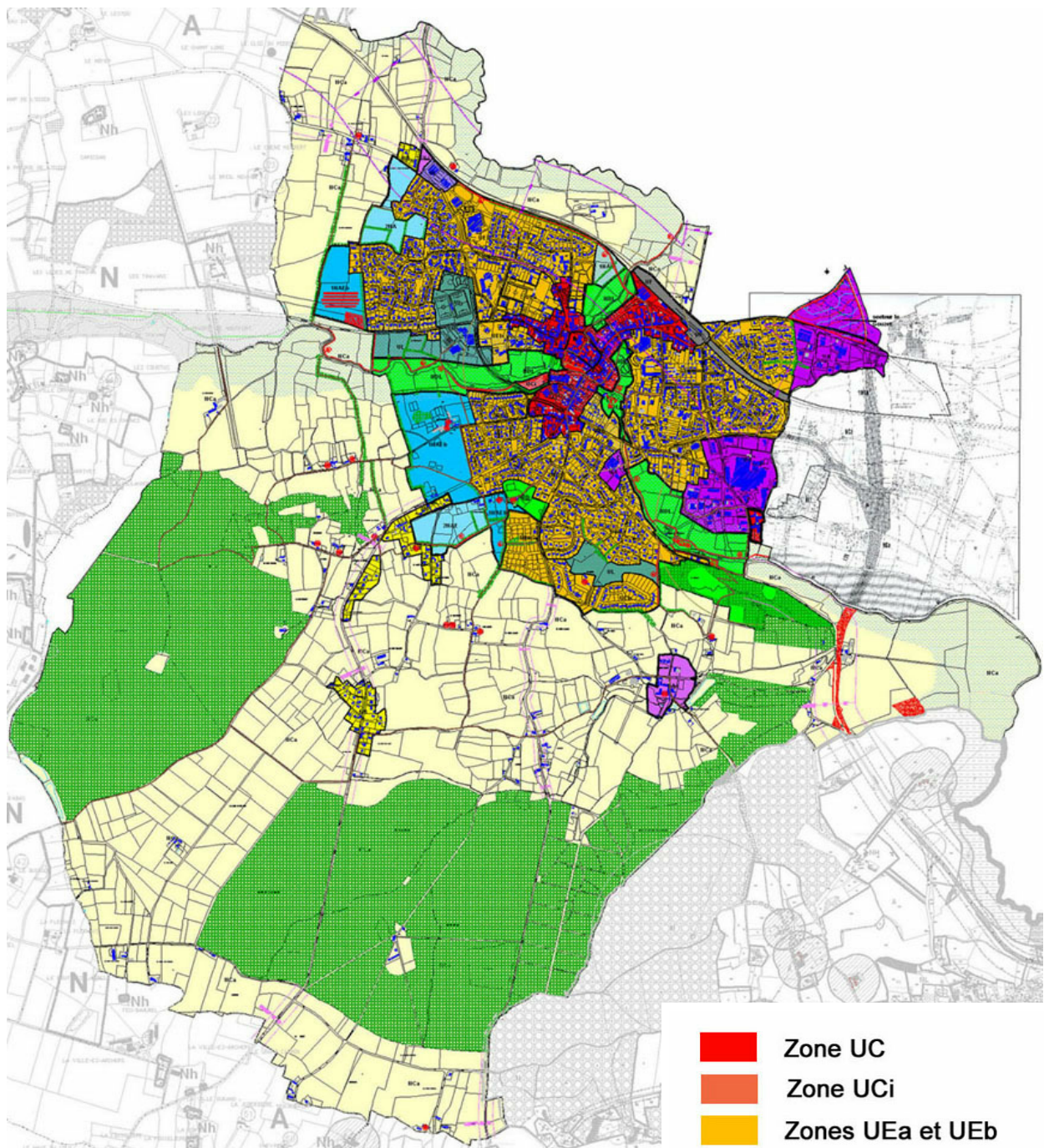
La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, a modifié notamment les procédures de mutation (*révision ou modification*) des POS ou des PLU.

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

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

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

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



Zonage du POS colorisé

- Zone UC
- Zone UCi
- Zones UEa et UEb
- Zone UA
- Zone UAs
- Zone UL
- Zone 1NAEb
- Zones 2NA et 2NAE
- Zone NB
- Zone NDI
- Zone NCa

Bilan des surfaces du POS en hectares :

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

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

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

*Cf. Introduction*

### **2°) 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 (...)”

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

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

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

**- Atteindre une densité minimale de 24 logements par hectare**

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

**- Réaliser 38 logements sociaux durant les 6 prochaines années**

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

Extrait du PLH du Pays de Montfort

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

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

- développer une offre de logement diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales, y compris les plus dégradées
- assurer une insertion durable dans le logement en utilisant des dispositifs de solvabilisation et d'accompagnement social



### 3°) La «loi Paysage»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4°) La loi sur l'eau

#### **Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine**

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

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers

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

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

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

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

## **Assainissement**

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

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

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

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

### Risques naturels

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

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

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

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

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

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

### Risques technologiques

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Le PLU comprend désormais quatre types de zones :

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

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

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

## 8°) Servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

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

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

Il prévoit:

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

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

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

## 9°) Loi sur le bruit des infrastructures terrestres

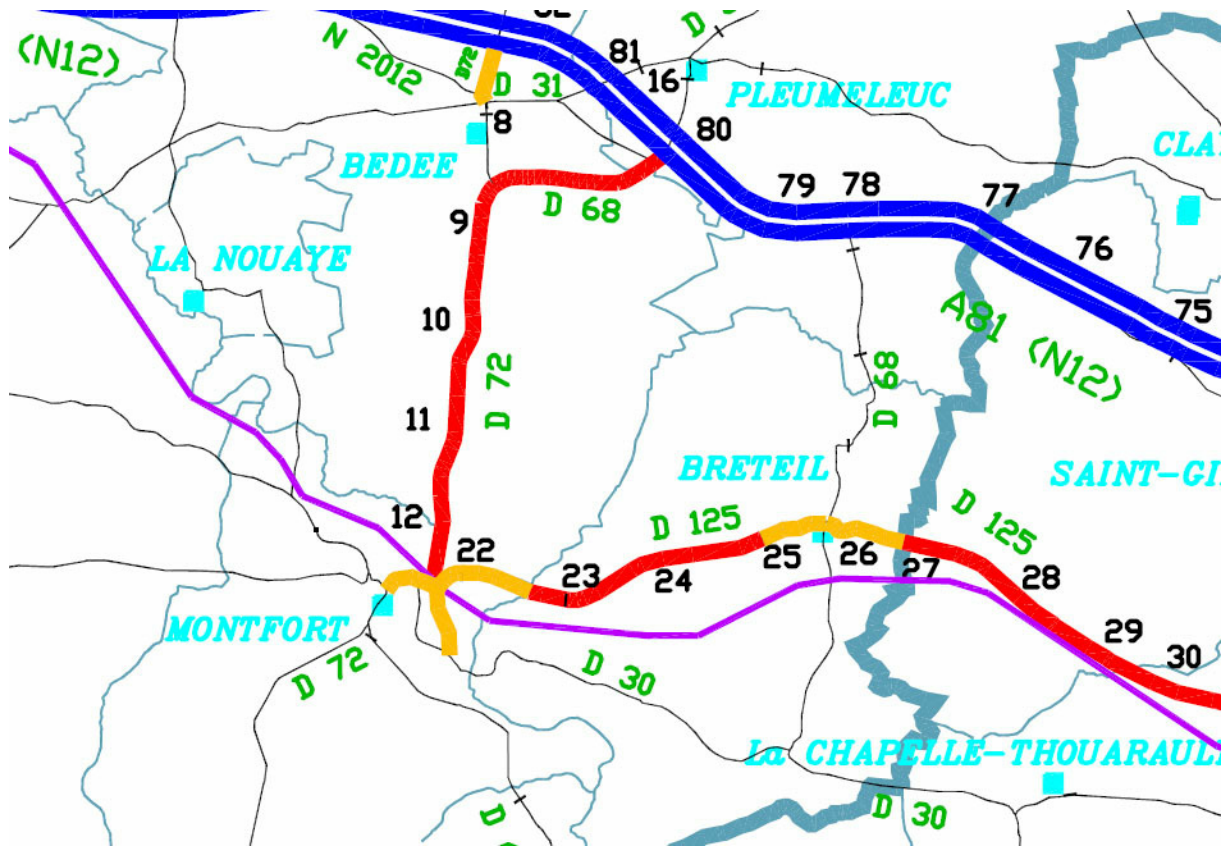
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin **de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.**

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

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

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

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



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

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

# I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

## A) Les composantes humaines du territoire communal

### 1°) La démographie

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

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

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

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

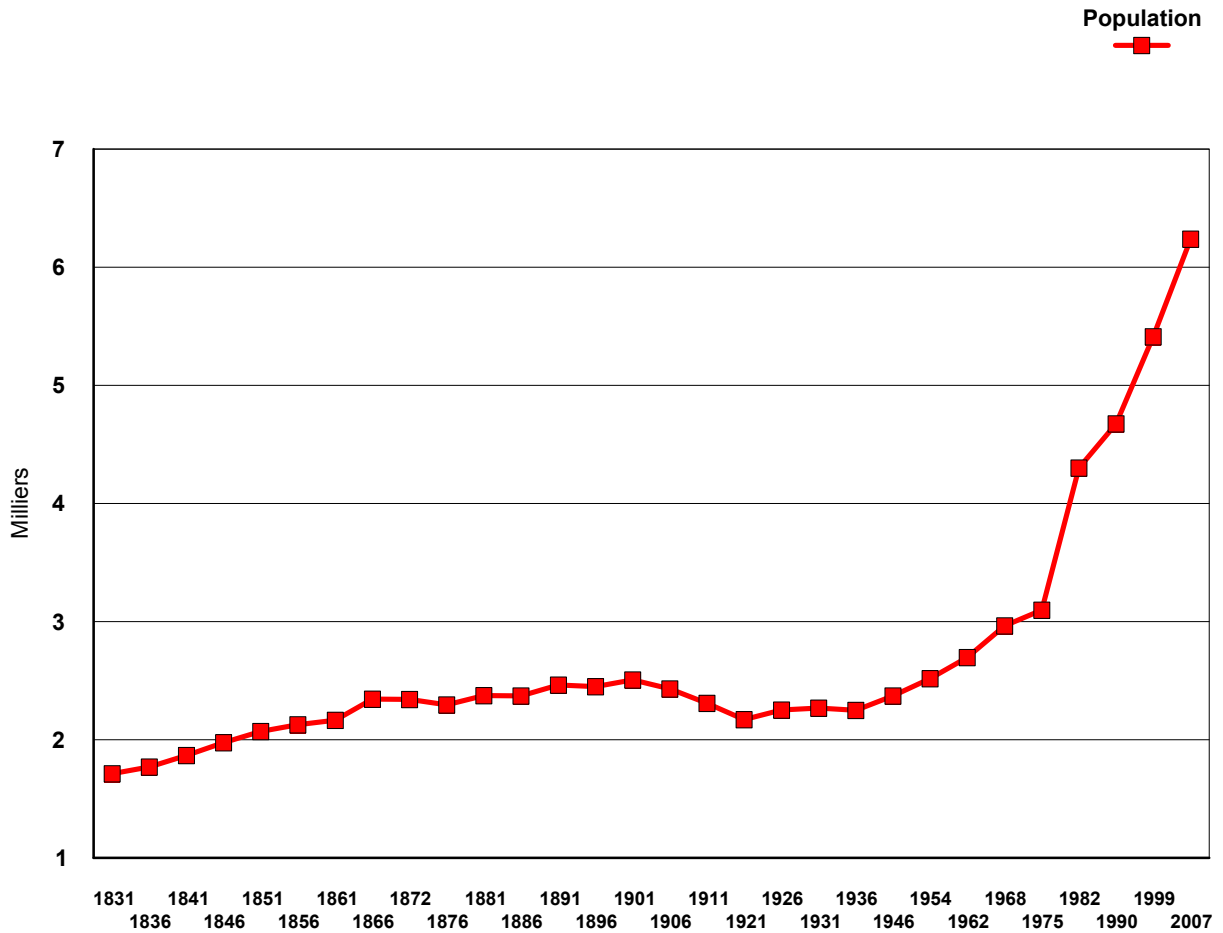
Historiquement, Montfort a été un petit pôle urbain dans un contexte rural qui s'est conforté petit à petit jusqu'à la fin du 19e siècle, pour ensuite entrer dans une période de ~75 années sans évolution notable jusqu'aux 30 glorieuses, avec tout de même une baisse à noter après la première guerre mondiale.

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

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

1- 1975/1982

2- 1999/2008



*Evolution de la population de 1793 à 2007*

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

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

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

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

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

*Evolution démographique comparative (source INSEE)*

## b) Montfort : un véritable pôle urbain

L'observation des densités de population conforte l'idée que Montfort est un petit pôle urbain même si la faible taille du territoire joue un rôle: **386 hab/km<sup>2</sup>**, densité supérieure à celle du Pays de Rennes (367 hab/km<sup>2</sup>). **La commune accueille à elle seule 28% de la population communautaire.**

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

*Définitions préalables:*

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

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

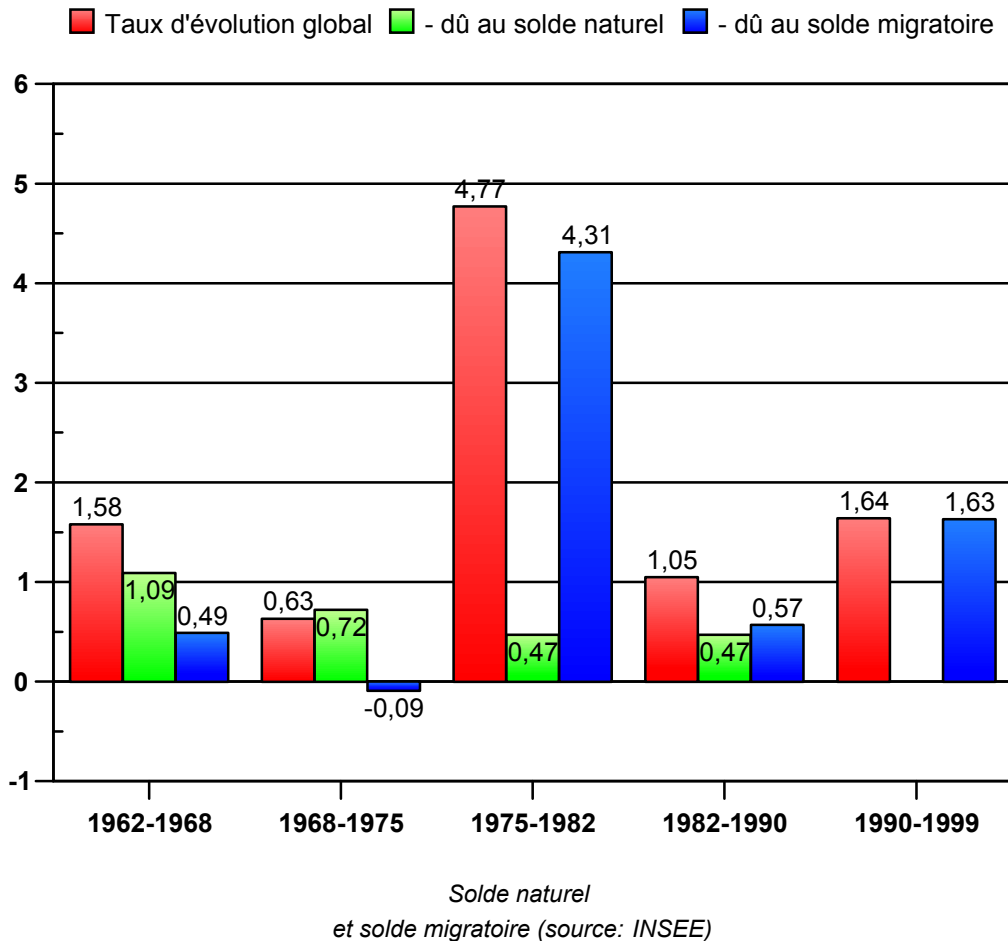
**Pour les périodes de sursauts démographiques** observés aux échelles de Montfort et des communes alentours (canton), l'accroissement de la population est surtout dû à **un solde migratoire très positif et en augmentation (+4,31 %)**. Le **solde naturel** est quant à lui tout juste positif avec en fléchissement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

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

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

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Taux d'évolution global de MONTFORT</b>	1,58%	0,63%	<u>4,77%</u>	1,05%	1,64%
- dû au solde naturel	1,09%	0,72%	0,47%	0,47%	0,01%
- dû au solde migratoire	0,49%	-0,09%	<u>4,31%</u>	0,57%	<b>1,63%</b>
<b>Taux d'évolution global du CANTON DE MONTFORT</b>	0,12%	<b>2,45%</b>	<u>4,80%</u>	1,34%	1,03%
- dû au solde naturel	0,79%	0,56%	0,67%	0,73%	0,59%
- dû au solde migratoire	-0,67%	<b>1,89%</b>	<u>4,12%</u>	0,61%	0,43%





**Analyse spécifique du solde naturel récent: une natalité qui repart**

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

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

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

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

*Solde naturel (source: INSEE et état civil)*

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

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

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

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

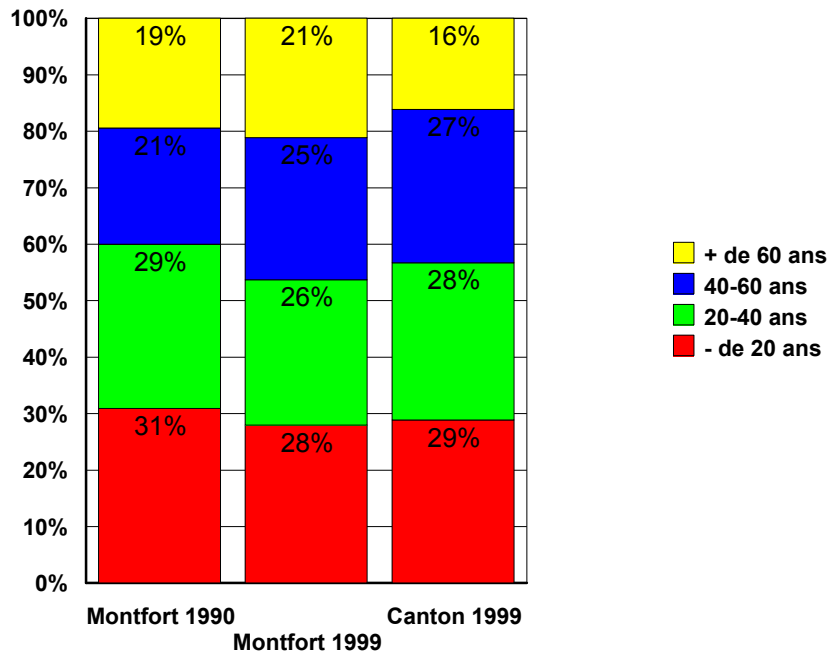
	Montfort			
	1 975	1 982	1 990	1 999
<b>A: Moins de 20 ans</b>	992	1 413	1 446	1 516
<b>B: Plus de 60 ans</b>	671	769	906	1 139
<b>Indice de jeunesse (A/B)</b>	1.48	<b>1.83</b>	1.60	1.33

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

*Indice de jeunesse, évolution comparative (source : INSEE)*

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

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



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

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

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

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

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

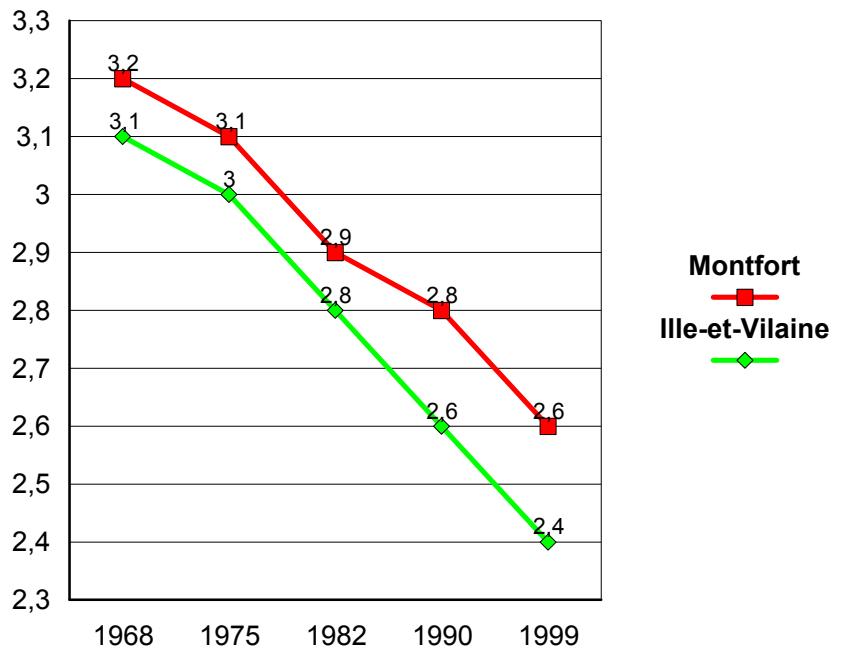
Ce taux est en baisse depuis 1968 (3,2) faisant suite à une période de relative stabilité. Cette baisse est liée en partie au phénomène de décohabitation des ménages (ou desserrement) observable à l'échelle de la France : à population constante, le nombre de ménages augmentent car leur taille moyenne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

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

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

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

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



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

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

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

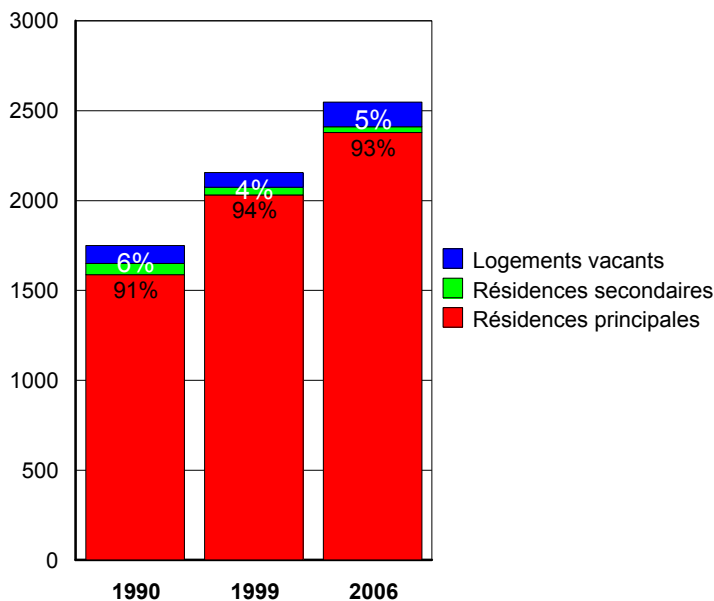
## 2°) Le logement

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

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

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

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

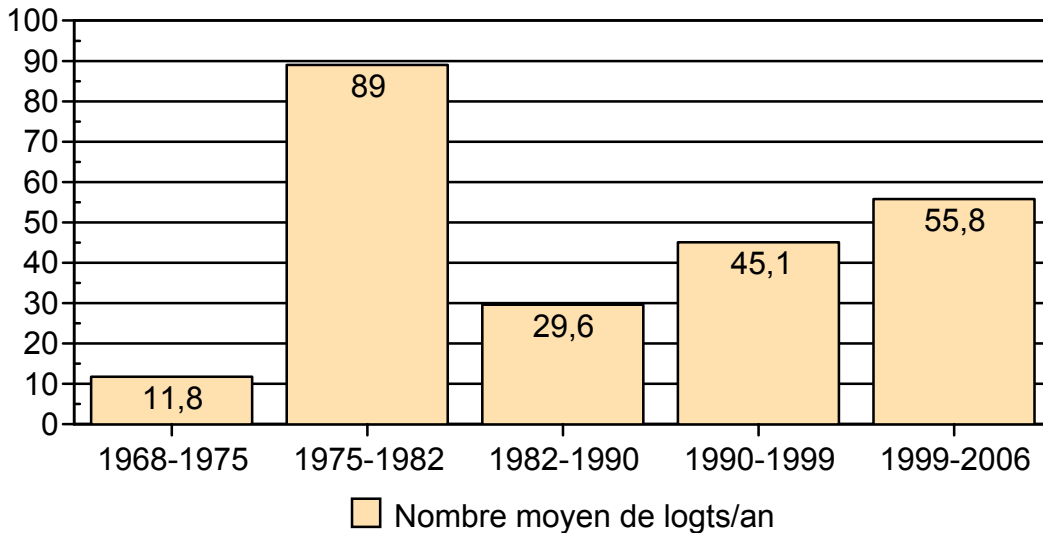


Evolution du parc de logements à Montfort (source: INSEE)

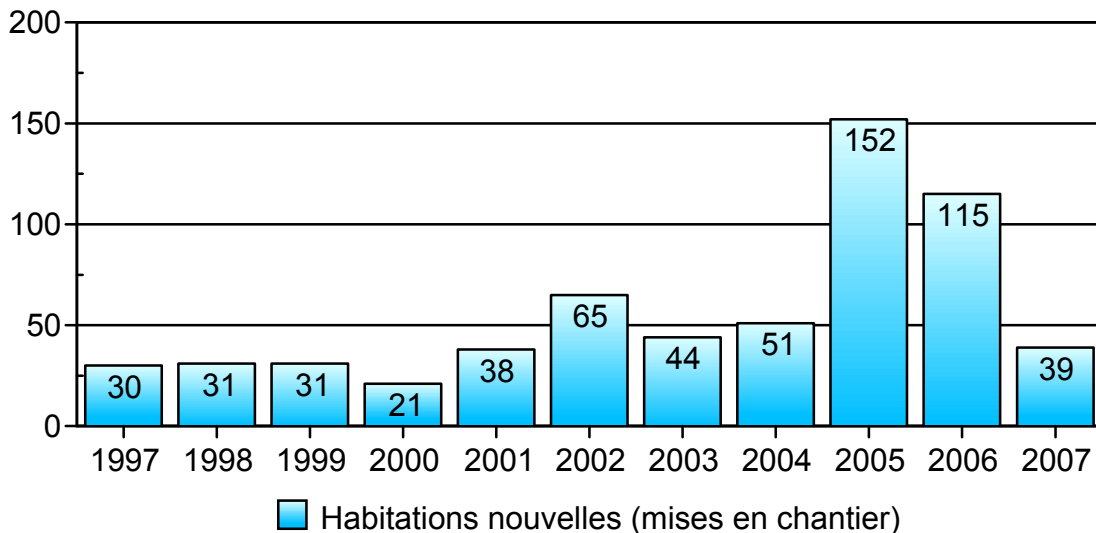


L'évolution de la production annuelle de logements depuis 1968 souligne de nouveau la forte période d'accroissement de 1975 à 1982 avec une moyenne de 89 logements par an. Cette période d'urbanisation importante a fortement marqué le paysage urbain monfortais.

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



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



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

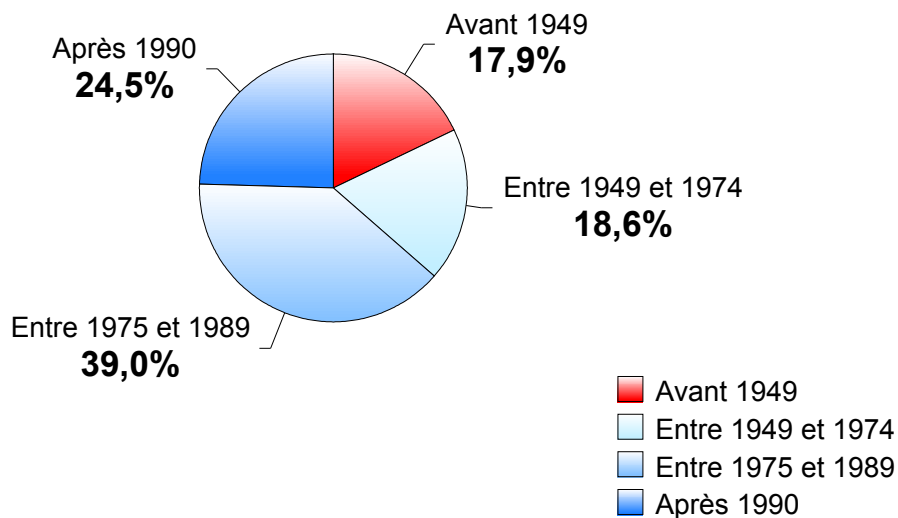
**L'observation de la construction neuve nous amène à estimer de manière globale, un parc de logements comprenant approximativement 2700 logements en 2010 (+ 150 par rapport à 2006).**

## b) Un parc récent

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

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

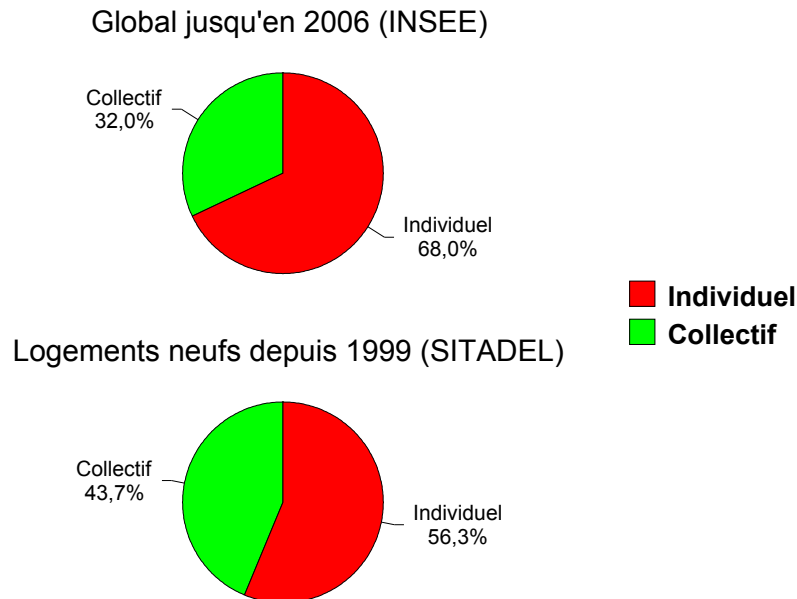
Le parc de logements anciens (parc d'avant 1949) est lui peu important en proportion témoignant des évolutions démographiques observées sur la commune. Ce dernier ne représente que 1/5 du parc global. Ce parc se concentre dans le coeur de ville, les espaces de faubourg, et à l'intérieur des noyaux anciens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



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

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

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



*Typologie des logements (sources: INSEE)*

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

### d) De grands logements pour des ménages plus petits

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

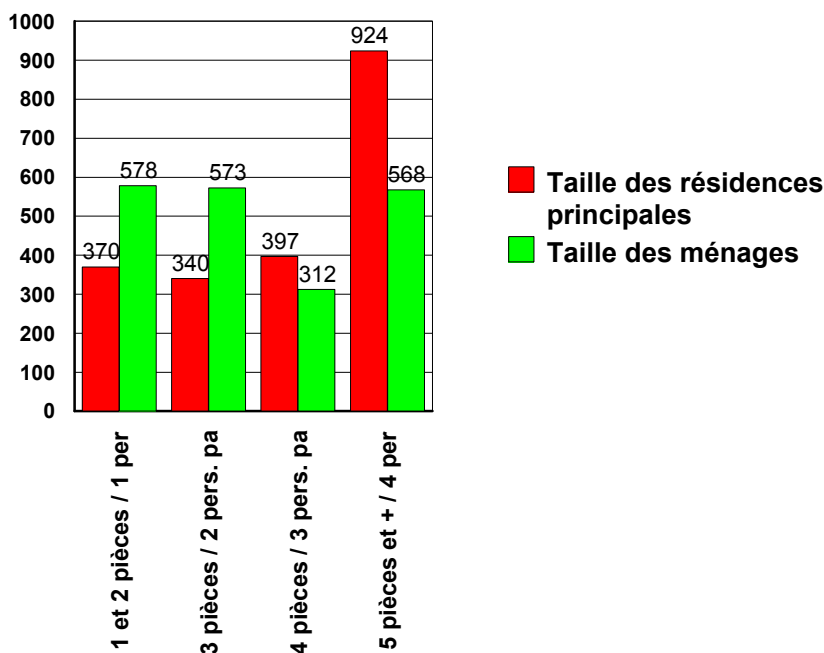
Les 1 et 2 pièces, les 3 pièces et les 4 pièces se trouvent en proportions égales

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

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

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

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



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

## e) Le marché de l'habitat

### → Les répartitions

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

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

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

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

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

### → Un petit parc locatif social

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

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

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

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



## Liste non exhaustive des opérations d'habitat social :

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

Source : mairie de Montfort

On constate que :

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

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

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

Source ADO 35 n°unique

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

### → Un parc locatif privé plus important

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

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

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

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

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

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

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

#### *Synthèse des orientations touchant Montfort-sur-Meu*

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

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

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

Source : Habitat & Développement Bretagne

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

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

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

#### ***Détail sur la baisse du nombre d'occupants par logement***

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

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

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

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

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

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

## LES BESOINS QUANTITATIFS A L'HORIZON 2013

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

Source : Habitat Développement Bretagne

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

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

## LES BESOINS EN FONCIER A L'HORIZON 2013

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

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

## → Orientations et actions

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

#### **ACTION 1**

#### **Mettre en place une stratégie en faveur de la mixité sociale dans les programmes de logements**

#### **Objectifs**

- Développer une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété afin de répondre aux besoins des différentes catégories de populations,
- Instaurer une règle quant à la production de nouveaux logements qui s'impose aux acteurs publics et privés.

#### **Contenu**

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

#### **Programmes de 5 à 10 logements :**

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

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

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

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

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



	<p>- la définition d'orientations particulières pour chaque zone à urbaniser dans le PADD.</p> <p><b>D'un point de vue opérationnel</b>, cette servitude de mixité sociale pourra s'appliquer selon deux modalités possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par programme à travers des permis de construire pour les zones urbaines bâties et non bâties.</li> <li>- Pour l'ensemble d'une zone dans le cadre d'opérations groupées de type ZAC, lotissements..., pour les zones à urbaniser.</li> </ul>
--	---

<p><b>ACTION 2</b> <b>Favoriser la maîtrise foncière pour l'habitat</b></p>	
<p><b>Objectifs</b></p> <p>- Définir une offre foncière d'au moins 112 ha en zone d'extension urbaine dans le cadre de l'hypothèse retenue de progression démographique à l'horizon 2013</p>	
<p><b>Contenu</b></p>	<p>Afin de favoriser la maîtrise foncière pour le développement de l'offre d'habitat, il est nécessaire de développer le partenariat avec les acteurs publics et privés à travers quatre axes d'intervention.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. La mise en place d'un partenariat avec le futur Etablissement Public Foncier Régional</b></li> <li><b>2. La mise en place d'un partenariat de la Communauté de Communes avec le Conseil Général d'Ille et Vilaine</b></li> <li><b>3. La contractualisation avec des promoteurs privés</b></li> <li><b>4. La déclinaison de la maîtrise foncière dans les documents d'urbanisme</b> Droit de préemption, Zone d'Aménagement concertée, Zones d'Aménagement différé...</li> </ol>
<p><b>ACTION 3</b> <b>Mettre en place une politique d'équipement des nouvelles zones d'habitat</b></p>	
<p><b>Objectifs</b></p> <p>- Mettre progressivement en place les réseaux (voirie, eau pluviale, eau potable, assainissement, électricité) permettant de desservir en limite chaque zone d'habitat pour satisfaire les objectifs du PLH correspondant à une offre foncière de 112 ha,</p> <p>- Favoriser une urbanisation rapide de ces zones d'habitat pour répondre à l'objectif de production de 250 logements par an.</p>	
<p><b>Contenu</b></p>	<p>- Inciter à l'utilisation des procédures d'urbanisme comme le lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), pour des opérations privées à travers une aide communautaire à la réalisation d'études de faisabilité préalables à la mise en place de ces outils.</p> <p>- Contractualiser avec les promoteurs pour des opérations de lotissements privés.</p>

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

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

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

**Contenu**

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

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

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

### ACTION 5

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

#### Objectifs

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

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

#### Contenu

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

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

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

<p><b>ORIENTATION N°3 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS ADAPTÉ AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES</b></p>	
<p><b>ACTION 6</b>  <b>Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées dans la production nouvelle</b></p>	
<p><b>Objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une nécessité de produire des logements adaptés notamment sociaux,</li> <li>- Une volonté de réfléchir sur une typologie d'habitat innovante, c'est à dire une nécessité de produire des logements adaptables et non plus exclusivement adaptés,</li> <li>- L'émergence de besoins nouveaux en matière d'habitat en raison de l'augmentation du nombre des plus âgés,</li> <li>- Une problématique du handicap essentiellement liée à celle du vieillissement sur le territoire.</li> </ul> <p><b>Les objectifs pour Montfort Communauté sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accroître l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées, dans le parc existant et dans la production nouvelle,</b></li> <li>- <b>Insérer ces logements dans la ville et le quartier dans lesquels ils sont situés.</b></li> </ul>	
<p><b>Contenu</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour cette action l'intervention de la Communauté de Communes se portera à la fois sur le parc public et sur le parc privé.</li> </ul> <p><b>Parc social :</b>  Par une négociation avec les organismes HLM, Montfort Communauté et les communes insisteront sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une obligation de production avec 2 logements adaptés par tranche de 10 nouveaux logements sociaux et intermédiaires, soit potentiellement 61 sur 6 ans (10 par an).  Cette obligation concernerait l'habitat collectif en particulier les rez-de-chaussée et le logement individuel. Elle inclut la réalisation de petites unités d'habitat regroupé pour personnes âgées dans les centre-bourgs (nombre et localisation à définir),</li> <li>- Une incitation à l'adaptation des logements existants dans le parc social au cas par cas.</li> </ul> <p><b>Parc privé :</b> Améliorer 348 logements en 6 ans</p>

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

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

- Développer une offre très sociale pour répondre aux ménages qui cumulent les difficultés,
- Développer une offre d'hébergement d'urgence de proximité,
- Mettre en oeuvre un accompagnement professionnel des ménages accueillis,
- Développer des actions d'accompagnement pour favoriser la sortie du logement d'urgence : sous- location et bail glissant,
- Insérer ces logements au plus près des services et commerces.

**Contenu**

Pour atteindre ces objectifs, le contenu de cette action repose sur 3 volets :

- **Le logement d'intégration** : Obligation d'un **ratio de logements d'intégration sur la production de nouveaux logements sociaux (15% ville de Montfort sur Meu, 10% pour le secteur périurbain), pour un total de 12 logements à l'échéance du PLH.**
- **L'hébergement d'urgence** : Création de **3 hébergements d'urgence de proximité sur les secteurs urbain et périurbain.**
- **Le développement de solutions d'accompagnement** : pour sortir du logement d'urgence avec des formules comme **la sous location et le bail glissant.**

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

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

**Contenu**

Cette action pourrait se traduire par 2 phases:

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

<b>ACTION 9</b> <b>Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de gens du voyage</b>	
<b>Objectifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des problèmes d'installation anarchique sur le territoire communautaire,</li> <li>- Une obligation du schéma départemental : <b>une aire d'accueil de 16 emplacements à Montfort sur Meu, (disposition en cours de redéfinition : Montfort Communauté travaille à la localisation de l'emplacement sur l'ensemble de son territoire, le PLH sera alors mis à jour)</b></li> </ul> <p>L'objectif pour Montfort Communauté est d'apporter des réponses aux besoins d'installation des gens du voyage et aux obligations du schéma départemental</p>	
<b>Contenu</b>	<p>Cette action pourrait se traduire par 2 phases:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche de terrains pour implanter l'aire d'accueil de 16 emplacements et acquisition foncière</li> <li>- Travaux de raccordement et d'aménagement de l'aire d'accueil</li> </ul>

<b>ORIENTATION N°4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DURABLE SUR MONTFORT COMMUNAUTÉ</b>	
<b>ACTION 10</b> <b>Définir un cahier des charges en faveur du développement durable s'appliquant aux opérations d'aménagement, à travers « l'Approche Environnementale de l'Urbanisme »</b>	
<b>Objectifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire le développement résidentiel dans un optique de qualité et de durabilité.</li> <li>- Conserver la qualité du cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire communautaire.</li> <li>- Disposer d'un cadre commun pour mettre en oeuvre les objectifs de développement durable.</li> </ul>	
<b>Contenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rédaction d'un cahier des charges pour les opérations d'aménagement selon « <b>l'Approche Environnementale de l'Urbanisme</b> » (AEU) :</li> </ul> <p>Pour cela, il semble nécessaire d'intégrer l'approche AEU lors de la réalisation d'opérations publiques d'aménagement <b>comme la méthode ADDOU</b> (Approche de Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) mise en place à l'échelle du Pays de Rennes.</p> <p>Cette action pourra concerner différents thèmes comme :</p> <p><b>Les choix énergétiques :</b>  Quel type d'énergie, quel(s) fournisseur(s) ?</p> <p><b>L'environnement climatique :</b>  - Amélioration du cadre de vie : il s'agit notamment d'offrir une ambiance climatique favorable pour les déplacements piétonniers ou les espaces de vie extérieurs en</p>



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

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

**ORIENTATION N°5 : FAVORISER LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN****ACTION 12****Améliorer 348 logements en 6 ans****Objectifs****Objectifs qualitatifs pour une politique de requalification du parc privé :**

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

**Objectifs quantitatifs :**

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

\* 90 logements remis sur le marché locatif

**ACTION 13****Mettre en place une OPAH thématique sur Montfort Communauté****Objectifs**

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

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

**Objectifs qualitatifs**

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

**Objectifs quantitatifs**

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

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

### Objectifs

Cette orientation pourrait donc comprendre 3 objectifs opérationnels :

- Favoriser le transport intercommunal, le covoiturage, et les transports doux à l'échelle du territoire (réseau de pistes cyclables...), le développement de l'utilisation des transports collectifs (ferroviaires et routiers) vers l'agglomération rennaise à travers une campagne de communication sur l'offre déjà existante.
- Poursuivre le soutien aux associations oeuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées.
- Mettre en place un partenariat avec une association intermédiaire pour l'accompagnement des personnes en difficulté (cf. action 7).

### Contenu

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

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

### 3°) Les activités économiques

#### a) Les actifs et l'emploi

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

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

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

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

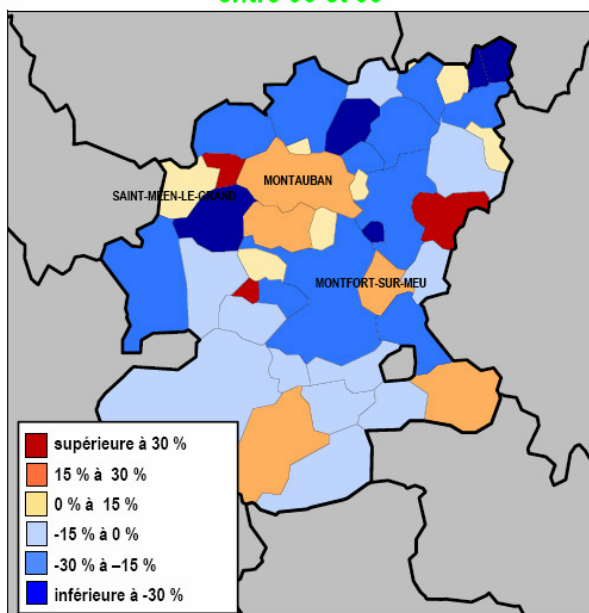
Principaux pôles d'emploi au lieu de travail en 1990 et 1999

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

source : INSEE - Recensement de la population 1999

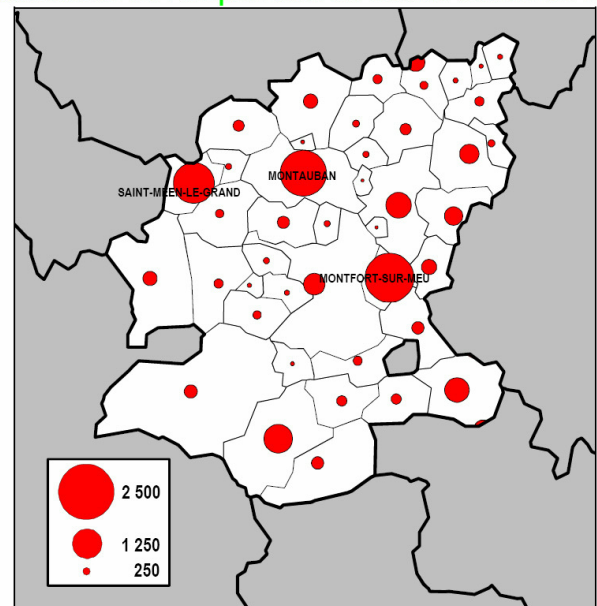
situées au nord du Pays, où l'évolution de l'emploi entre 1990 et 1999 est largement négative : -30% à -15% pour les territoires qui se trouvent au-delà de l'axe Bédée-Médreac.

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



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

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



Source : INSEE - Recensement de la population 1999

### → Le taux de chômage: en baisse depuis 1999

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

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

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

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

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



## → Les migrations domicile/travail

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

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

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

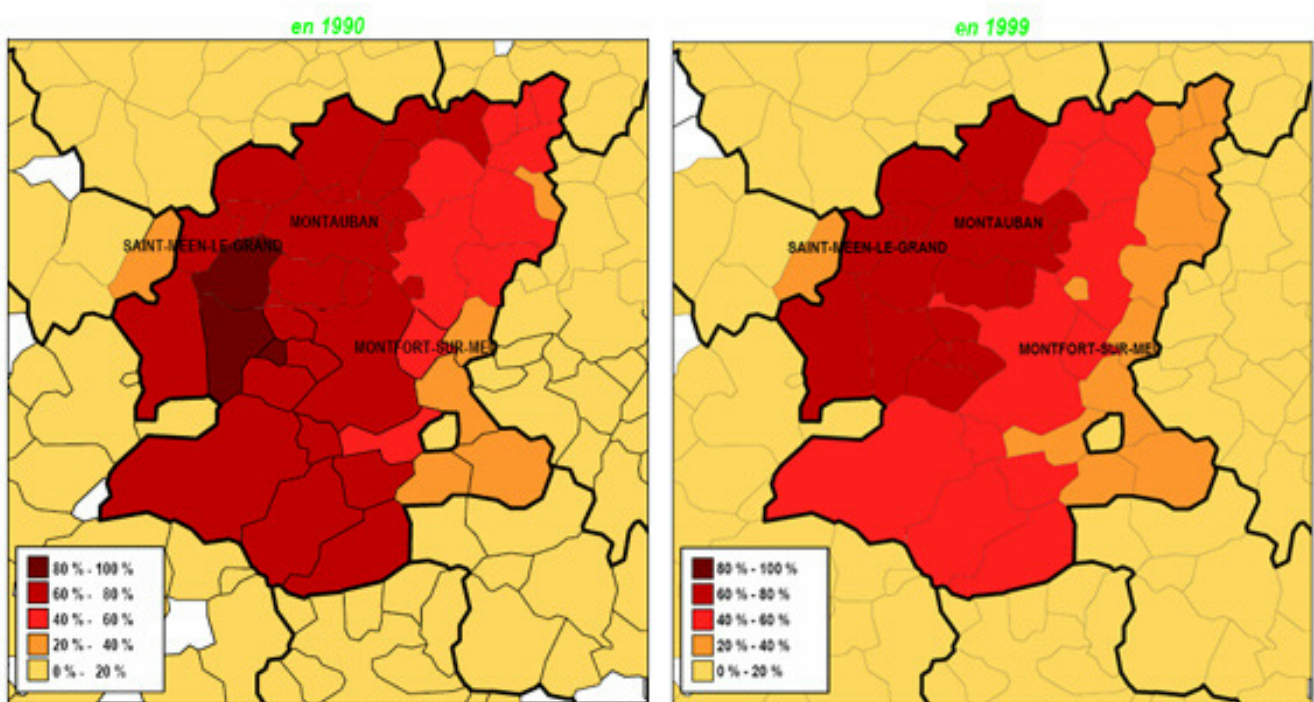
A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Montfort-sur-Meu, les mêmes caractéristiques sont présentes à savoir 5032 emplois pour une population active de 9277 personnes. **La proportion d'actifs résidents et employés sur le territoire est faible 38%**. La carte d'évolution des actifs travaillant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

#### Lieu de travail des actifs résidant dans le pays

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

Source : INSEE – Recensements de la population

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



Source : INSEE - Recensement de la population 1990

Source : INSEE - Recensement de la population 1999

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

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

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

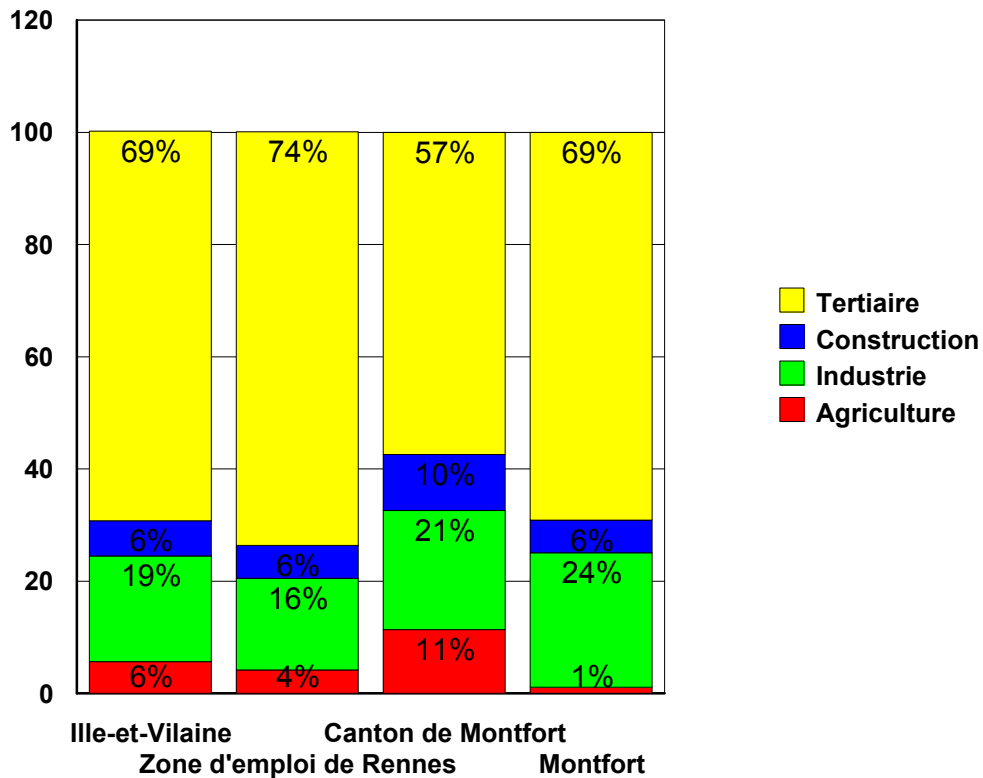
	Nombre	%
<b>Actifs ayant un emploi</b>	2 212	100 %
<b>Dans la commune</b>	923	41,7 %
<b>A l'extérieur de la commune</b>	1 289	58,2 %

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

**b) Les secteurs d'activités dominants**

→ **La représentation des différents secteurs d'activités**

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



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

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

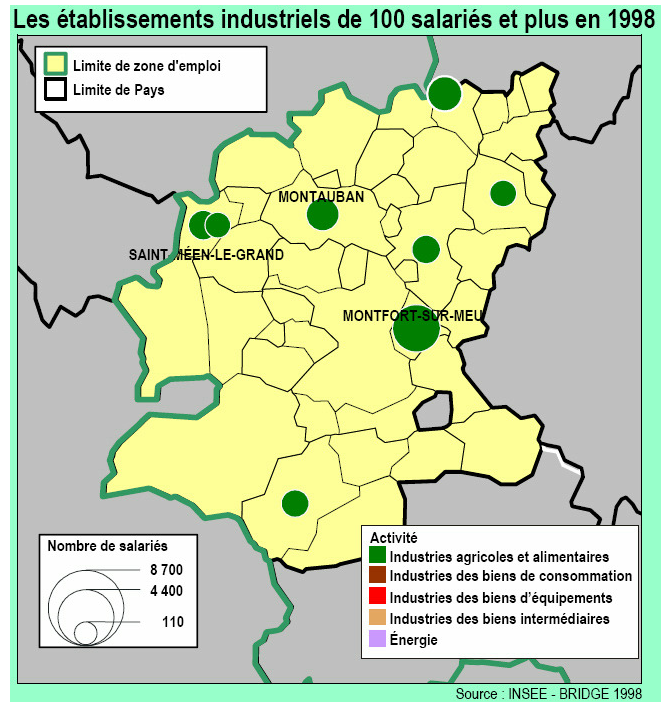
- **Un territoire très industriel notamment porté par l'industrie agro-alimentaire** (dont la Cooperl Hunaudaye qui à elle seule accueille près de 600 salariés) avec une proportion supérieure de 8 points au bassin d'emplois rennais et de 5 points au département. La moyenne forte du canton de Montfort est portée plus haut grâce à la concentration industrielle sur Montfort même.
- **Le domaine de la construction** est équivalent aux moyennes du département mais inférieure de 4 points au canton de Montfort. Cela s'explique notamment par la structure économique des communes périphériques essentiellement porté par l'agriculture et l'artisanat.
- Enfin, **le secteur tertiaire est dominant** sur le marché de l'emploi de territoire communal. Celui-ci a progressé considérablement depuis la moitié du 20e siècle: évolution structurelle observée à l'échelle du territoire français et qui se vérifie à Montfort. Mêmes proportions que le département et la zone d'emplois de Rennes. Le canton de Montfort de nature beaucoup plus agricole dispose d'un secteur tertiaire beaucoup moins important.

→ **L'industrie: une sur-représentation des industries agro-alimentaires et un pôle important sur le territoire de Montfort**

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

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

- **Le secteur proche de Montauban-de-Bretagne** représente le principal pôle industriel et connaît une hausse constante des emplois. Les établissements se situent essentiellement sur la ville même de Montauban-de-Bretagne.
- **La Communauté de Communes de Montfort-sur-Meu** où la répartition des activités est plus équilibrée sur le territoire. Bédée, malgré un relatif recul reste un pôle industriel non négligeable sur ce secteur et **Montfort sur Meu concentre une part importante des emplois salariés dans ce secteur.**
- **La Communauté de Communes Saint-Méen-Le-Grand** avec une concentration importante des activités le long des axes routiers (RN 164 et RD 166) et sur le territoire communal de Saint-Méen



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

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

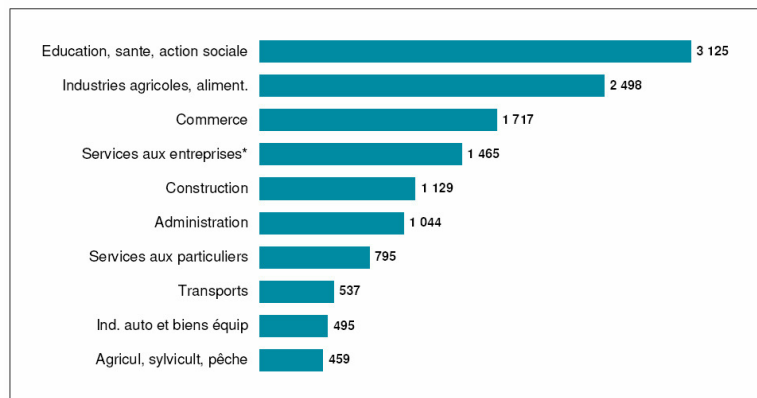
Secteur industriel	Part des établissements %	Part des salariés %
IAA	32	77
Métaux / mécanique	28	11
Imprimerie/ édition/ reproduction	13	4
Bois ameublement	12	3
Electricité	2	4.5

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

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

### 10 principaux secteurs d'activité salariés privé et public au 1<sup>er</sup> janvier 2005 (Nes 162)

Source Insee – estimation d'emploi- traitement Audiar-Codespar



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

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

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

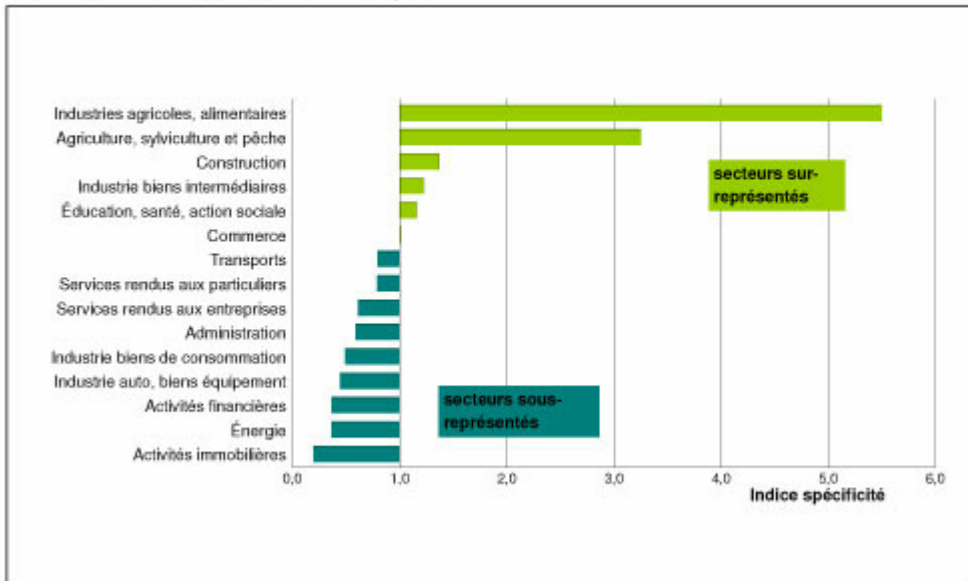


La vie économique de Montfort-sur-Meu repose essentiellement sur l'industrie agro-alimentaire dans les secteurs à dominante lait et porc. Son impact économique se répercute à l'échelle de l'espace communautaire. Une entreprise en est le pilier : la Cooperl (Abattoirs).

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

**Spécificité du Pays de Brocéliande par rapport à la zone d'emploi**

Source Insee- traitement Audiar-Codespar



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises artisanales du Pays de Brocéliande (2006)

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

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

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

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

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

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

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

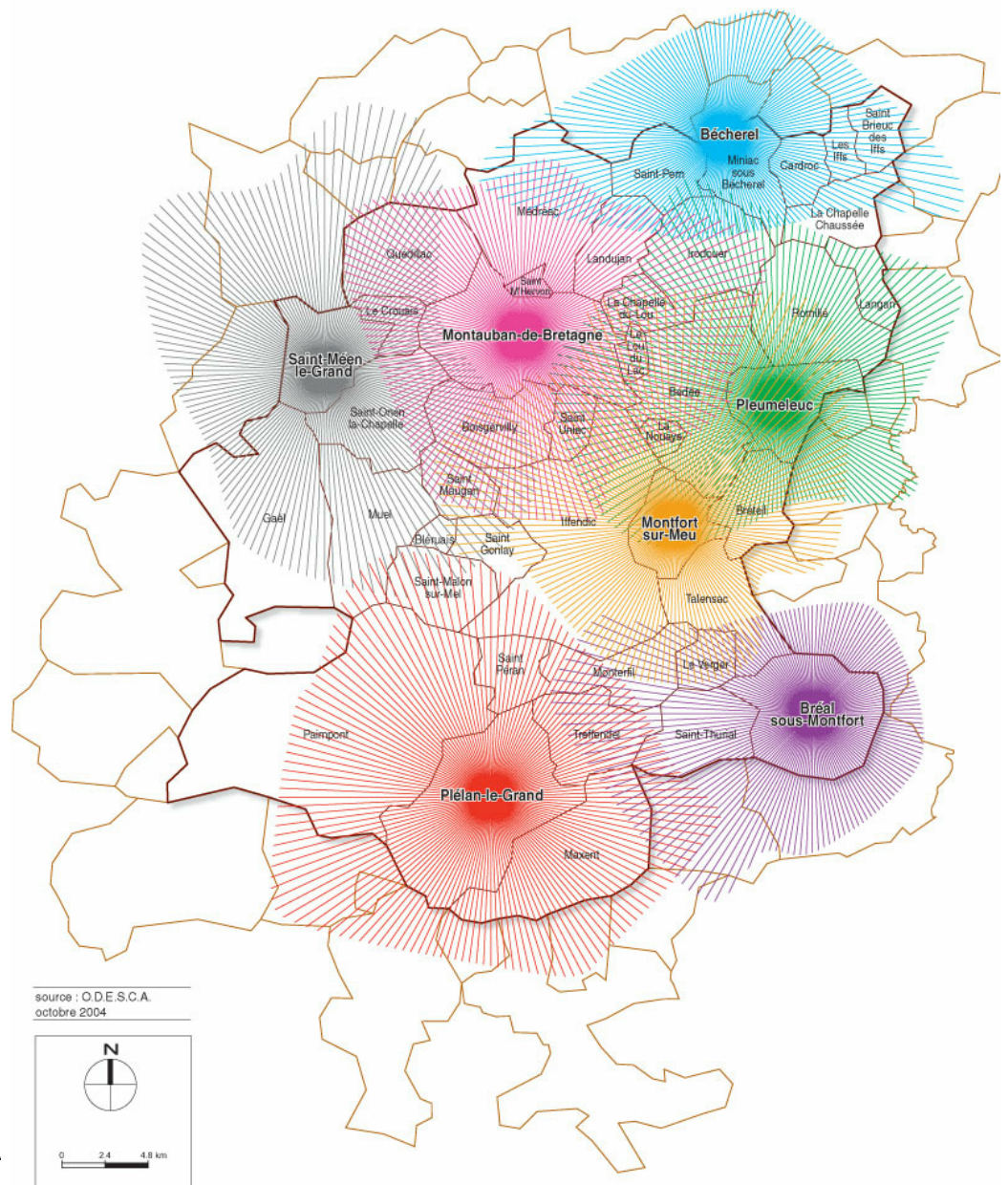
Rappel de la répartition des emplois par secteur d'activité en 1999:

	<b>Canton</b>	<b>Montfort</b>
<b>Construction</b>	10 %	5,8 %
<b>Tertiaire</b>	57,4 %	69,1 %

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

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

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



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

De façon générale on observe sur le Pays de Brocéliande :

- une bonne corrélation entre le nombre de commerces et le nombre d'habitants dans le Pays, à l'image du reste du département
- une augmentation du nombre de commerces (+ 6 au total en 2003)
- au niveau des surfaces commerciales > 300 m<sup>2</sup>, une absence d'hypermarché, de hard discount ou de grands magasins. Au regard de la densité du plancher commercial pour 1000 habitants, le Pays de Brocéliande a un des taux les plus bas d'Ille et Vilaine.

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

Le **Super U** de Bréteil propose une surface de vente de 2500 m<sup>2</sup> et emploie de 50 à 100 salariés.

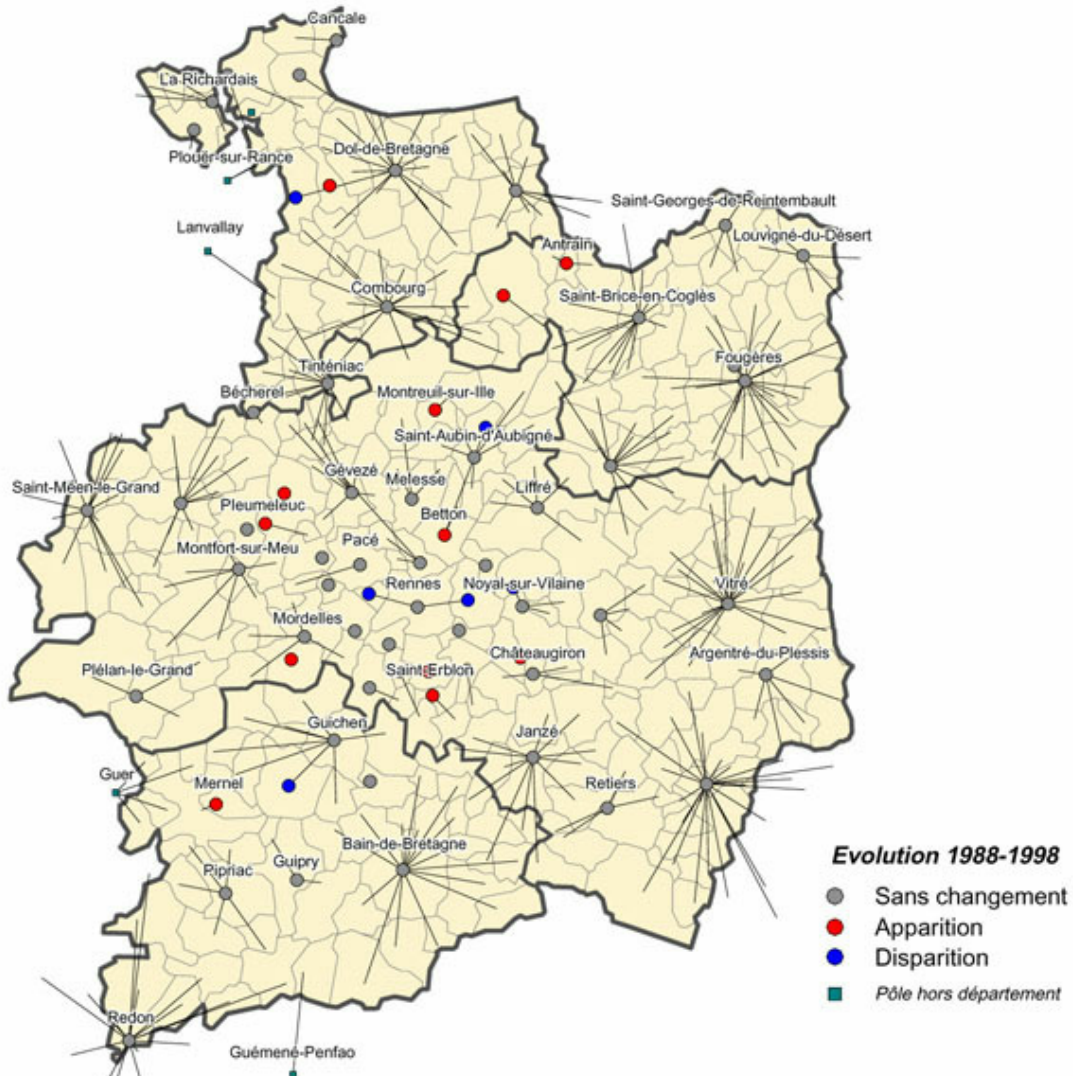
Cette offre est complétée depuis un an par l'implantation d'une enseigne de hard discount alimentaire : **Lidl**.

Le centre ville accueille l'enseigne **Leclerc Express** qui propose une surface de vente de 1200-1300 m<sup>2</sup> et emploie 10 à 15 salariés (source: CCI de Rennes 2007).

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

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





Attractivité des supermarchés (Source : Inventaire communal 1998)



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

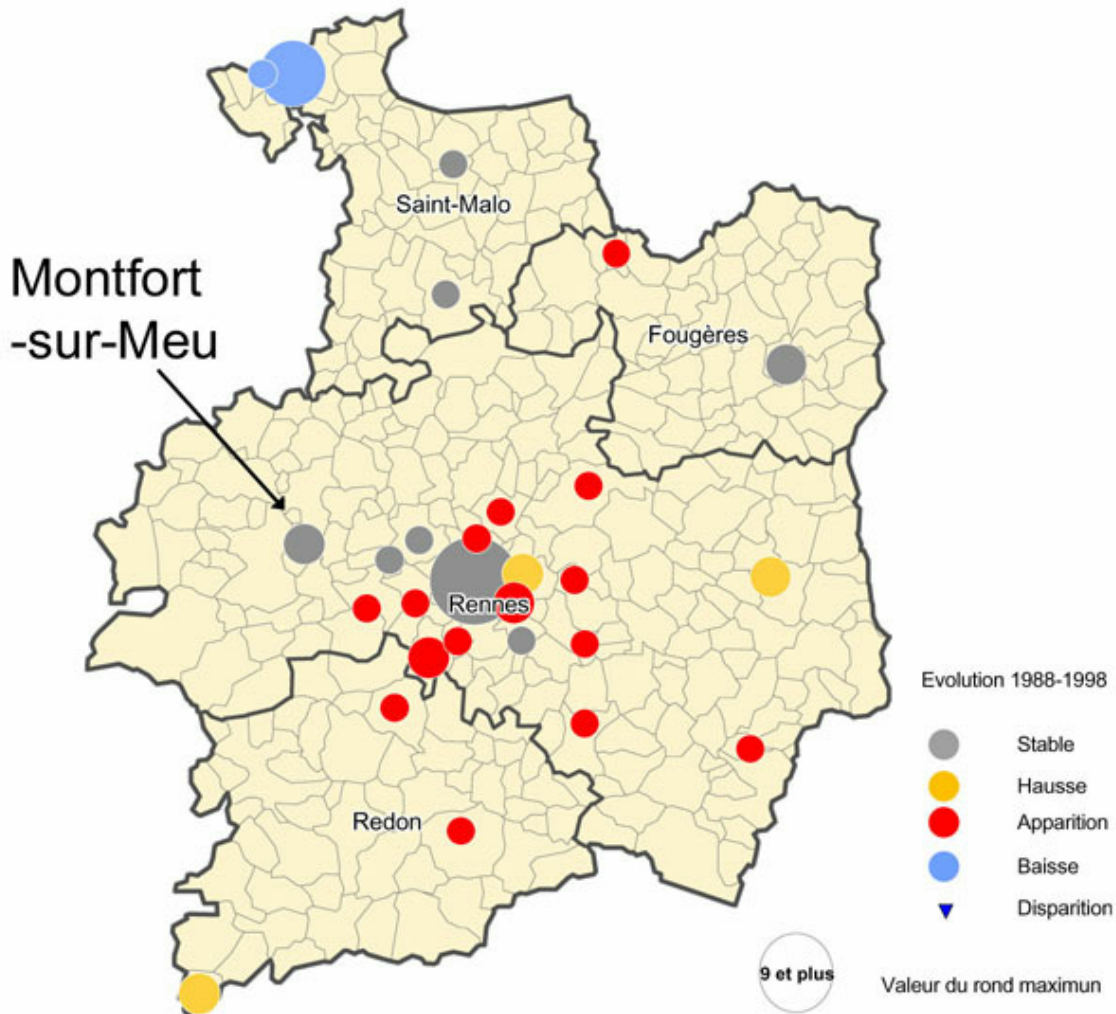
- **Espace Emeraude**, 2831 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **Big Mat**, 2153 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **Catena**, 1970 m<sup>2</sup> de surface de vente

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Source : Comité départemental de tourisme 2003

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

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

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

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

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



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



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

**Synthèse étude ADASEA (2006-2007)**

**Nombre d'exploitants, d'exploitations et structures juridiques**

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

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

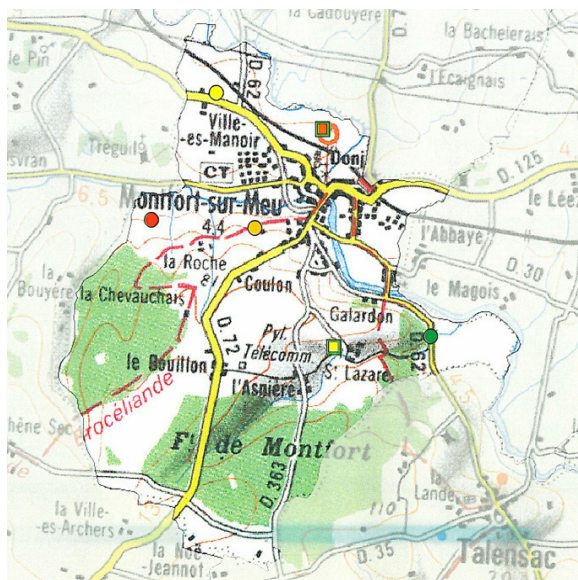
Source : ADASEA



**Agés des exploitants**

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de **49.9 ans (43.8 en 2001)**. Aucune reprise d'installation n'ayant été faite depuis 2001, l'âge moyen tend donc à l'élever.

Notons que **3 chefs d'exploitation ont plus de 55 ans** : la question de la reprise devrait donc se poser les prochaines années et des échanges parcellaires.



Source : ADASEA



## Surfaces agricoles

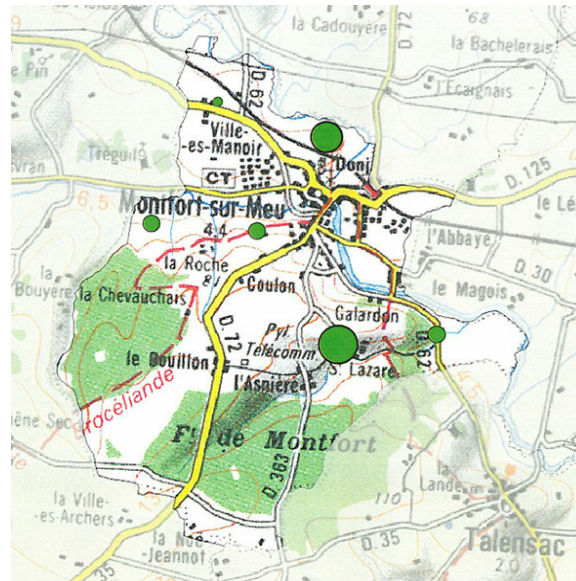
La surface agricole utile des exploitations représente 393 ha dont 270 ha sont situés sur la commune. Cela fait en moyenne 65.5 hectares par exploitations. Les exploitations de Montfort mettent en valeur leur territoire : en moyenne, 79% des parcelles exploitées sont situées sur la commune.

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

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

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

Source : ADASEA



### Légende

#### Surface totale exploitée

- Moins de 25 Ha (2)
- De 25 Ha à 50 Ha (5)
- De 50 Ha à 75 Ha (2)
- De 75 Ha à 100 Ha (1)
- Plus de 100 Ha (2)

NB : Entre parenthèses figure le nombre d'exploitations recensées selon la classe.

## Activités

### Légende

#### Production principale

- Aviculture (0)
- Viande Bovine (1)
- Cuniculture (0)
- Lait (9)
- Diversification, accueil...(1)
- Porcs (0)
- Cultures (1)

NB : Entre parenthèses figure le nombre d'exploitations recensées selon la classe céd pour la production principale.

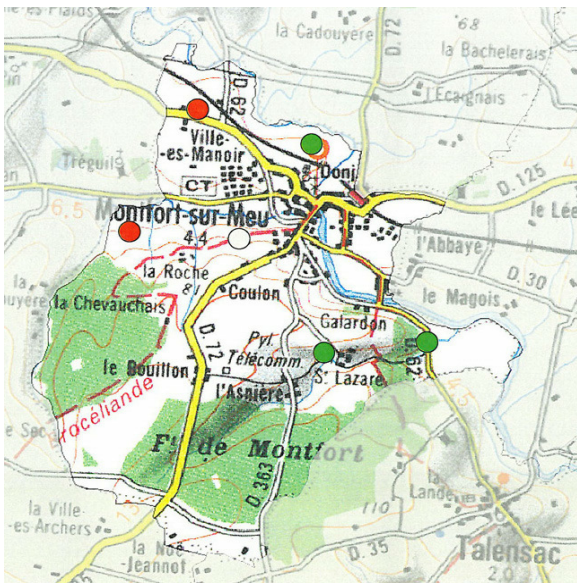


L'élevage laitier est prédominant sur la commune (2/3 des exploitations ont le lait comme production principale). Cette activité occupe les 3/4 de la surface communale et les prairies se situent majoritairement autour de l'exploitation (qualification du paysage). L'élevage est donc très présent sur la commune. L'extension de l'urbanisation risque donc d'impacter directement sur cette activité. (règles de réciprocité, prise en compte des prairies qui doivent être maintenue au plus près des bâtiments d'exploitations).

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

Source : ADASEA

**La mise aux normes des bâtis d'élevage**



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

**Légende**

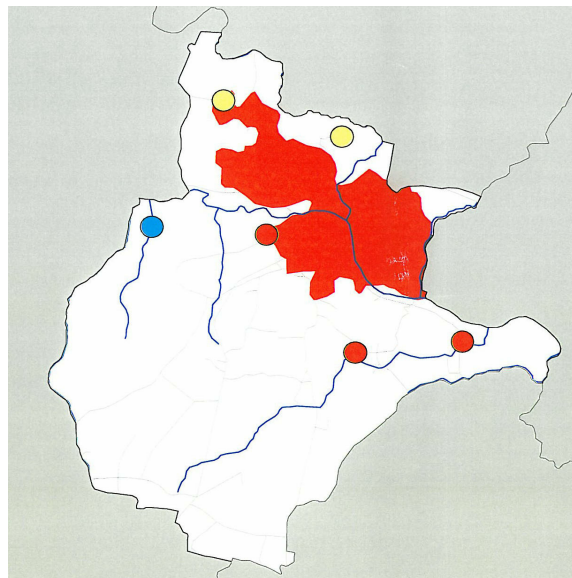
- Faite (7)
- En cours (1)
- Non réalisée (2)
- Ne réalisera pas
- Non concerné (2)

*NB : Entre parenthèses figure le nombre d'exploitations recensées selon la classe.*

Source : ADASEA

**Les contraintes rencontrées**

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



**Légende**

- Contraintes majeures**
- Voisinage
  - Captages/Proximité cours d'eau
  - Urbanisme (pression foncière)
  - Epandage
  - Routes/SNCF
  - Autres
  - Réseau hydrologique IGN
  - Axes routiers
  - Espaces urbanisés principaux

Source : ADASEA

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

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

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



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

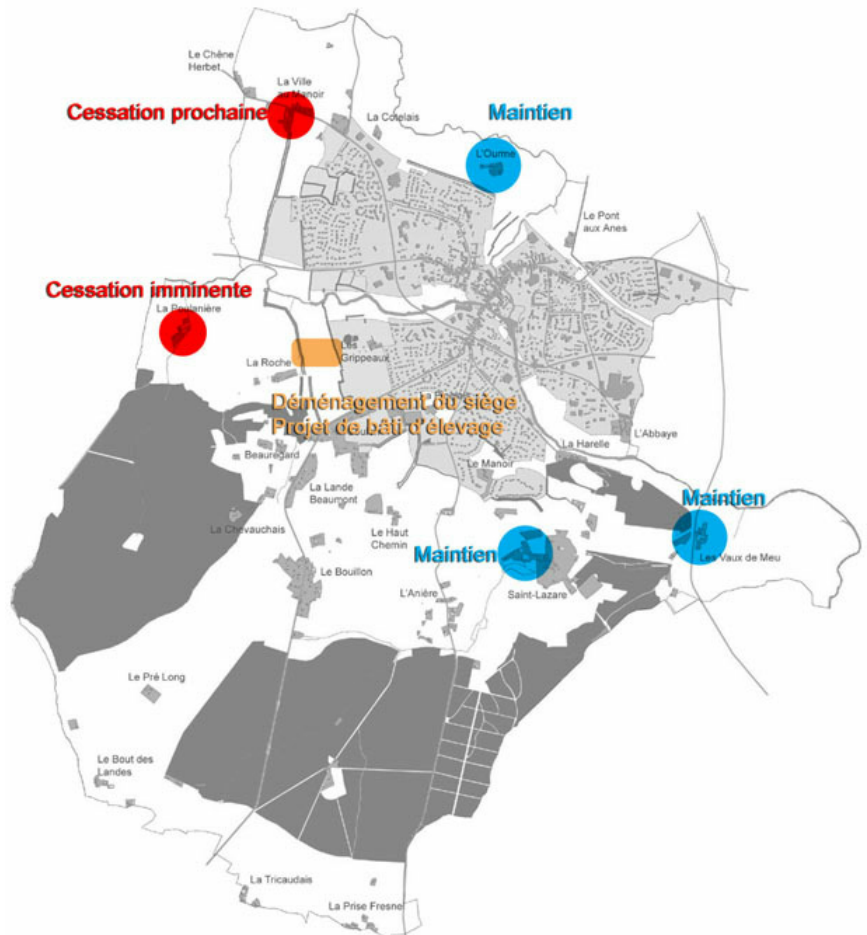
### **Devenir des exploitations** (complément de diagnostic du PLU, synthèse des questionnaires agricoles)

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

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

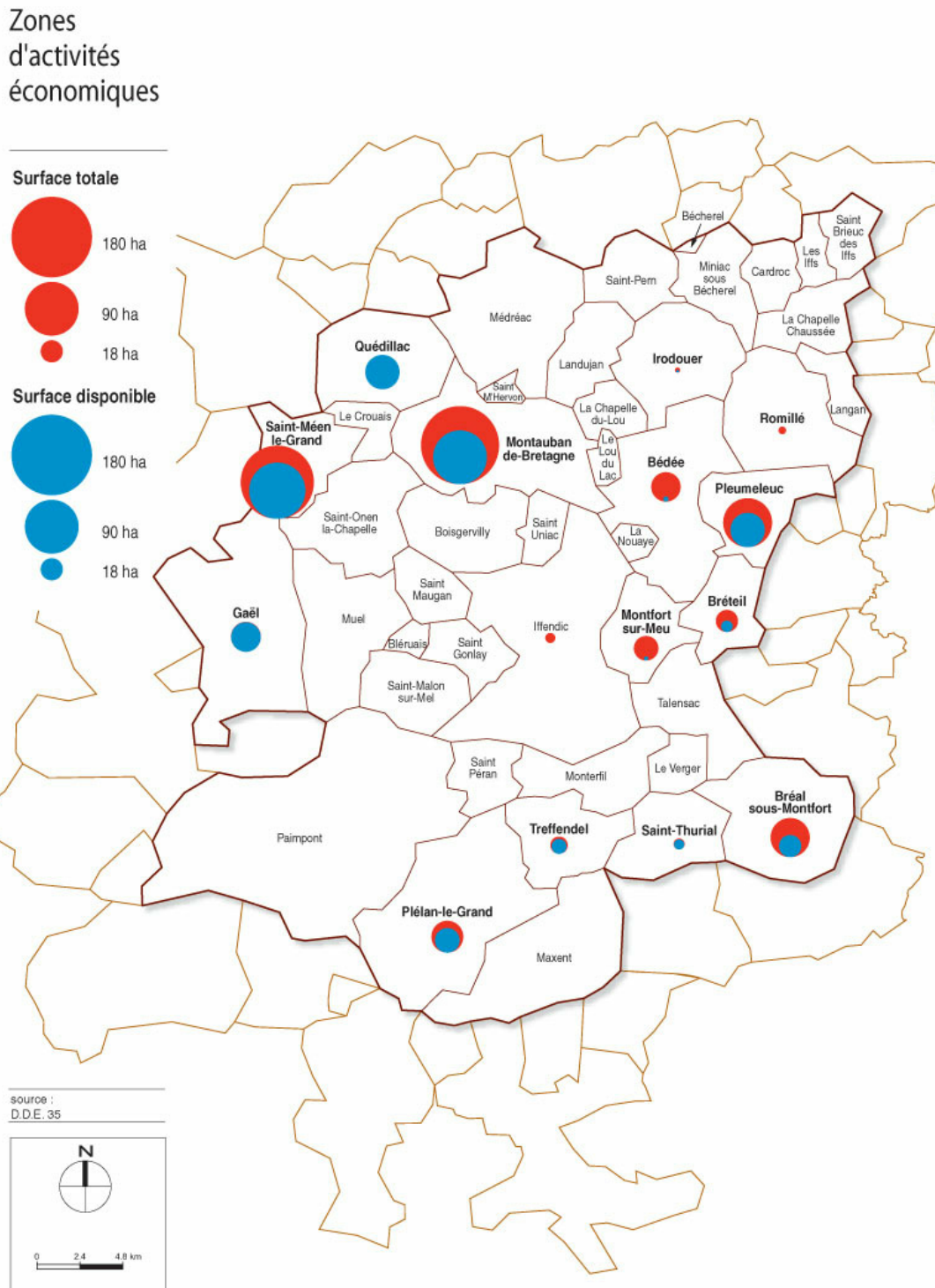
Le maintien et la confortation de l'agriculture à Montfort soulèvent donc plusieurs défis :

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

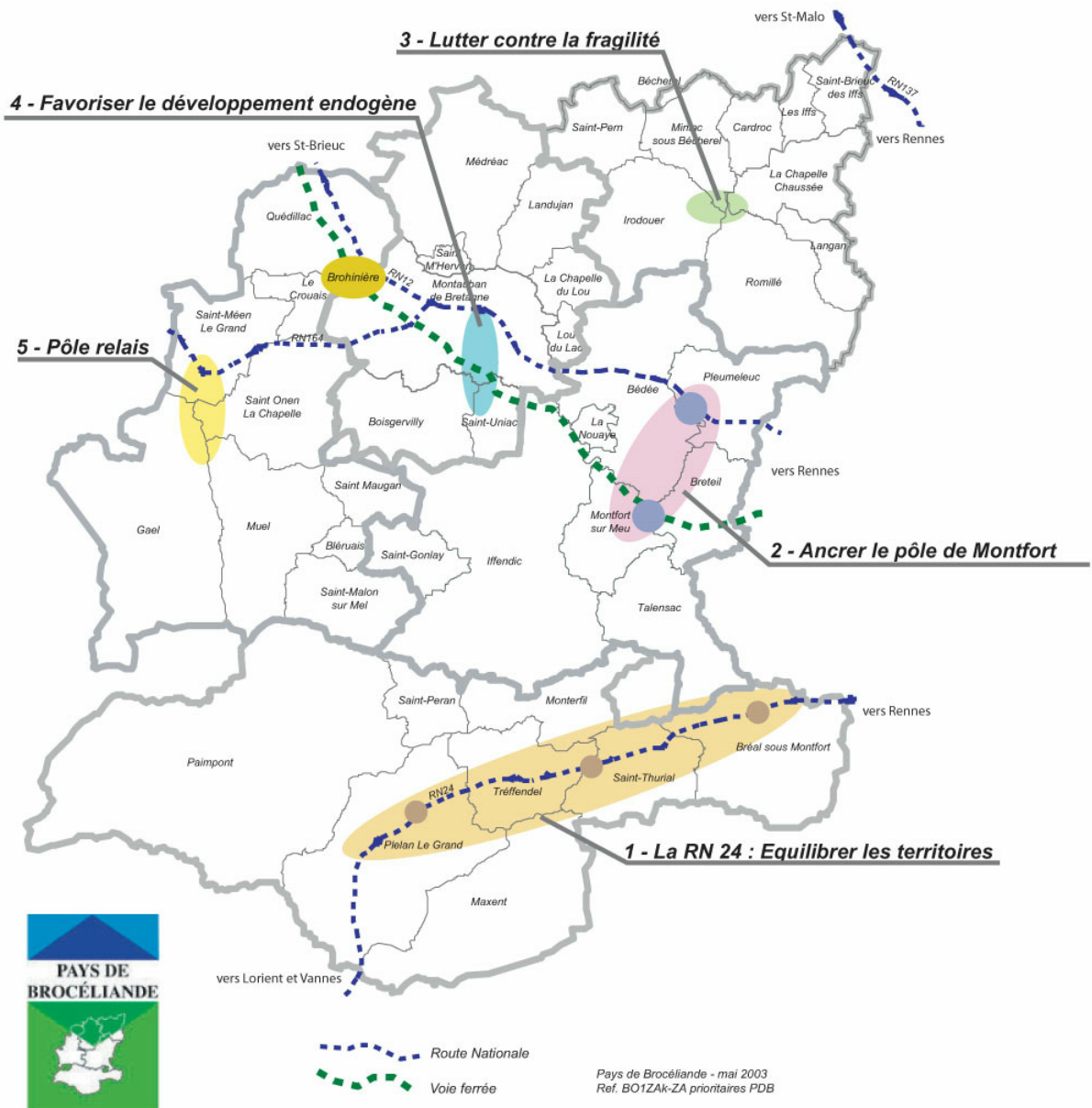


### c) Les zones d'activités : un enjeu communautaire

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



Source : SCOT du Pays de Brocéliande



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

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

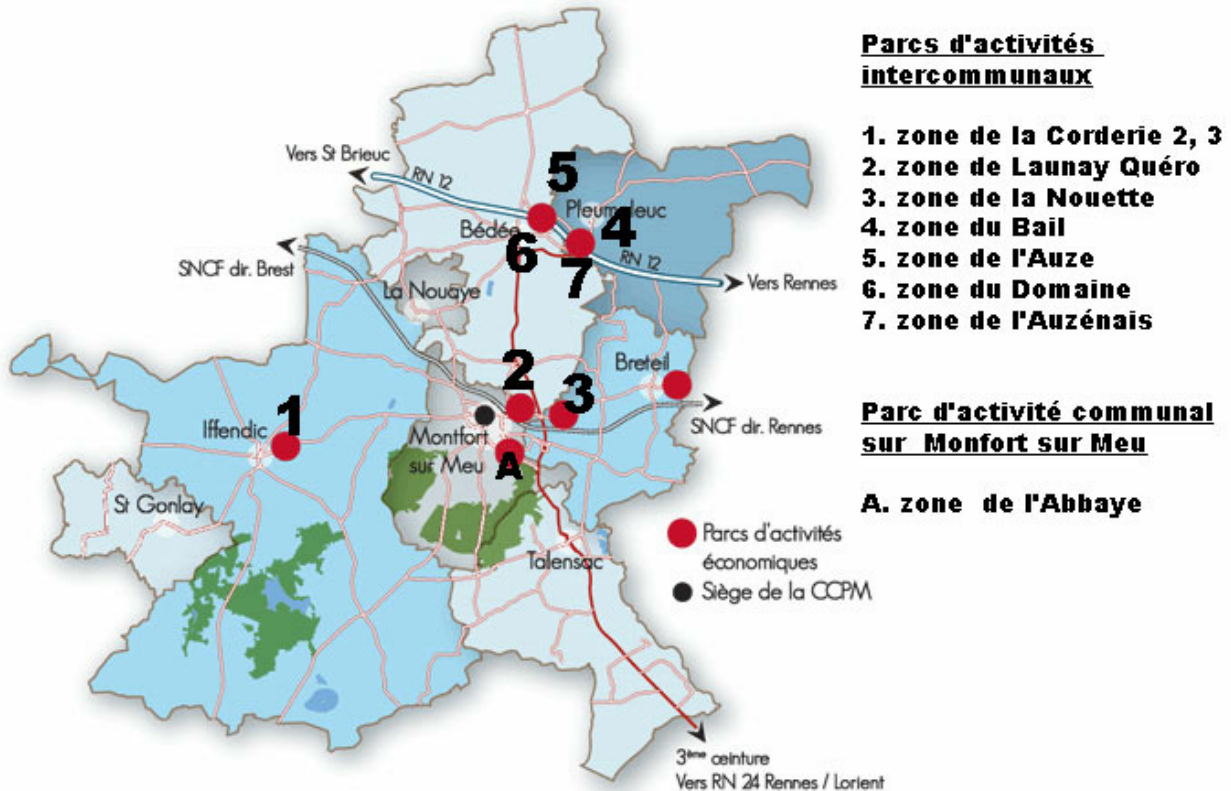
Le diagnostic économique du SCOT, plus récent (2006) indique une disponibilité qui n'est plus que de 7,8 hectares à l'échelle de la CCPM.

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

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

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

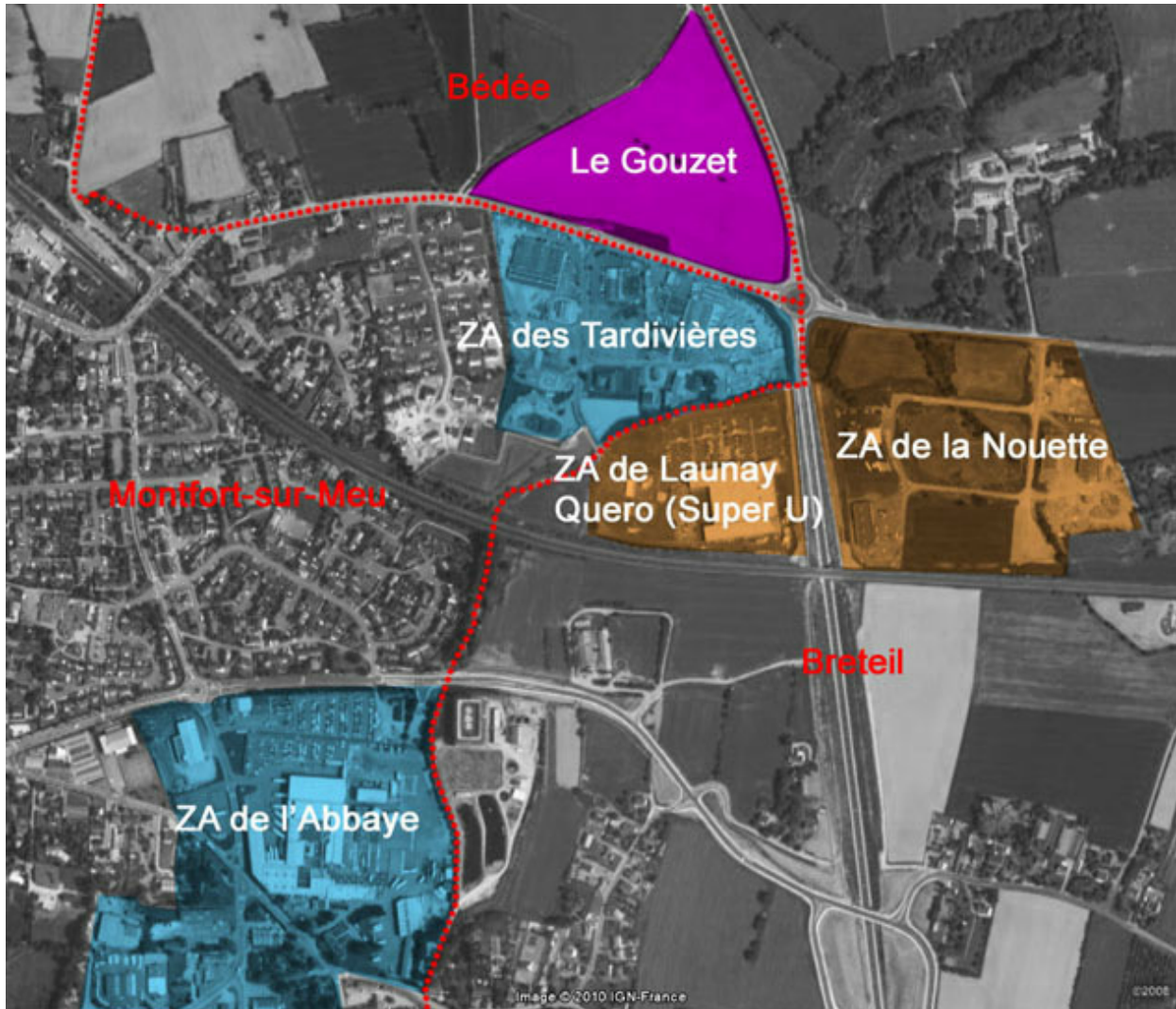
Localisation des ZA sur le territoire de Montfort Communauté (source : Montfort Communauté)





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

Les deux zones situées sur le territoire communal sont décrites dans l'analyse urbaine.



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

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

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

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

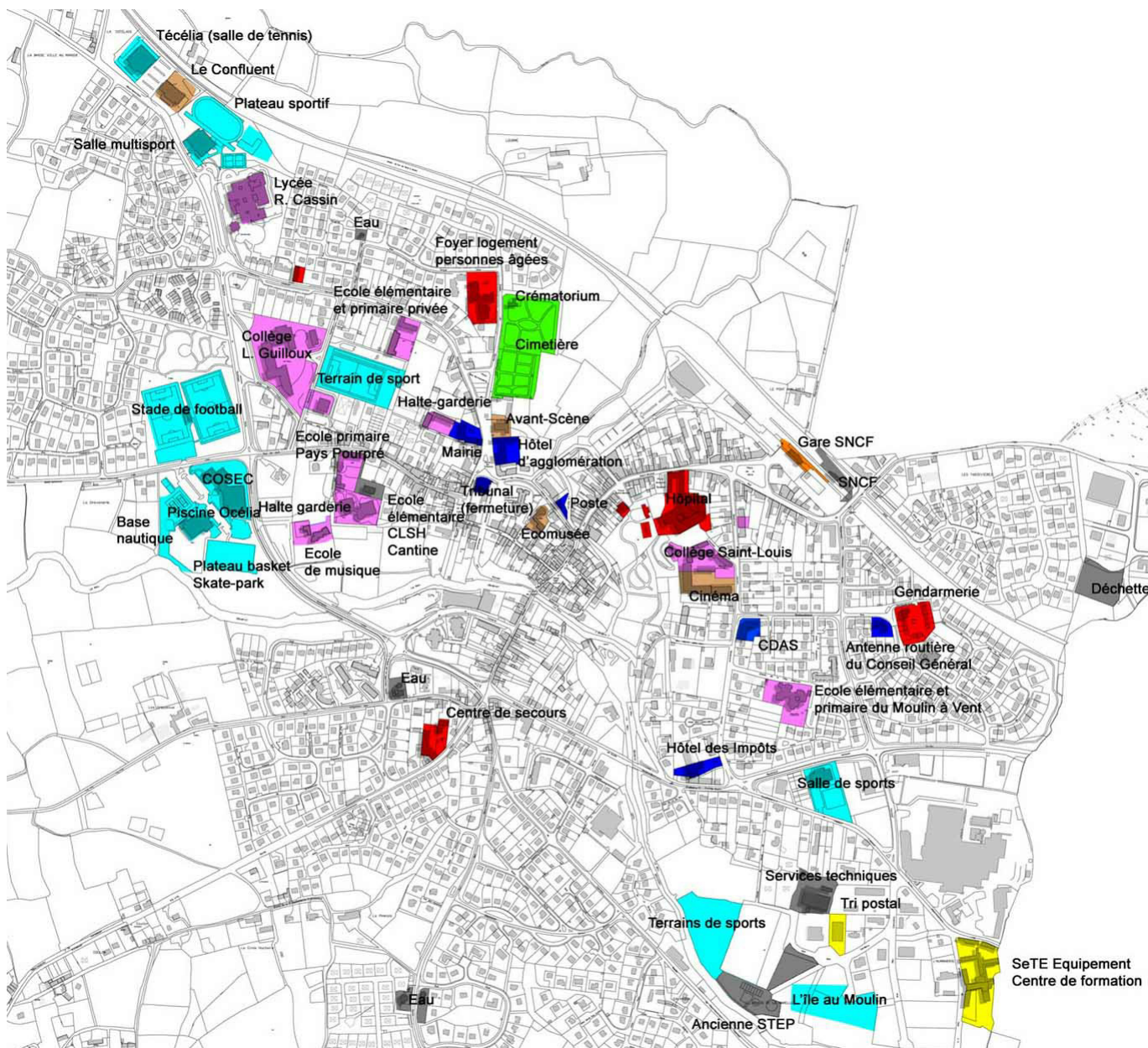
matériel médical et l'installation des bureaux relais Atelia (ateliers relais destinés à recevoir des entreprises artisanales et l'association Eurêka Emplois Services et son chantier d'insertion).

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

#### **4°) Les équipements**

##### **a) Composition et répartition des équipements publics dans la ville**

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

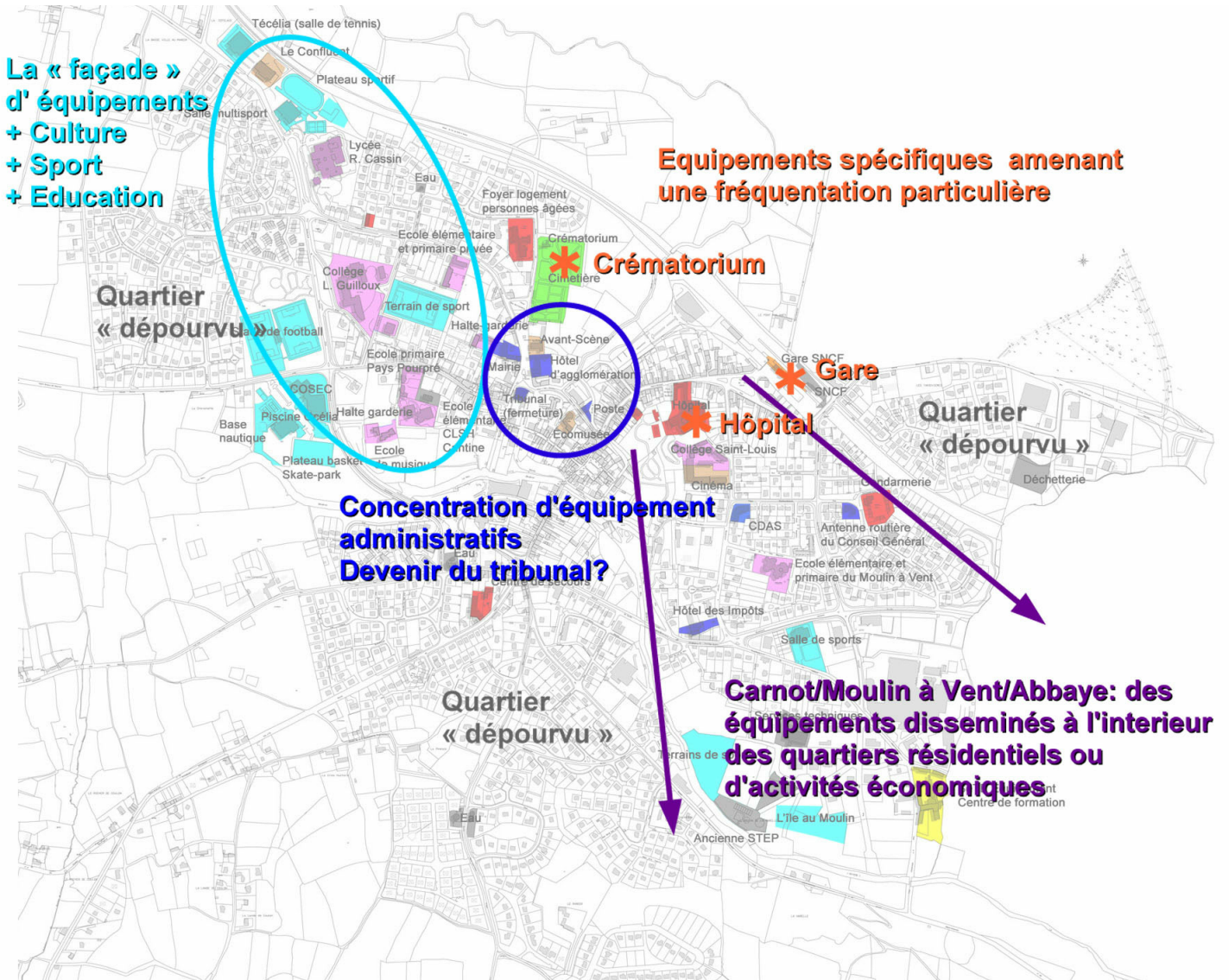


- Equipements culturels
- Equipements scolaires, de formation ou d'accueil de la petite enfance
- Equipement de sports et de loisirs
- Equipements administratifs
- Equipements sociaux, de santé, d'urgences + gendarmerie
- Equipements techniques
- Abbaye de Saint-Jacques: équipement mixte
- Gare SNCF
- Cimetière + crématorium

*Localisation et typologie des équipements publics*



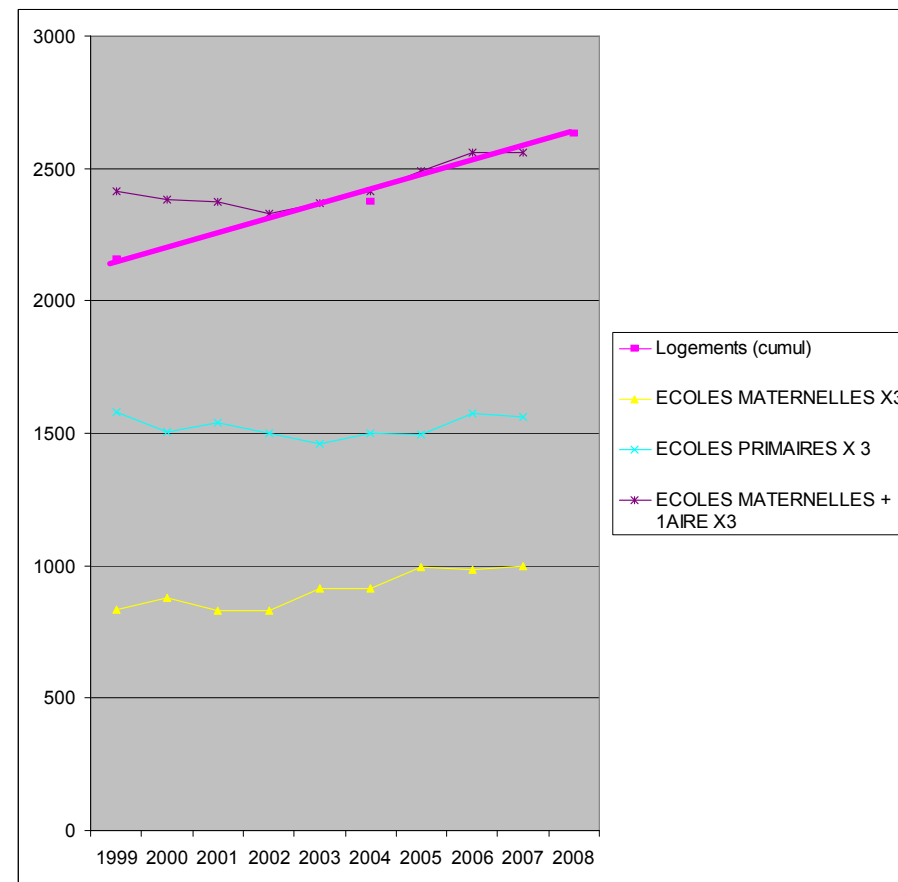
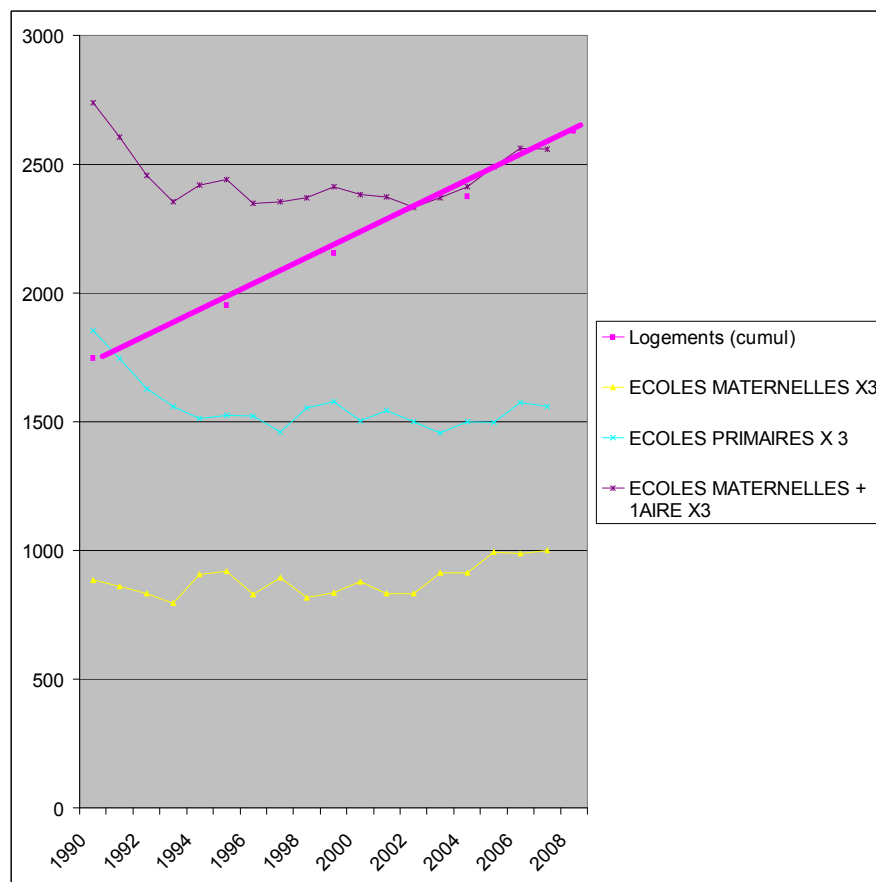
- Une répartition inégale dans l'aire agglomérée: des zones de concentrations, des zones faisant valoir des spécificités issues d'une réelle volonté de planification et des zones résidentielles dépourvues d'équipements



**b ) Les équipements scolaires**

**Constats :**

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



**Nombre de classes ouvertes par école**

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

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



- Les effectifs du collège ont augmenté régulièrement depuis les années 90. Les 4-5 dernières années ont vu une évolution plus tassée.
- Les effectifs du lycée sont moins accrochés aux tendances démographiques de la commune et ont baissé depuis les années 90.
- Pas de relation directe avec la croissance démographique de Montfort-sur-Meu
- Une relation plus générale : la population du canton a évolué positivement depuis plus de 20 ans (+9 % entre 1982 et 1990, +10 % entre 1990 et 1999, et +18 % entre 1999 et 2007-2008). Montfort a néanmoins fortement participé à cette évolution

