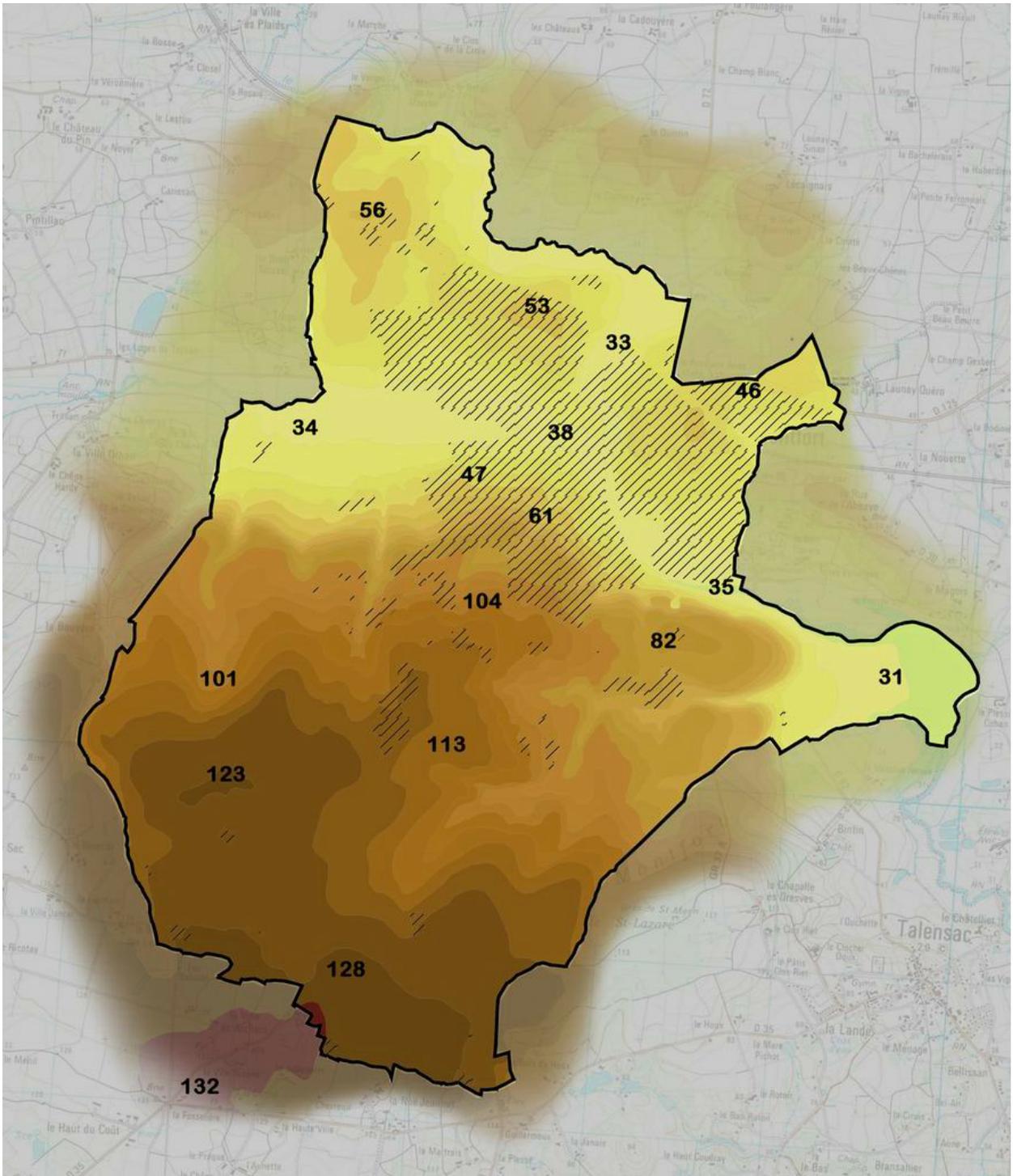


## C) Etat initial de l'environnement

### 1°) Le relief



Carte topographique

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

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

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

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

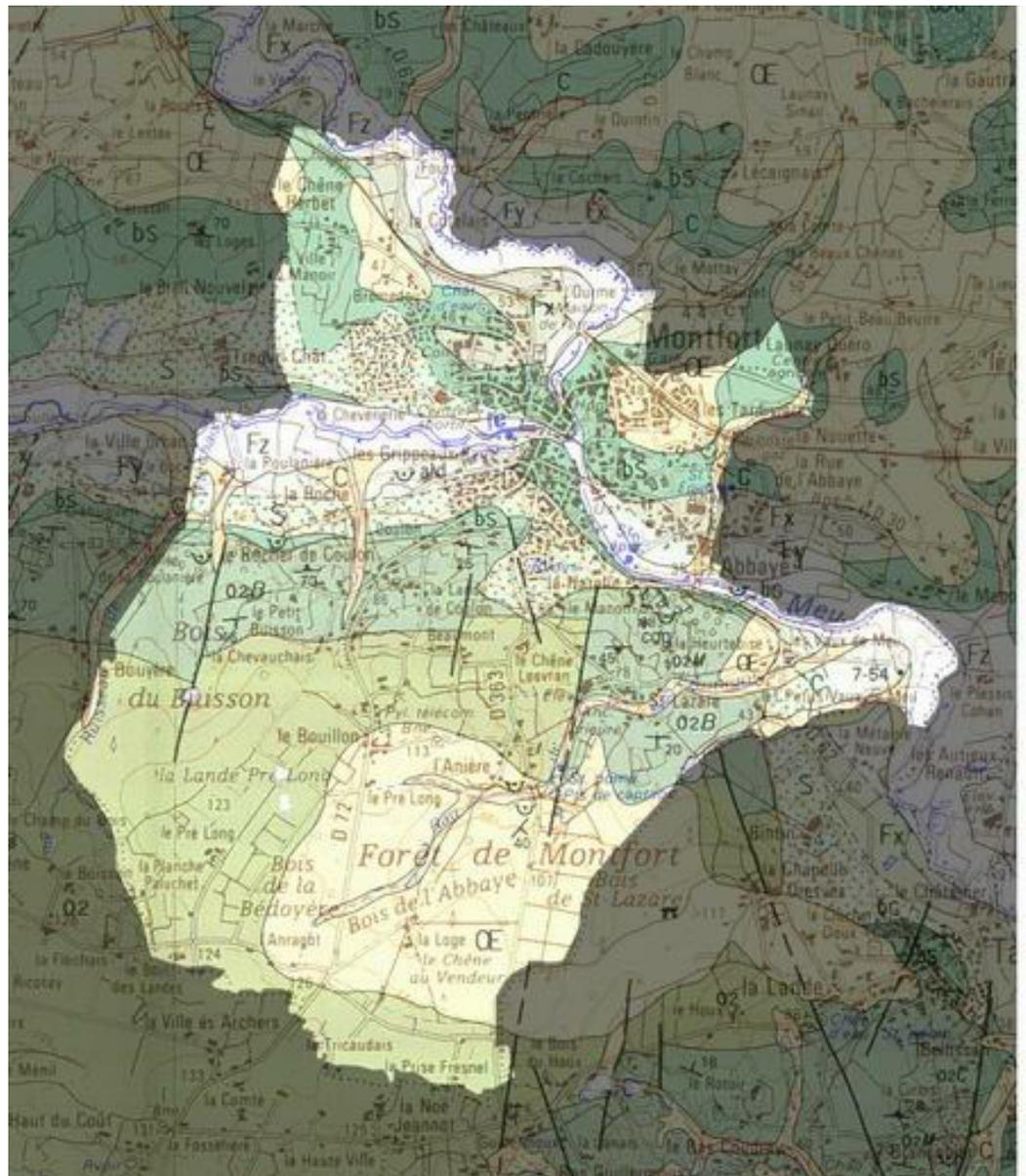
Ce modelé est structuré par le réseau hydrographique secondaire orienté préférentiellement Nord/Sud.

## 2°) La géologie

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

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

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



Carte géologique (source : BRGM)

### 3°) La ressource en eau

#### a) Description du réseau hydrographique

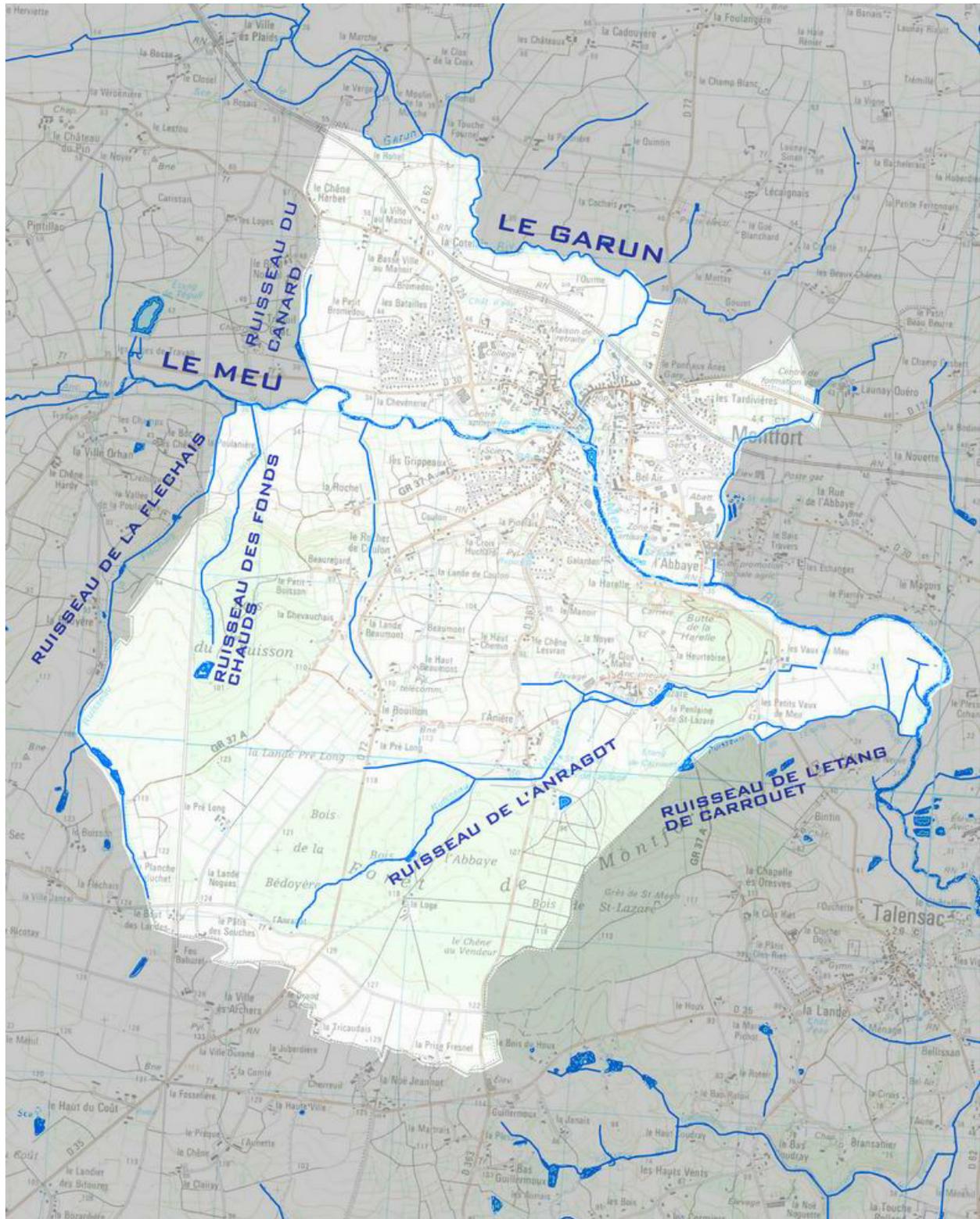
Les eaux de ruissellements rejoignent la rivière du **Garun** pour la partie Nord du territoire communal et la rivière du **Meu** et ses affluents pour le reste du territoire communal. La commune est entièrement située sur le **bassin versant de la Vilaine**. Toutes les eaux de la commune s'écoulent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

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

Le Meu compte plusieurs affluents :

- le **ruisseau du Canard**, en limite Ouest
- le **ruisseau de la Fléchais** sur lequel s'appuie la limite Sud Ouest de la commune
- le **ruisseau des Fonds Chauds** qui traverse une zone boisée
- le **ruisseau de l'Anragot**, traversant le Sud Est du territoire
- le **ruisseau de l'étang de Carrouet** en limite Est.
- un autre ruisseau marquant la limite Nord Est.

Montfort-sur-meu est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005 : *voir ci-après paragraphe sur les risques naturels et les annexes du PLU.*



Le réseau hydrographique

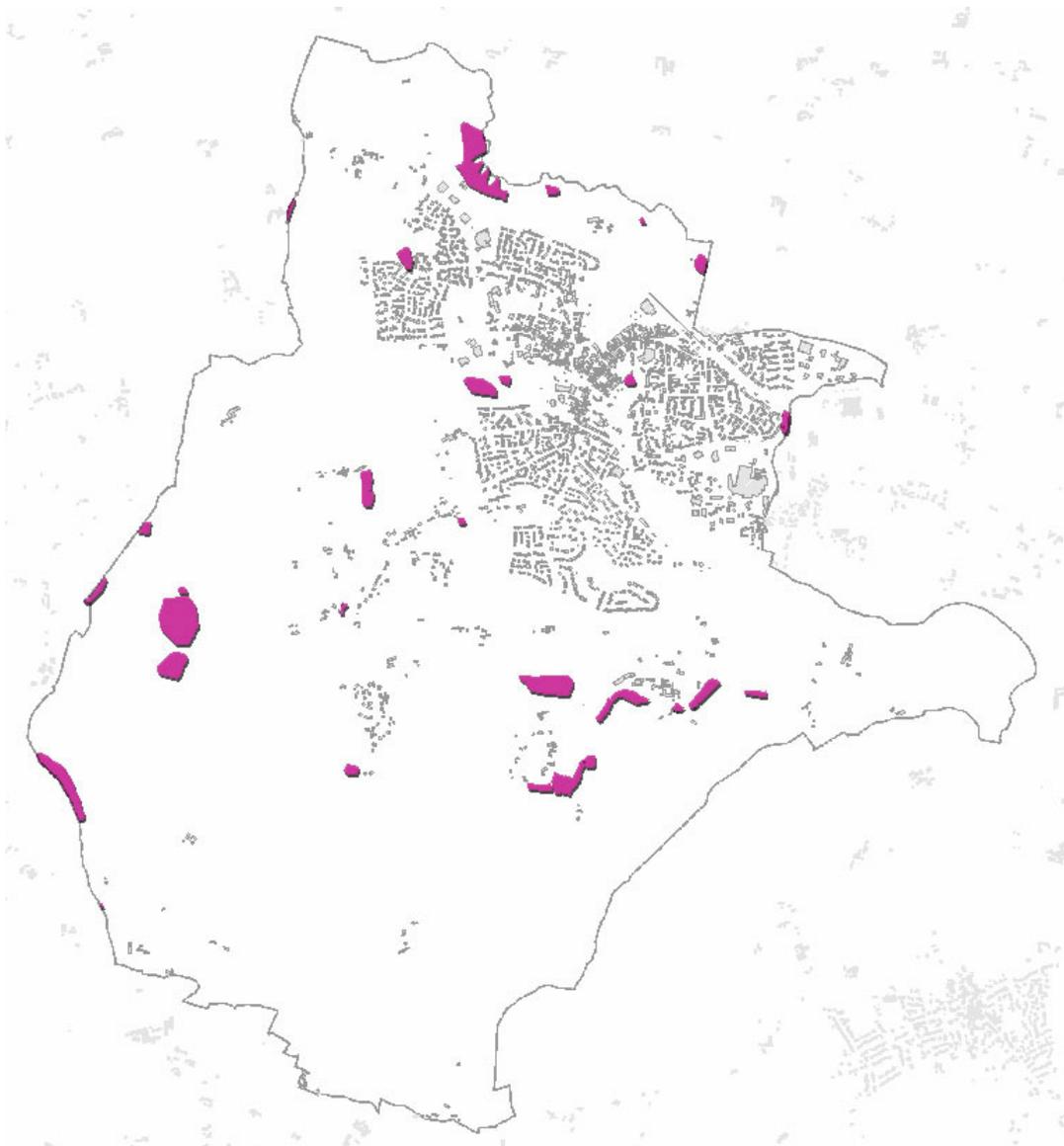
## b) Les zones humides

La commune fait donc partie du **bassin versant de la Vilaine qui est couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**.

Le SAGE Vilaine prévoit la prise en compte et l'inscription des zones humides dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou à leur révision. Leur inventaire cartographique est obligatoire pour une prise en compte dans le PLU.

Les zones humides de Montfort-sur-meu ont donc fait l'objet d'un inventaire cartographique validé en Conseil Municipal. Celui-ci a été réalisé par le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant du Meu et complété par le cabinet spécialisé DM'EAU. Les zones humides doivent être protégées dans les PLU (zone naturelle, le cas échéant) et des prescriptions particulières concernant l'interdiction des affouillements, d'exhaussement du sol, de drainage et de construction s'y appliqueront.

L'inventaire des zones humides est joint dans la pièce 7 (annexes) du présent dossier de PLU.



*Localisation des zones humides situées sur la commune*

### c) Le traitement des eaux usées

*Voir les caractéristiques du réseau et de la station d'épuration dans l'étude d'assainissement menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé DM'EAU jointe dans la partie 7 du dossier de PLU (annexes).*

### 4°) Les espaces naturels sensibles

Le territoire communal ainsi que les espaces proches des communes voisines ne sont pas concernés par la présence d'espaces naturels remarquables de type ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux), Site Classé ou Inscrit, ZPS (Zone de Protection Spéciale) ou Natura 2000. Cependant, la commune dispose **d'un paysage rural bocager de qualité, de rivières et de grands espaces boisés** que la présente étude va s'attacher à identifier et qu'il conviendra de préserver.

### 5°) La structure végétale

La structure végétale est tout aussi importante que la topographie pour la structuration des paysages de Montfort-sur-Meu. Elle détermine l'ouverture ou la fermeture de ces derniers, les couleurs, la luminosité, les ambiances,...

D'abord, le plateau Sud est couvert par deux zones boisées d'importance : le Bois du Buisson et la Forêt de Montfort (bois de la Bedoyère, de l'Abbaye et de St Lazare). Le taux d'occupation du territoire Montfortais est de ce fait exceptionnellement élevé pour la région.

Les forêts de Montfort revêtent 3 fonctions importantes sur le territoire :

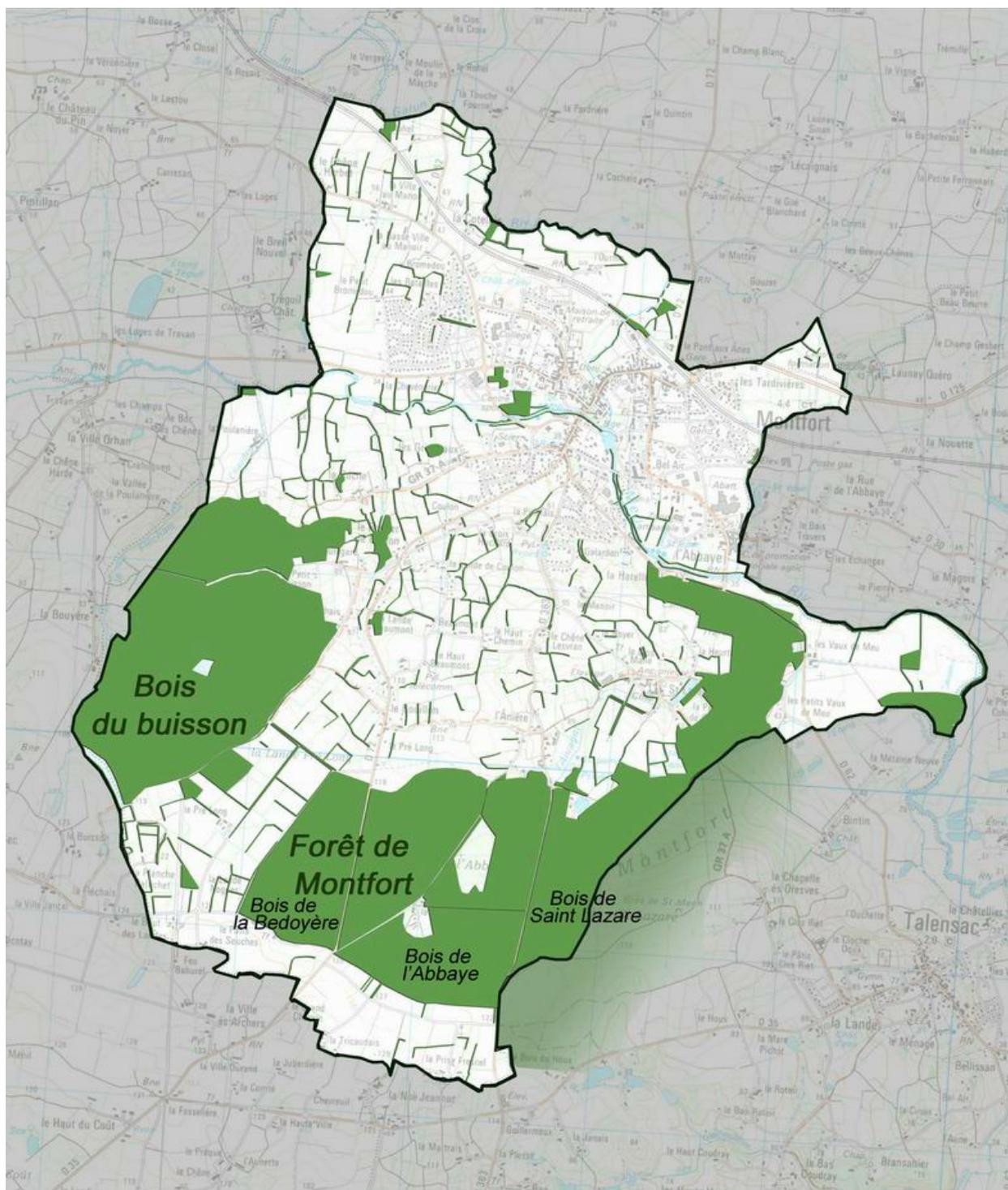
- Une fonction **silvicole** liée à la production nécessaire à la satisfaction en bois de notre société
- Une fonction **environnementale** : réservoir de biodiversité, protection de l'eau, des sols et de l'air, stockage de carbone
- Une fonction **sociale** : paysages, loisirs, accueil du public dans le cas de forêts soumises au régime forestier comme celle communale de Saint-Lazare

Ensuite, comme la majorité des communes bretonnes, Montfort présente un couvert végétal organisé sous forme de **bocage**. Principalement constitué de haies, il a en partie disparu avec les évolutions des pratiques agricoles (grandes parcelles) et un remembrement pratiqué dans les années 80, créant ainsi un paysage plus ouvert. Le secteur au Nord de la voie ferrée est donc caractérisé par un bocage distendu (ragosses) et par la présence de zones humides (prairie avec joncs, saules, peupliers) aux abords du Garun. Entre les deux masses boisées, un maillage bocager permet les échanges biologiques. Les haies bocagères de ce secteur revêtent donc un intérêt environnemental particulier. Le coeur du territoire (coteau et Sud du coteau) conserve un maillage bocager encore bien présent qui permet d'intégrer les zones d'extensions les plus récentes (secteur de la Pinelais, secteur du Manoir).

Les rives Meu sont bordées par une **ripisylve** souvent dense bien préservée (saules, haies bocagères...).

La limite Sud du territoire est caractérisée par une zone de plateau ouvert, qui se prolonge sur la commune d'Iffendic.

Le PLU devra préserver cette trame végétale pour les raisons suivantes : rôle de ces grandes entités paysagères dans le paysage (rôle de cloisonnement, d'ouvertures, de perspectives) et prise en compte des potentialités écologiques (corridor biologique et écologique permettant l'accueil et le déplacement de la faune, protection de biotopes particuliers comme les petits bois par exemple).



Structure végétale de la commune



***Prairies humides (Garun)***



***Ripisylve : le Meu (zone urbanisée)***



***Haie bocagère***



***Secteur du Bois du Buisson***



***Plateau Sud : paysage ouvert***



***Butte boisée de la Harelle – secteur Est***

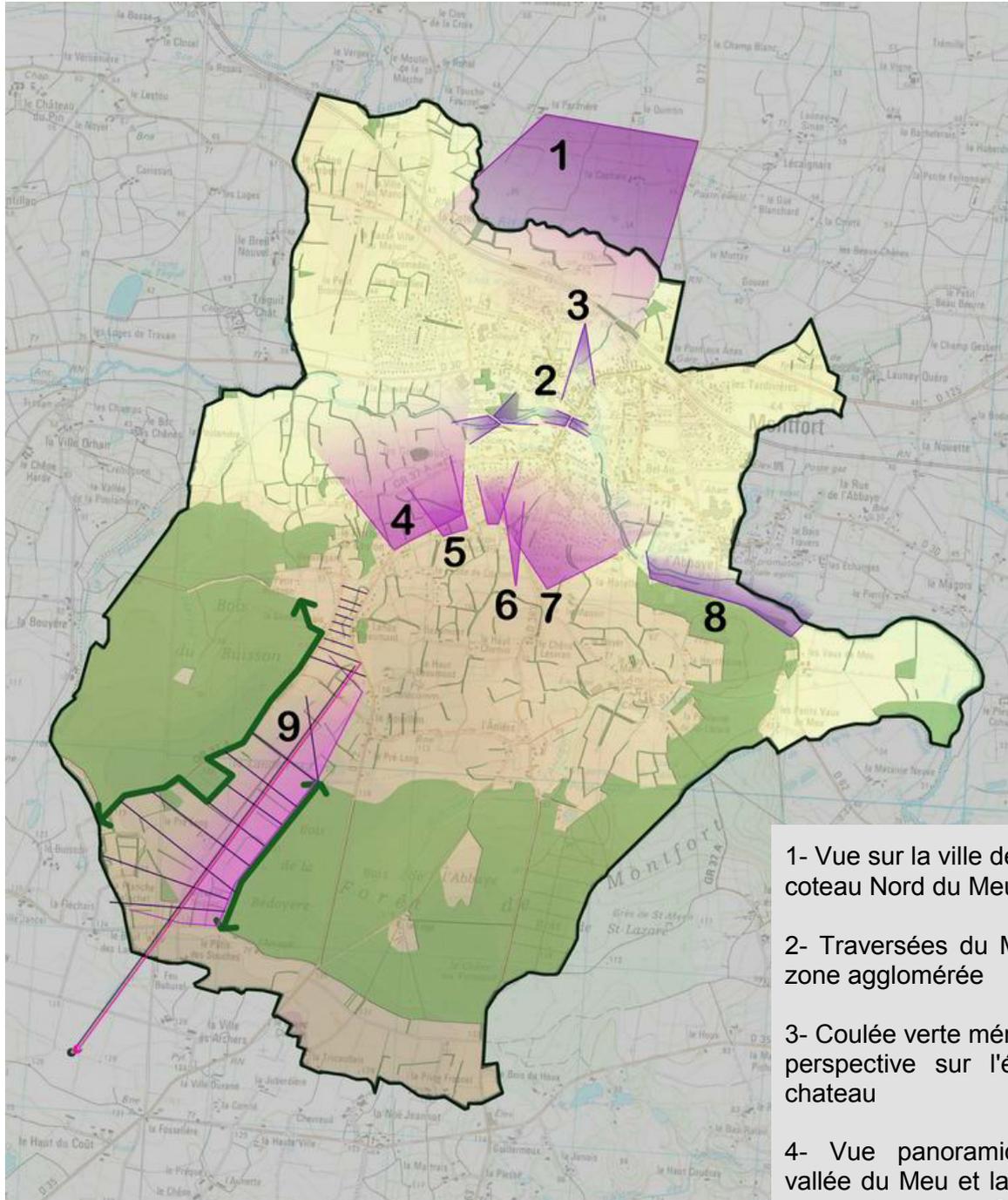


***Plateau Sud : Bois du buisson et Forêt de Montfort***

***Structure végétale de la commune***

## 6°) Le paysage

### a) Le fonctionnement visuel de la commune



*Les vues importantes du territoire*

- 1- Vue sur la ville depuis la coteau Nord du Meu
- 2- Traversées du Meu dans la zone agglomérée
- 3- Coulée verte ménageant une perspective sur l'église et le chateau
- 4- Vue panoramique sur la vallée du Meu et la ville depuis le secteur de Coulon / le Rocher Coulon
- 5 et 6- Fenêtres sur la vallée depuis le secteur de la Croix Huchard / La Pinelais
- 7- Belvédère sur la ville depuis le secteur du Manoir

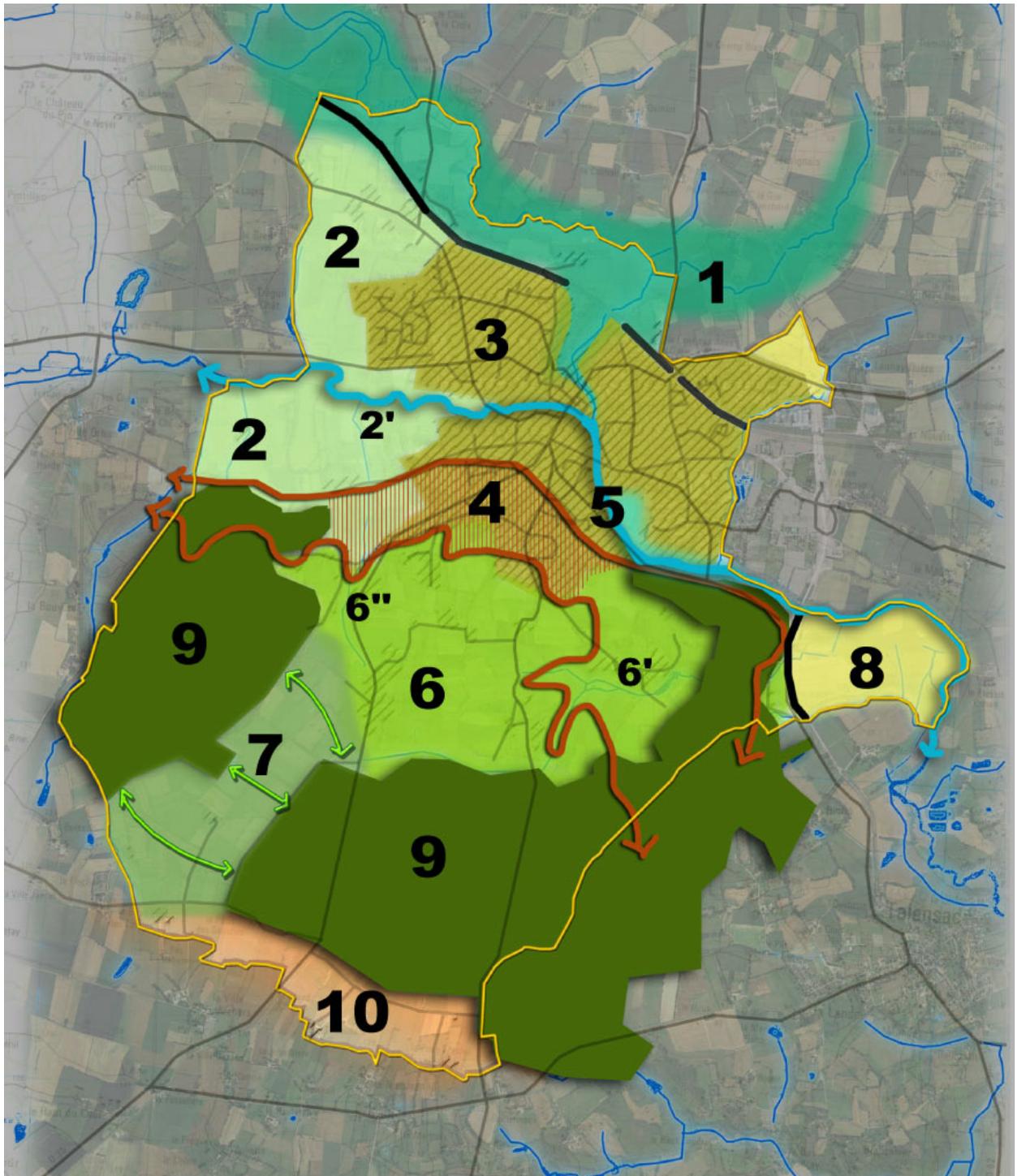


*Les vues importantes du territoire*

### **b) Les unités paysagères et environnementales**

Une unité paysagère correspond à une aire géographique au sein de laquelle les principaux composants visuels du paysage (topographie, trame verte, trame bleue, bâti...) répondent à une certaine homogénéité.

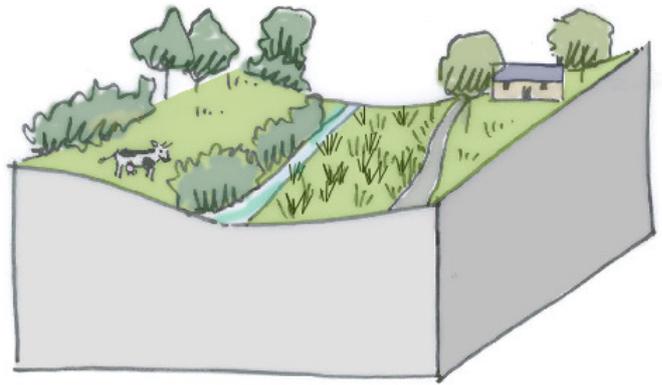
Un travail de synthèse a permis de définir **une dizaine d'unités paysagères sur le territoire communal**. Leurs limites s'appuient parfois sur des éléments physiques existants (bois, crête, voie), ou se font sous la forme de transitions paysagères douces.



Les unités de paysage

## 1- LA VALLEE DU GARUN

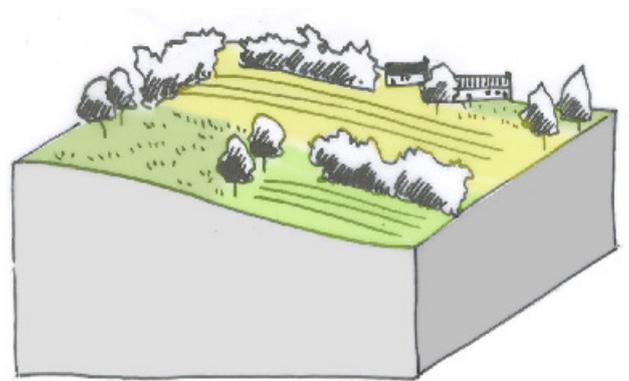
Le secteur situé entre la voie ferrée et la limite communale au Nord est caractérisé par un paysage de bocage à ragosses, **distendu dans le secteur de l'Ourme et un peu plus serré vers l'Ouest**. Ce bocage s'étire sur une pente douce en direction du Garun. Le Garun est bordé de **prairies humides**, il est perceptible en hauteur par la présence de peupliers et par une ripisylve composée de saules, frênes... La frange Sud est marquée par la voie ferrée, qui constitue une limite ville/campagne.



## 2- LES VERSANTS BOCAGERS DU MEU

La vallée du Meu est plus large en amont de la ville. Les pentes sont très douces, **le paysage est ouvert, caractérisé par un bocage distendu**.

Plusieurs hameaux ponctuent cette unité : le Chêne Herbet, la Ville au Manoir en sortie d'agglomération, le Petit Bromedou, la Poulanière. Le Meu au cœur de l'unité (2') présente un tracé sinueux. Il est masqué par une ripisylve dense (corridor : enjeu environnemental).



Ce secteur revêt un enjeu particulier (projet de déviation?) en terme de développement au regard du relief , des voies de circulations et du réseau hydrographique qui contraignent le développement de la ville vers le Nord, le Sud et l'Est.

### 3- LA VILLE DE MONTFORT SUR MEU

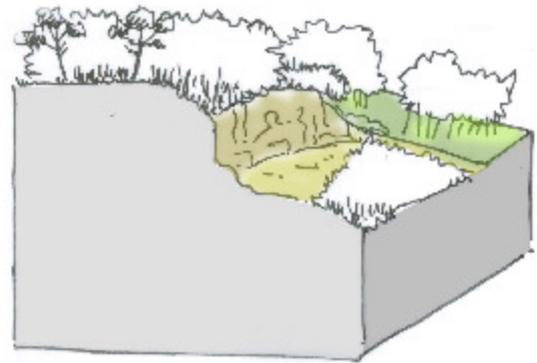
La ville s'est développée à la confluence de deux rivières. Celles-ci scindent l'aire agglomérée en trois secteurs :

- le secteur Nord Ouest, (secteur du collège et du château d'eau)
- le secteur Est (secteur de la gare et de la gendarmerie)
- le secteur Sud qui remonte sur le coteau (secteur de Coulon, la Pinelais, le Manoir).

### 4- LE COTEAU

Le coteau est un secteur charnière du territoire:

- il est **recouvert de boisements à l'Est et à l'Ouest** (bois du buisson et butte de la Harelle), constituant une barrière visuelle, (paysage des carrières du secteur de la Harelle)
- Au centre, **le coteau est en partie urbanisé** : opérations de lotissement récentes et urbanisation diffuse autour de hameaux anciens.



De nombreuses vues sont offertes vers le Nord, mais il existe aussi des **covisibilités depuis la Ville vers le coteau**: le secteur est donc sensible au regard de l'intégration des nouvelles constructions.



## 5- LE MEU ET LE GARUN DANS LA VILLE

Le Meu traverse la Ville de l'Ouest vers le Sud Est. Il est traversé en **4 points** :

- Boulevard de la Duchesse Anne
- Rue de Coulon
- Boulevard du General de Gaulle
- Boulevard de l'Abbaye

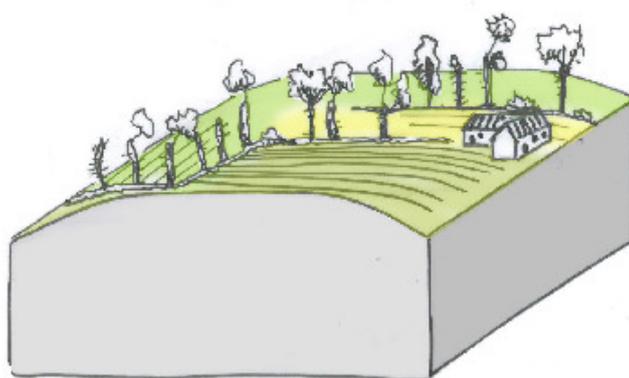
Le Garun traverse la ville du Nord au Sud, organisant une coulée verte axée sur le château et l'église.



## 6- LE PLATEAU BOCAGER

La partie centrale du territoire est caractérisée par un **plateau bocager ondulé** intégrant plusieurs hameaux : le Bouillon, le Haut Chemin, le Chêne Lesvran ... et le village de St Lazare.

Cette unité s'appuie sur les boisements au Sud, créant parfois un paysage de clairières. Elle est traversée par le ruisseau de l'Anragot (6'), qui compose la limite Sud du village de St Lazare et un autre talweg prenant naissance vers le Bouillon pour traverser le secteur du Rocher Coulon (6'').

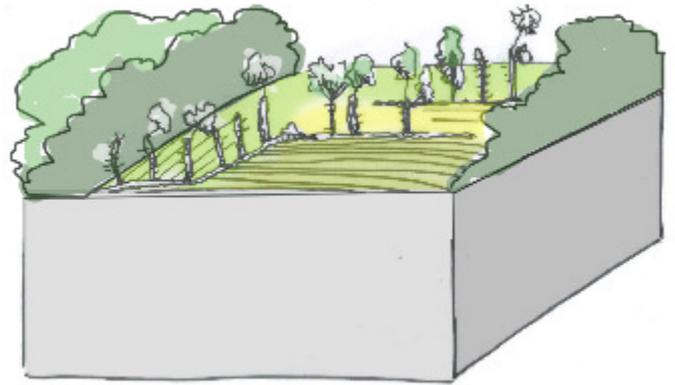


6''



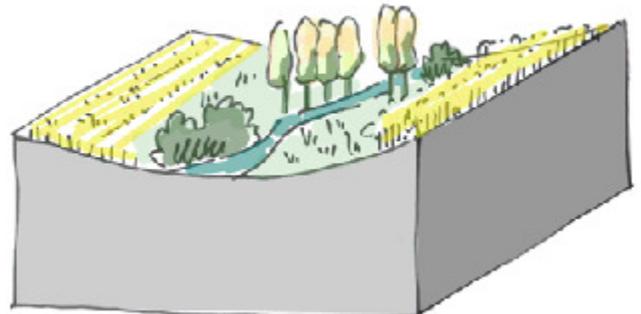
## 7- LE COULOIR BOCAGER

Le plateau bocager se prolonge sous forme d'un « couloir » entre les bois du Buisson et la forêt de Montfort. Ce secteur constitue très probablement une **zone d'échange privilégiée** pour la faune. Le bocage y est présent sous forme d'une trame orthogonale. Cette unité est **axée visuellement sur l'éolienne** (commune d'Iffendic).



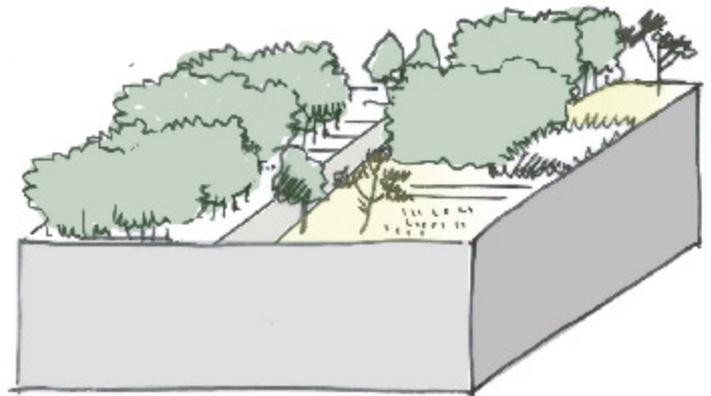
## 8- L'ENCLAVE OUVERTE DES VAUX DE MEU

Avec la déviation, la partie Est du territoire (secteur des Vaux de Meu) se retrouve très enclavée, Il s'agit d'un paysage agricole ouvert.



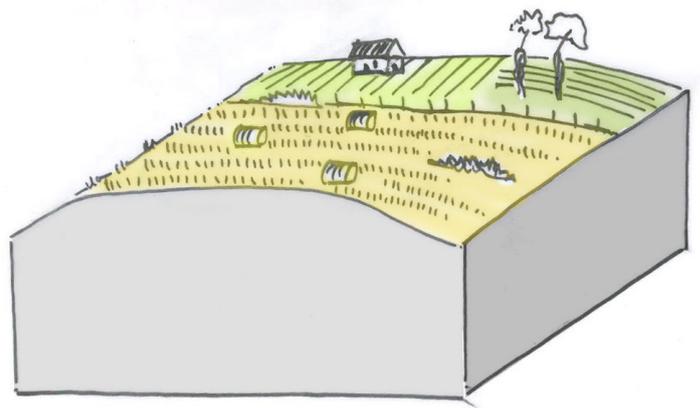
## 9- LES ZONES BOISEES

Les zones boisées couvrent une grande partie du territoire. Elles sont accessibles par un réseau d'allées forestières. Le GR 37 traverse le Bois du Buisson. Ces boisements sont composés de feuillus (chênes, châtaigniers...) et de conifères (pins sylvestres...). Le ruisseau des Fonds Chauds traverse le bois du Buisson.



## 10- LE PLATEAU OUVERT TOURNE VERS IFFENDIC

La limite Sud de la commune est tournée vers Iffendic. Il n'y a pas de relief, les terres sont utilisées en **cultures**, les parcelles sont assez grandes et **le paysage est ouvert**.



### c) La nature et le paysage en ville

Dès la naissance du premier enfant, les jeunes ménages et les familles à l'étroit dans leur logement cherchent souvent à quitter les villes pour vivre à la campagne.

Quatre motivations sont fréquemment évoquées par ces nouveaux migrants :

- la recherche d'une meilleure qualité de vie qu'il ne trouve plus en ville ;
- l'envie d'habiter une maison attenante à un jardin privatif, bien exposée, protégée des bruits extérieurs et des nuisances urbaines ;
- le souhait de vivre dans un village authentique bénéficiant de toutes les commodités, proche d'une ville rapidement accessible ;
- le désir de retrouver ses lointaines racines rurales et de maintenir un lien fécond avec la nature.
- Se « mettre au vert » est devenu un phénomène de société ; c'est même un des moteurs de l'étalement urbain.

De plus, selon le CERTU, la « promenade » est l'un des premiers objectifs recherché par les citadins au travers des espaces verts, suivi de près par les aires de jeux. Le temps moyen d'accès à pied à un espace vert est de 10mn. Les déplacements plus longs sont plus rares.

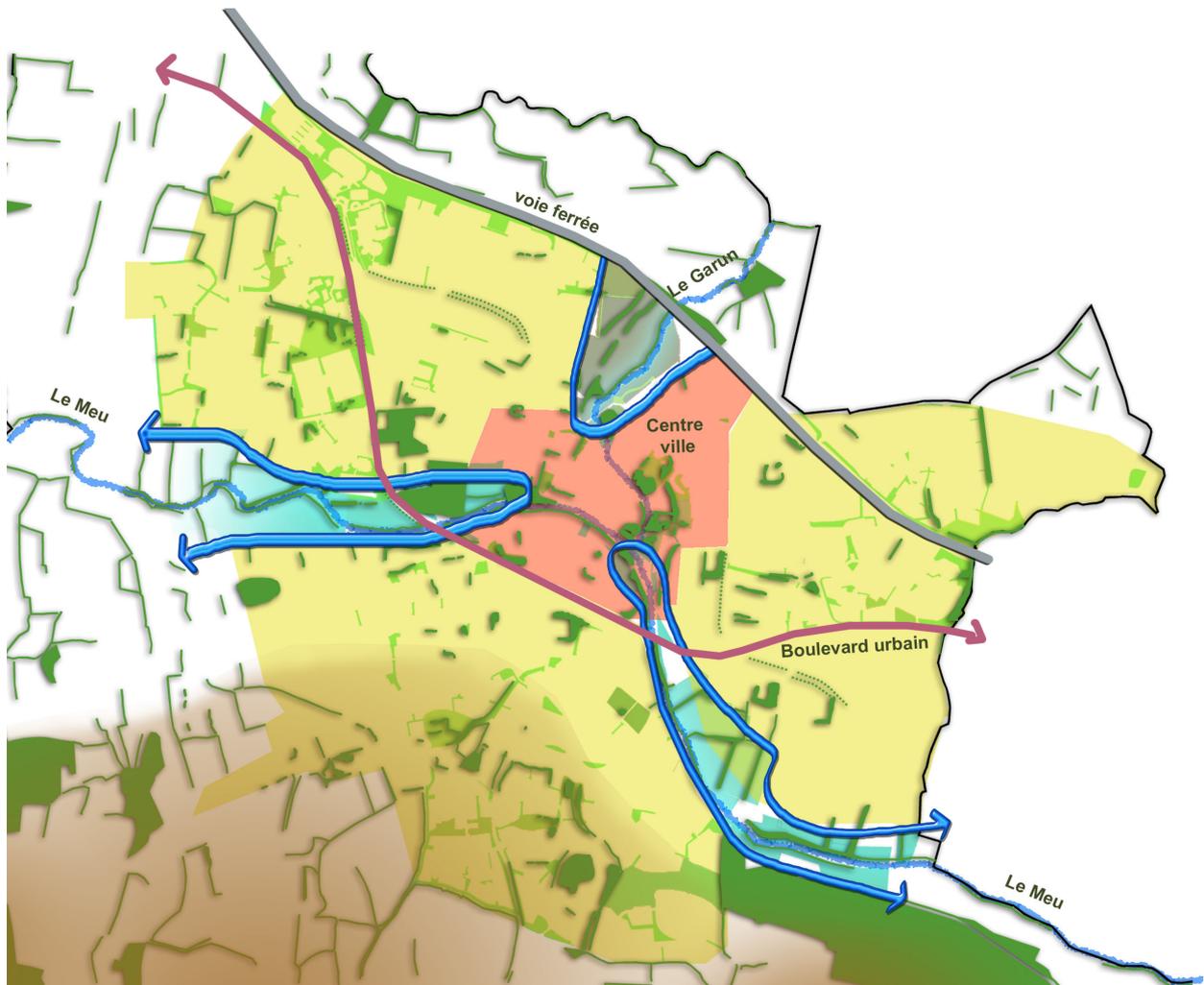
D'où l'intérêt d'augmenter fortement la présence de nature en ville : les arbres, les fleurs, les plans d'eau

Au regard de son positionnement stratégique à la confluence de deux rivières, la ville de Montfort peut tirer profit des espaces naturels et ainsi faire « entrer la Nature dans la ville ».

## ▪ Les composantes du paysage urbain

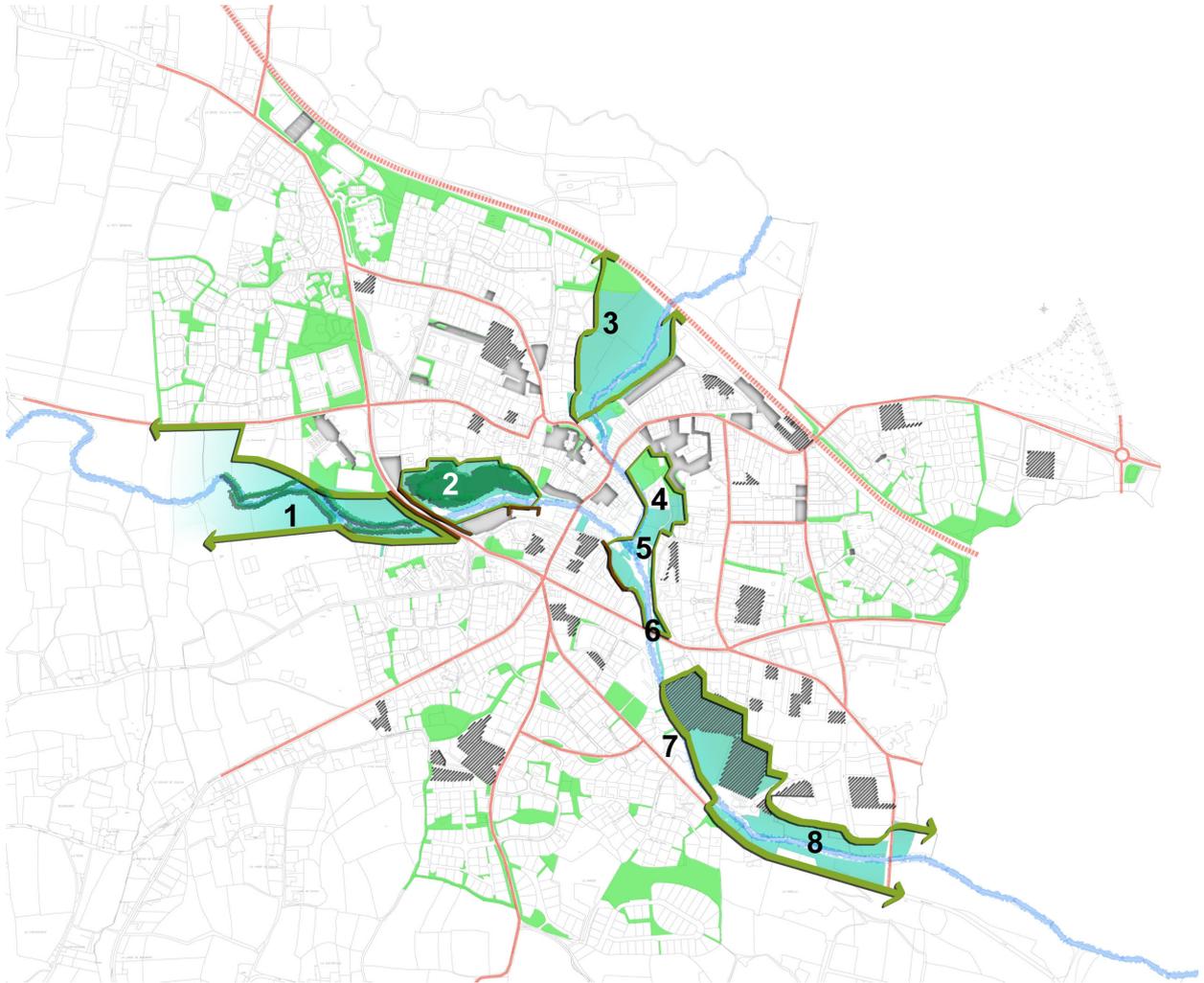
Différentes composantes du paysage structurent l'aire urbaine :

- le Meu et le Garun pénètrent au coeur de la ville. Ils se rejoignent au niveau du centre, séparant l'aire urbanisée en trois grands secteurs.
- le relief au Sud du bourg influence fortement les perceptions sur l'aire urbaine offrant des vues panoramiques (belvédères)
- la trame de haies et le maillage d'espaces verts concourent à créer un paysage propre à chaque quartier, tantôt naturel aux abords des rivières, tantôt artificialisé.
- la voie ferrée marque une rupture physique et fonctionnelle au Nord
- le boulevard urbain structurant (Bd de la Duchesse Anne, Bd Jacques Cartier) traverse l'aire agglomérée et le Meu en deux points. Outre son intérêt fonctionnel, il constitue un axe majeur de découverte du paysage urbain.



*Les composantes du paysage urbain*

## ▪ Les perceptions du Meu et du Garun



*Les différentes perceptions du Meu et Garun*

**1-** Un paysage naturel ouvert (prairie) en contrebas de la voie de contournement mais restant peu accessible (pas de continuité piétonne)

- présence d'un petit plan d'eau (frayère à brochet signalée par un panneau d'information)



*Virage à l'approche de la traversée du Meu*



*Aire naturelle en contrebas de la voie*



*Un espace bocager, peu accessible*



**2-** Un paysage fermé (peupleraies rive Nord, bâtiment Catena occultant la rivière )  
- un tronçon peu valorisé (pas de visibilité depuis le parking, vue fermée depuis le pont).

Pourtant : présence de lavoirs rive Nord, qualité paysagère



**3-** La vallée du Garun : un paysage « champêtre » (gestion extensive, végétation spontanée) , un espace important en surface qui répond à la volonté de fait entrer la Nature dans la ville, entrant en contraste avec l'environnement urbain.

Un secteur permettant de mettre en relation par un sentier les quartiers d'habitat situés au Nord et le centre ville.

Une mise en perspective de la Tour de Papegault et de l'église

Présence d'aires de stationnement en rive Est (surface commerciale)

Aires de pique-nique utilisées, lavoir.



**4-** Un poumon vert au coeur de la ville avec :  
 - une partie « horticole », aménagée : le parc urbain et le camping,  
 - une partie plus naturelle au sud en lien avec le Meu

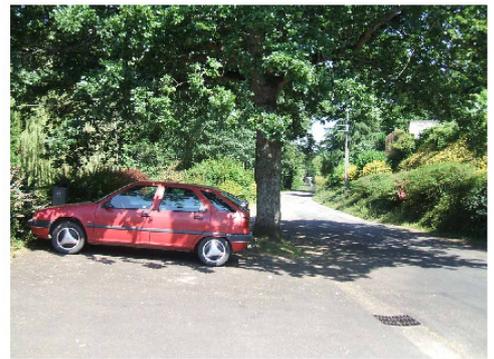


Accès par l'hôpital et la place Saint Nicolas.

**5-** La confluence du Meu et du Garun, un espace de qualité, en fond de lots peu perceptible depuis les axes de circulation, accessible par un chemin piéton étroit



**6-** une vue furtive sur la rivière depuis le boulevard du Général de Gaulle, un espace de stationnement intégré en contrebas de la voie



**7-** un sentier étroit permettant de relier le centre ville au village de l'abbaye, des espaces ouverts (champs, terrains de sport) au coeur de la ville à reconquérir



**8-** des espaces ouverts le long du Meu à proximité de l'ancienne station d'épuration (l'île au Moulin): espaces peu valorisés à l'arrière de la zone d'activité, trame bocagère intéressante.

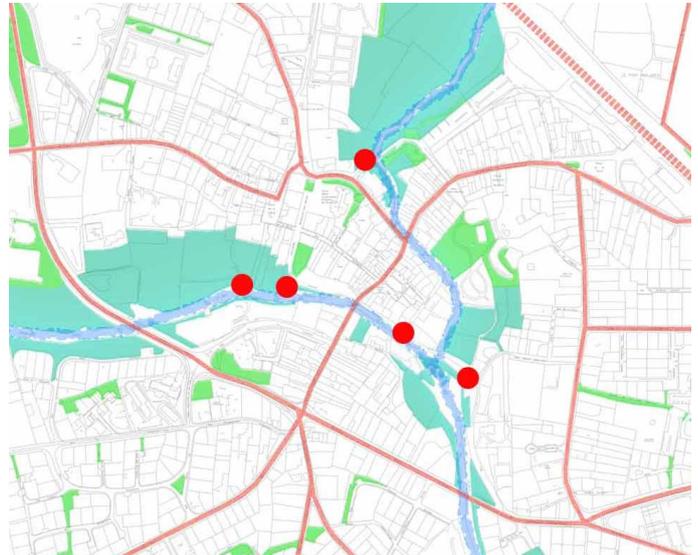


### ▪ Le petit patrimoine au bord de l'eau

Les vallées du Meu et du Garun dans l'aire agglomérée sont ponctuées par des lavoirs. Ceux-ci sont pour la plupart rénovés et accessibles au public.

Ces éléments du petit patrimoine méritent d'être protégés et mis en valeur.

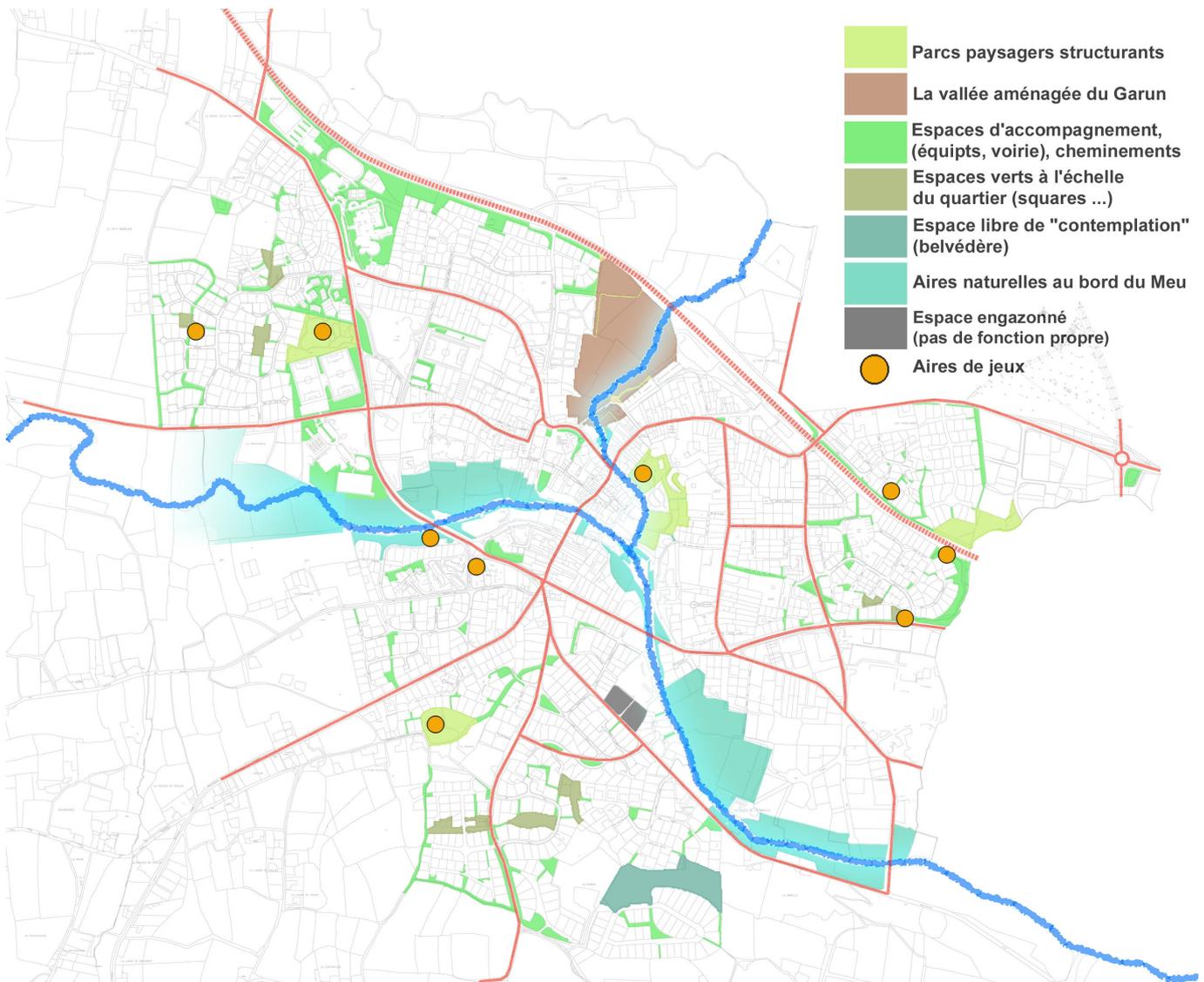
*Localisation des lavoirs*

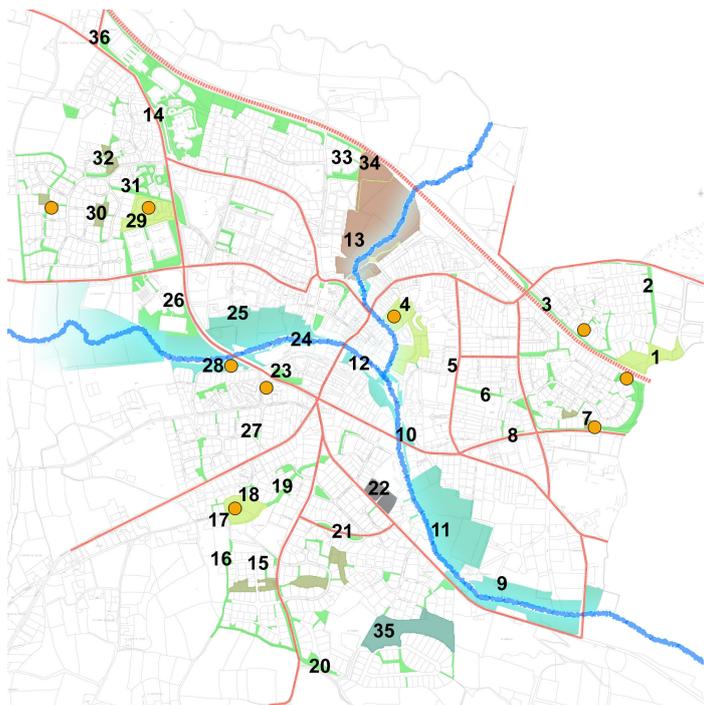


## ▪ Typologies d'espaces verts

Les espaces verts recouvrent des fonctions diverses :

- espaces naturels d'intérêt environnemental (aires naturelles au bord du Meu, vallée du Garun au Nord)
- parc paysagers structurant à l'échelle des trois secteurs de l'aire urbaine
- espaces verts au coeur des différents quartiers (squares...)
- espaces d'accompagnement des équipements publics ou des voiries
- espaces verts libres (enherbés ou engazonnés) permettant de dégager des vues ou n'ayant pas de fonction propre.
- Certains espaces comportent des aires de jeux pour enfants.





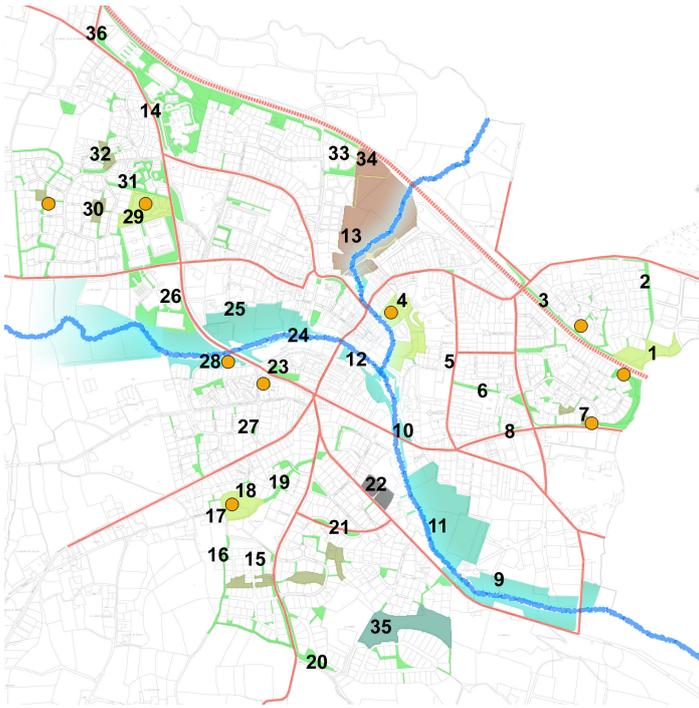
**Secteur Nord Est (1/2/3) :**

Parc intégrant les ouvrages de rétention en lien avec la ZA. Passage enherbé vers la Gare: possibilité de rendre ce cheminement plus lisible pour encourager les circulations douces : gare / zone d'habitat / Z.A des Tardivières

**Secteur Centre (4/5/6) :**

Parc central de qualité intégrant le camping, Boulevard Carnot : platanes limitant la largeur des trottoirs mais identifiant cette voie structurante Cheminements aménagés vers le pôle scolaire.





**Boulevard urbain (7/8/10) :**

(7) Aire de jeux le long du boulevard Jacques Cartier

(8) Une « entrée verte » (plantations d'alignement du Bd J. Cartier, aménagements identifiant le boulevard urbain)

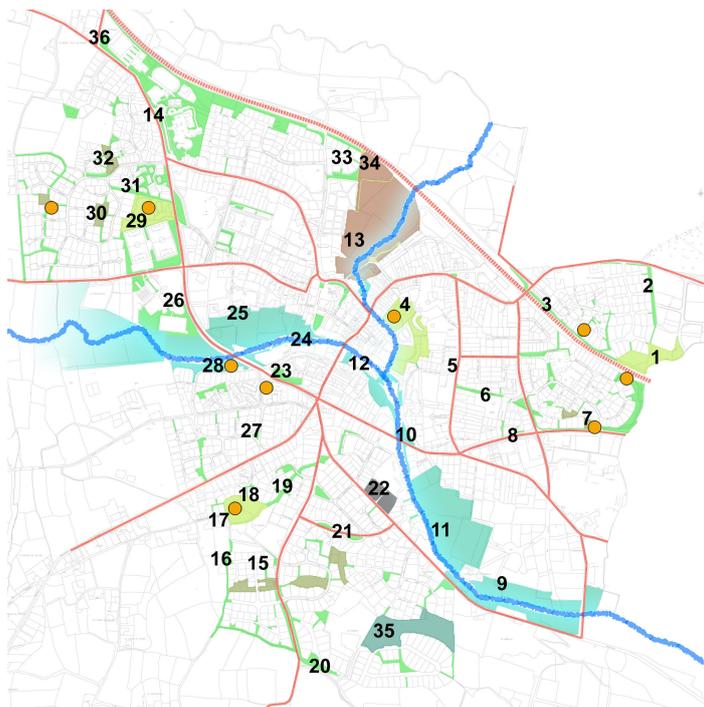
(10) Un petit espace aménagé au bord du Meu, en décaissé le long du bd du général de Gaulle (premier point de traversée du Meu ), présence d'une aire de stockage sur la rive opposée.

(23) : un parc planté autour des collectifs amorçant la traversée du Meu par le boulevard urbain

(14) : le bd de la Duchesse Anne au droit du lycée Cassin, une entrée verte large, de qualité, plantée d'arbres d'alignement

(36) : entrée par le bd de la Duchesse Anne au droit de l'espace culturel.





**Secteur central (12/24/25/13/33/34):**

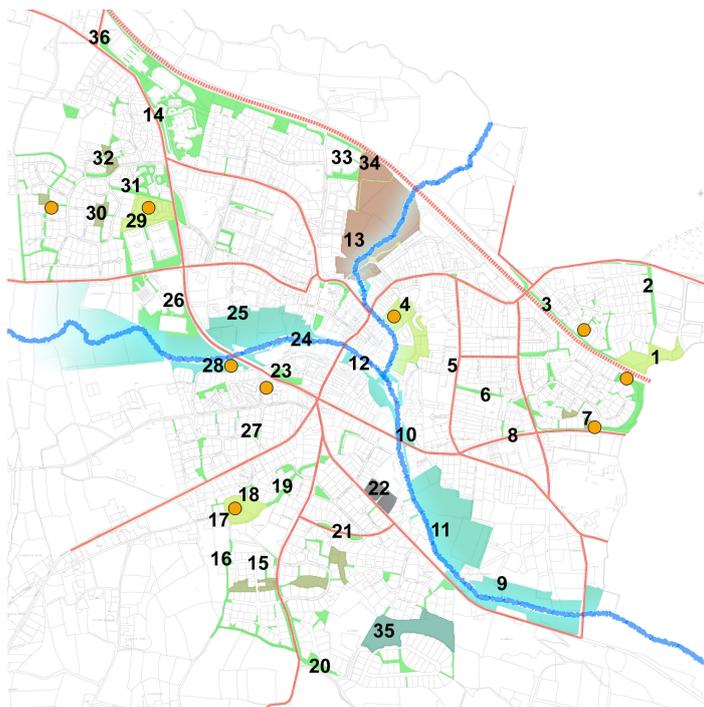
(12) Les berges du Meu dans le centre ville.  
 (24) : les rives du Meu masquées par le bâtiment de Catena  
 (25) : Rive opposée à Catena : des peupleraies derrière le pôle scolaire occultant la perception de la rivière et les liens visuels entre les deux rives.

**Secteur Nord (13) :** le Garun : un espace semi-naturel de qualité, une respiration à l'échelle de la ville limitée au Nord par la voie ferrée

(33) : une placette au coeur du lotissement (aire de retournement avec espace central enherbé)

(34) : un bassin tampon intégré à la coulée verte du Garun, le long de la voie ferrée





**Secteur Ouest (26/28/29/30/31/32) :**

(26) : le pôle sports / loisirs : de vastes espaces verts d'accompagnement intégrant les équipements

(28) : une aire de jeux aménagée le long du Meu sur la rive opposée au pôle sports / loisirs

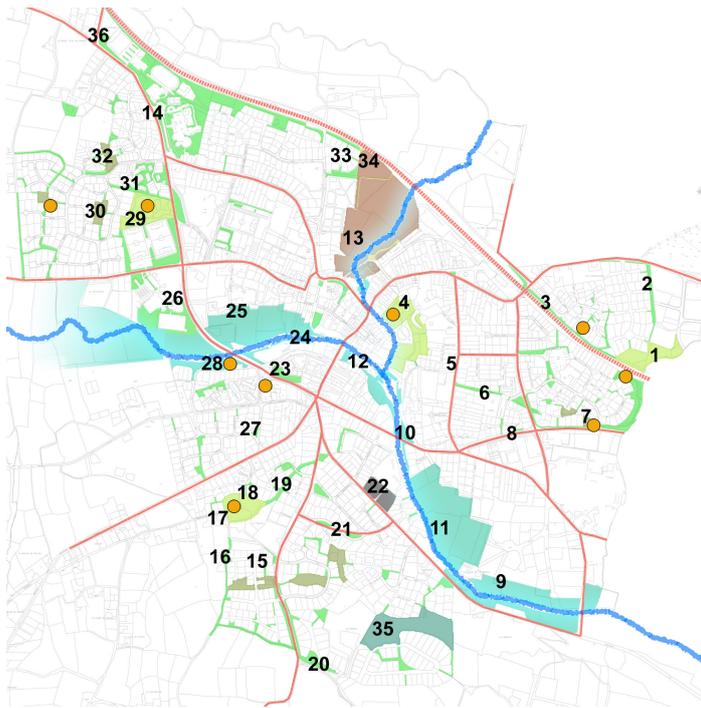
(29) : le pôle sports / loisirs (partie Nord) et l'aire de jeux: un espace structurant à l'échelle du secteur

(30) : un espace vert en coeur d'ilot à l'échelle du quartier (espace peu perceptible)

(31) : une liaison piétonne structurante vers le pôle sport / loisirs et l'aire de jeux

(32) : un réseau de chemins creux ponctué d'espaces verts qui se prolonge vers le Nord





**Secteur Sud Ouest (15/16/17/18/19/27) :**

(15) : des espaces verts d'accompagnement dans les nouveaux secteurs d'habitat : une amélioration de la qualité des espaces publics

(16) : le réseau de chemins creux préservé dans les nouvelles opérations

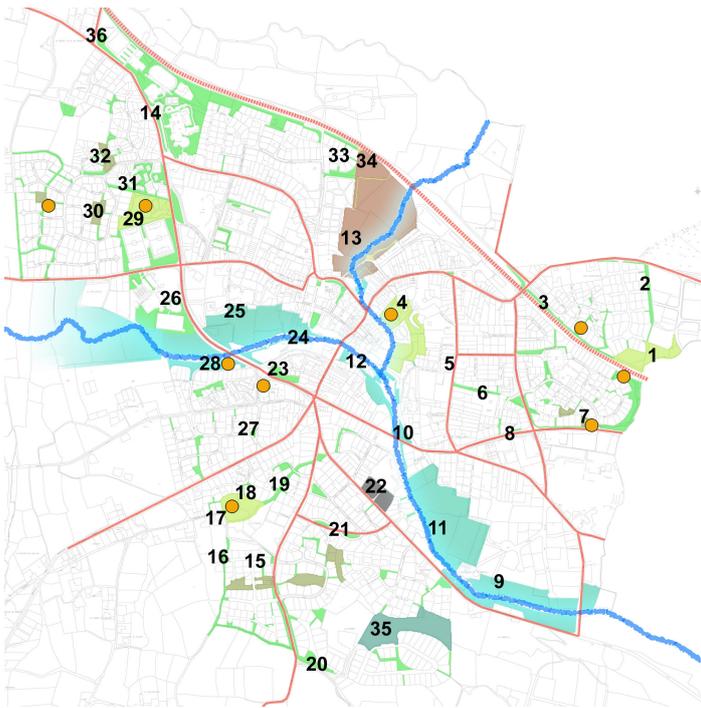
(17) : des aires de jeux aménagées en retrait des voies de circulation

(18) : un belvédère sur la ville

(19) : un chemin creux structurant à l'échelle du quartier qui se prolonge jusqu'à la rue de Saint Lazare

(27) : un îlot planté de quelques arbres (peu d'espaces verts dans ce quartier)





**Secteur Sud Est (9/11/20/21/22/35) :**

(9) L'île au Moulin : une structure équestre isolée derrière la zone d'activités.

(11) Un terrain de sport isolé le long du Meu.

(20 / 21) : des espaces verts d'accompagnement de voirie

(22) : un espace libre engazonné rue de Talensac. Sans fonction propre. Un espace à réinvestir

(séquence d'aspect plus « naturel »)

(35) : un espace vert libre préservé permettant de dégager une vue panoramique sur la ville (belvédère)

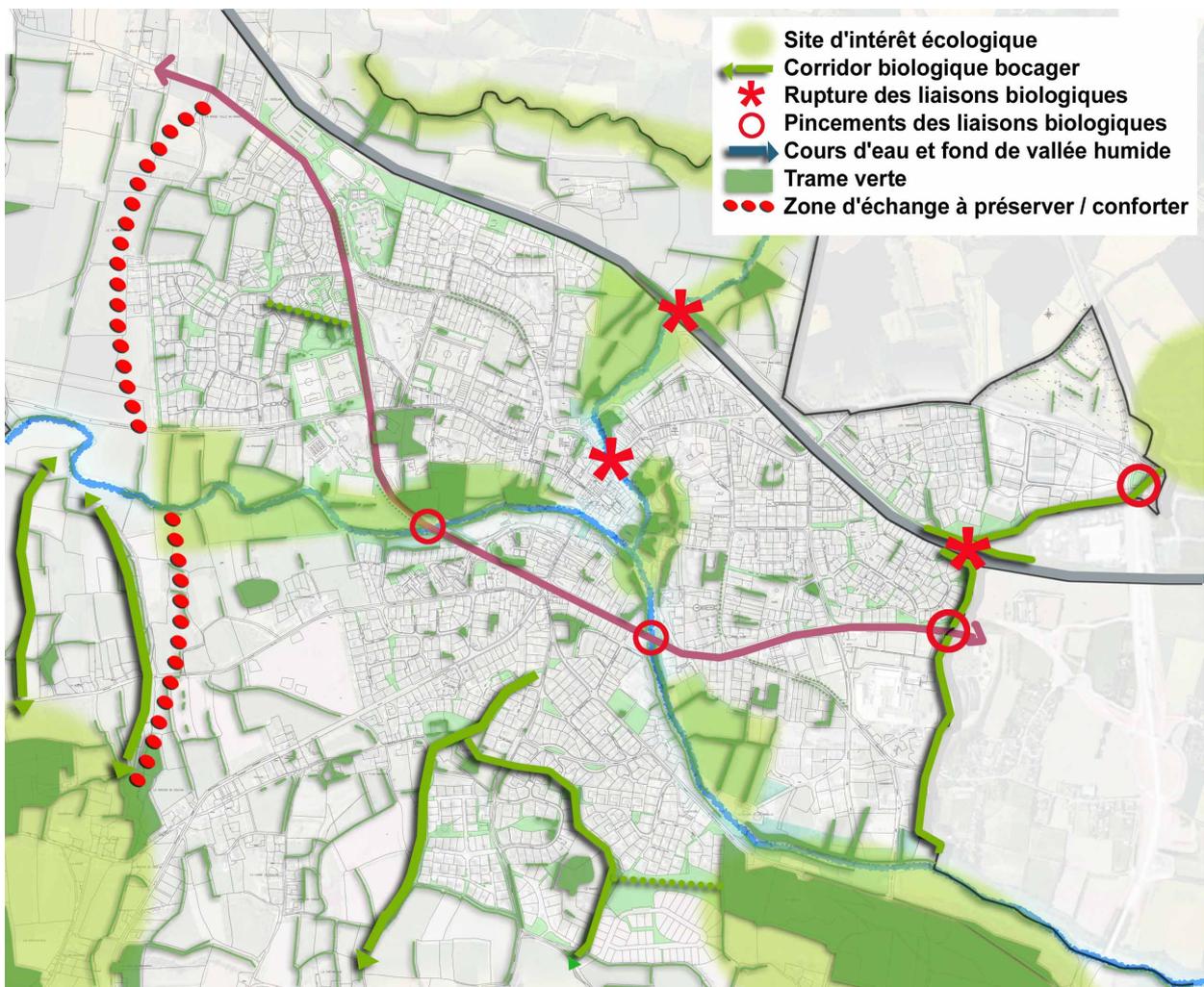


## ▪ La Nature dans la ville = « la biodiversité dans la cité »

A côté du minéral, du bâti, la biodiversité représente le « tissu vivant » de Montfort.

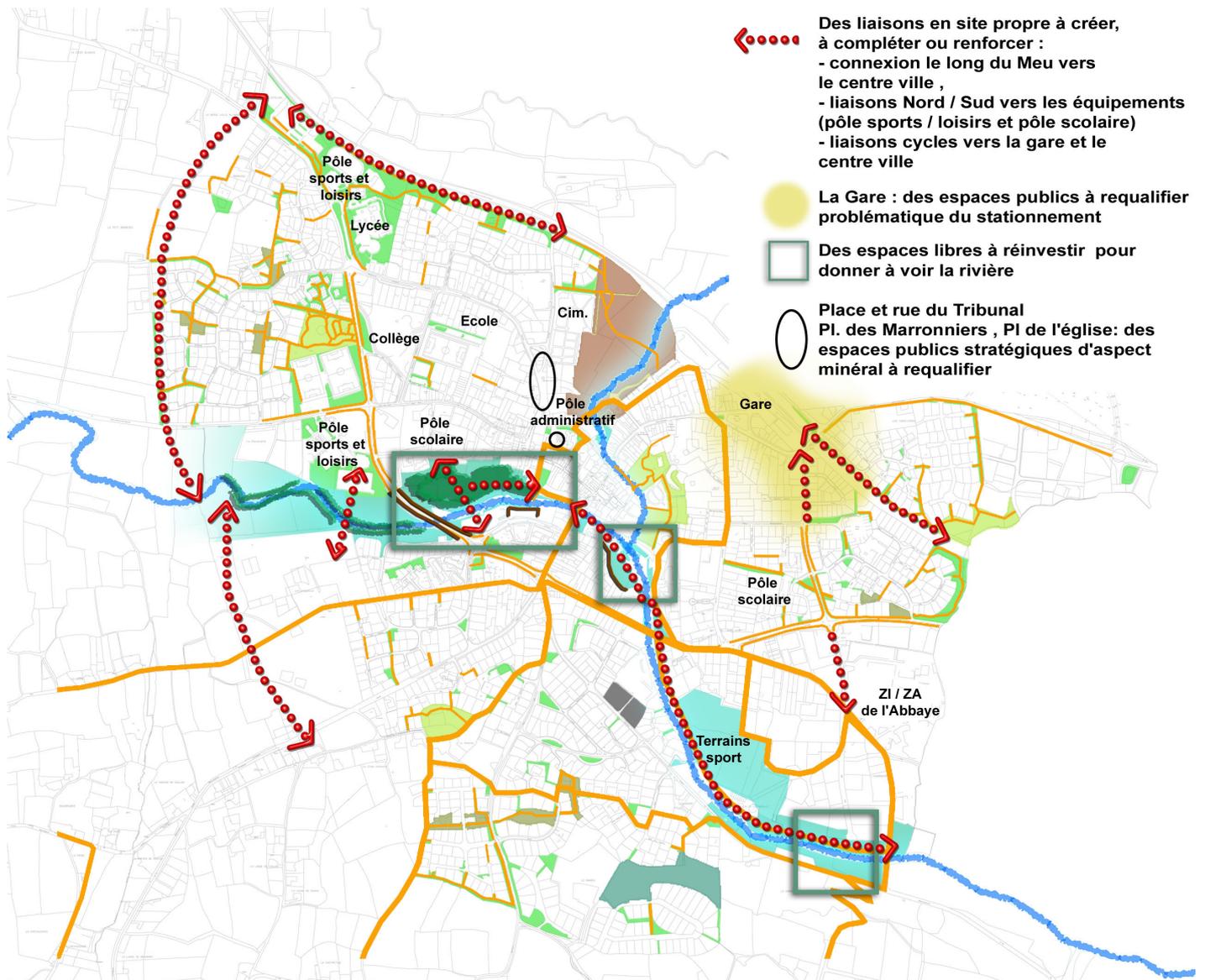
Pour assurer son maintien, il est important de penser les espaces verts non pas comme des « isolats » dans le tissu urbain, mais comme un réseau continu permettant les échanges faunistiques et floristiques.

Les vallées du Meu, du Garun et les prairies associées, le bois de la Harelle, le bois du Buisson (au Sud Ouest) constituent des sites d'intérêt écologique entre lesquels des zones d'échanges (ou corridors biologiques) doivent être préservées.



*Biodiversité dans la ville*

## ▪ Synthèse



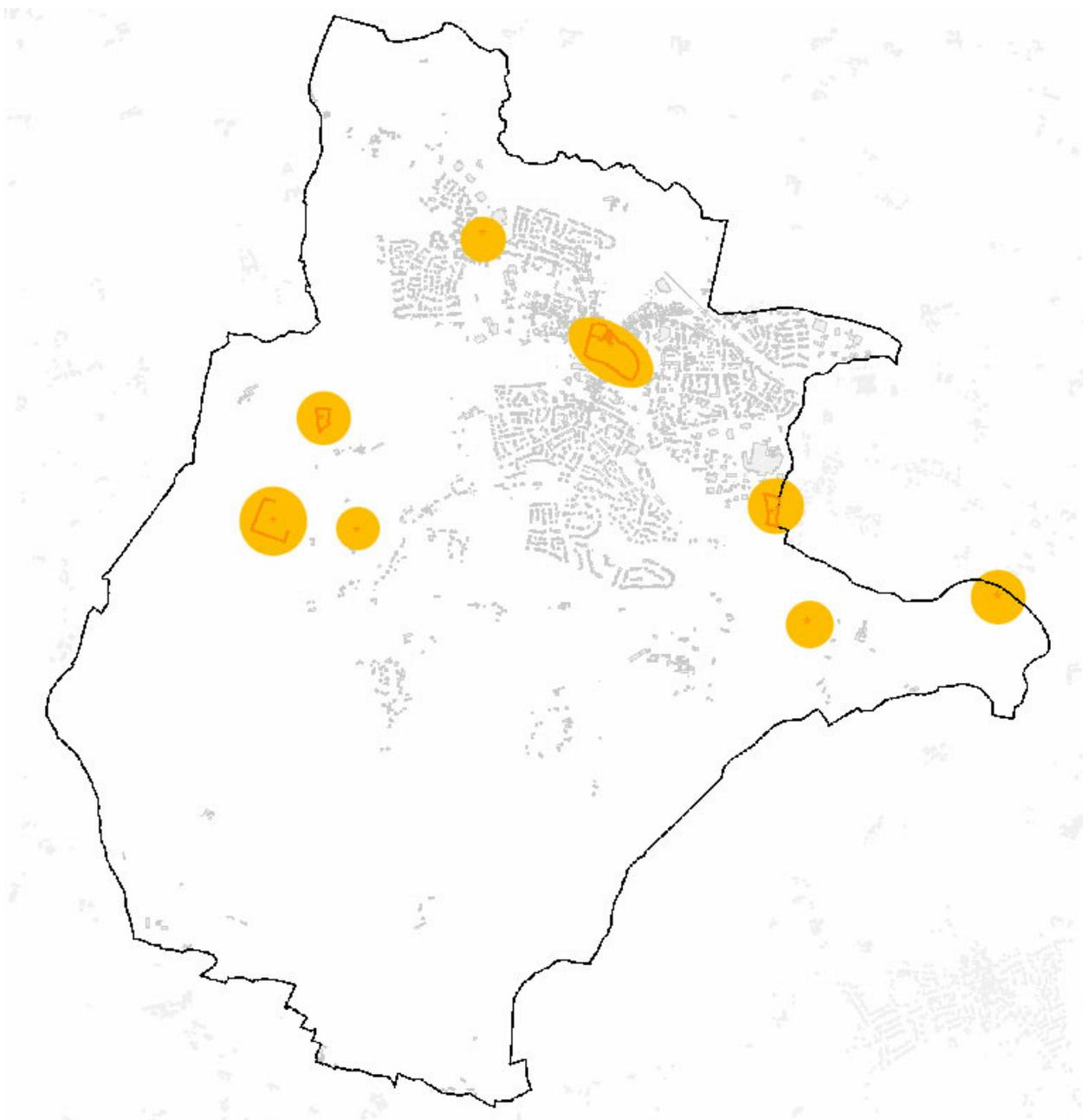
## 7°) Les vestiges archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lesquels il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret du 16 janvier 2002. Ces vestiges sont localisés sur le zonage et détaillés dans les annexes (7.).

Le conservateur régional de l'archéologie demande pour les sites archéologiques recensés sur le territoire de Montfort :

- Que la délimitation des zones archéologiques et des périmètres de protection soit reportée sur le plan de zonage avec un symbole permettant de les identifier et la liste incorporée dans une annexe « Patrimoine archéologique ». Dès maintenant, cette connaissance doit permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- A la vue de l'importance des terrains de ces sites, qu'ils soient protégés dans leur état actuel en un classement en zone naturelle du PLU conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme : tout dépend du niveau de protection, qui doit être de niveau 2
- Que l'existence du patrimoine archéologique de la commune soit rappelée dans le rapport de présentation
- Que soient insérés dans le règlement (dispositions générales) des rappels sur les législations existantes sur les découvertes archéologiques fortuites, l'archéologie préventive et la protection des collections publiques contre les actes de malveillance



*Localisation des sites archéologiques*

## 8°) Les contraintes réglementaires sanitaires des exploitations agricoles

Suivant le type d'activités exercées par les exploitations agricoles, certains bâtiments (*stabulations, stockages de fourrages, ...*) ou installations (*fumières, fosses, ...*) peuvent générer des périmètres sanitaires.

La distance de ces périmètres sera fixée soit selon le régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou bien selon le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) suivant l'importance et le type d'exploitation.

Ces périmètres sanitaires conditionnent l'implantation des constructions nouvelles et le changement de destination suivant leur usage et selon un principe de réciprocité.

*(Cf. L'article L.111-3 du Code rural, modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 19 JORF du 6 janvier 2006) : " Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. (...)."*

## 9°) Les nuisances

### a) Le bruit

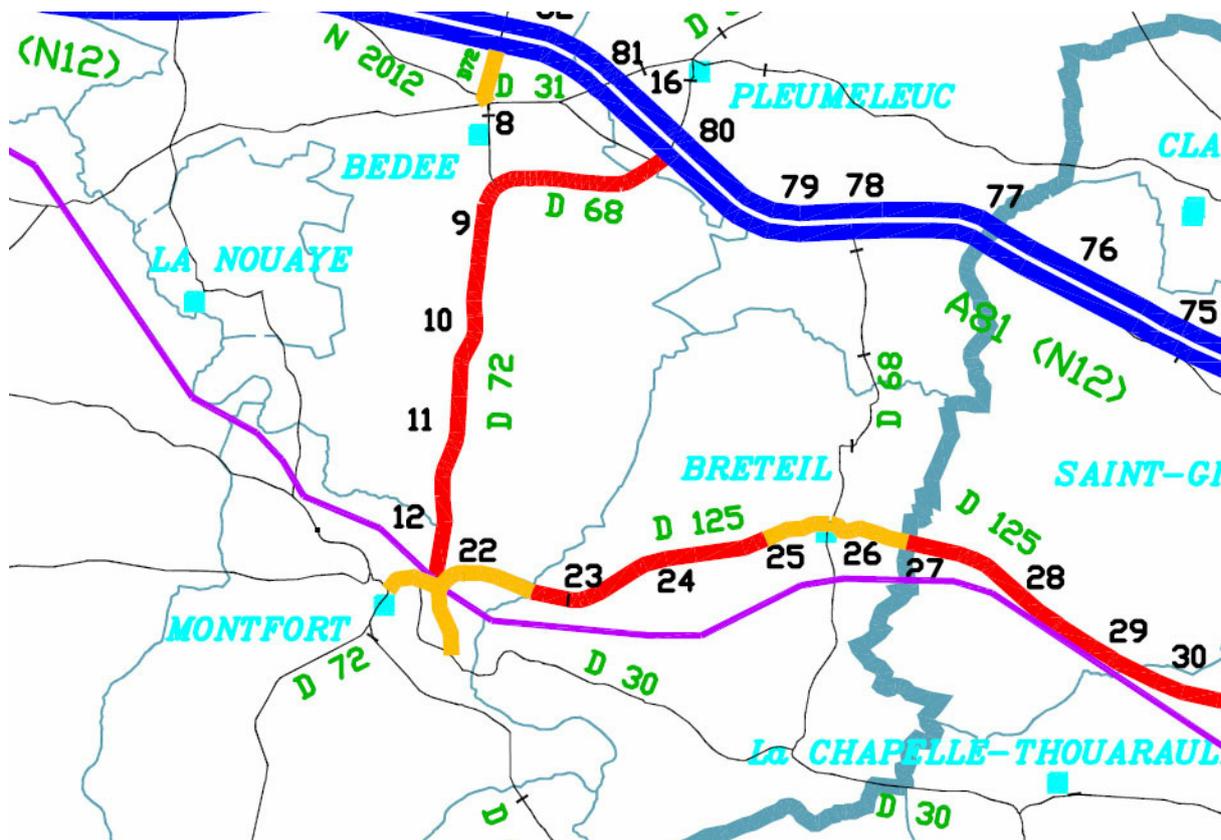
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores. L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin **de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit**.

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

**Par arrêté préfectoral du 17.11.2000, la différentes voies routières et la voie SNCF Rennes-Saint Brieuc ont été classées 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



## 10°) Les risques

La loi n°95-101 du 2 février 1995 modifie en particulier la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs. Elle instaure en particulier les plans de prévention des risques naturels prévisibles. En l'absence de tels documents, le PLU doit prendre en compte l'existence des risques et le maire assure de nombreuses responsabilités en la matière.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a visé ensuite à compléter les dispositifs législatifs existants notamment en introduisant les principes de la directive européenne Seveso II du 30 décembre 1996 : prévention à la source, maîtrise de l'urbanisation, plans de secours, information. Cette loi est directement inspirée des « retours d'expérience » qui ont suivi les catastrophes technologiques et naturelles récentes tel que l'explosion de l'usine AZF de Toulouse ou les inondations de la Somme.

**Cet ensemble législatif demande, entre autres, que les documents d'urbanisme prennent en compte en amont les risques naturels et technologiques.**

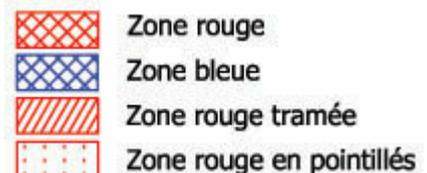
### a) Les risques naturels

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

→ **Montfort-sur-Meu est intégrée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Meu du Garun et de la Vaunoise approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005. Ses dispositions sont à reprendre en tant que servitude d'utilité publique codifiée PM1.**

L'élaboration du zonage réglementaire repose également sur le croisement des aléas et des enjeux. Deux grands types de zones sont définies:

- une zone "bleue" (déjà occupée)
- et une zone rouge (naturel)



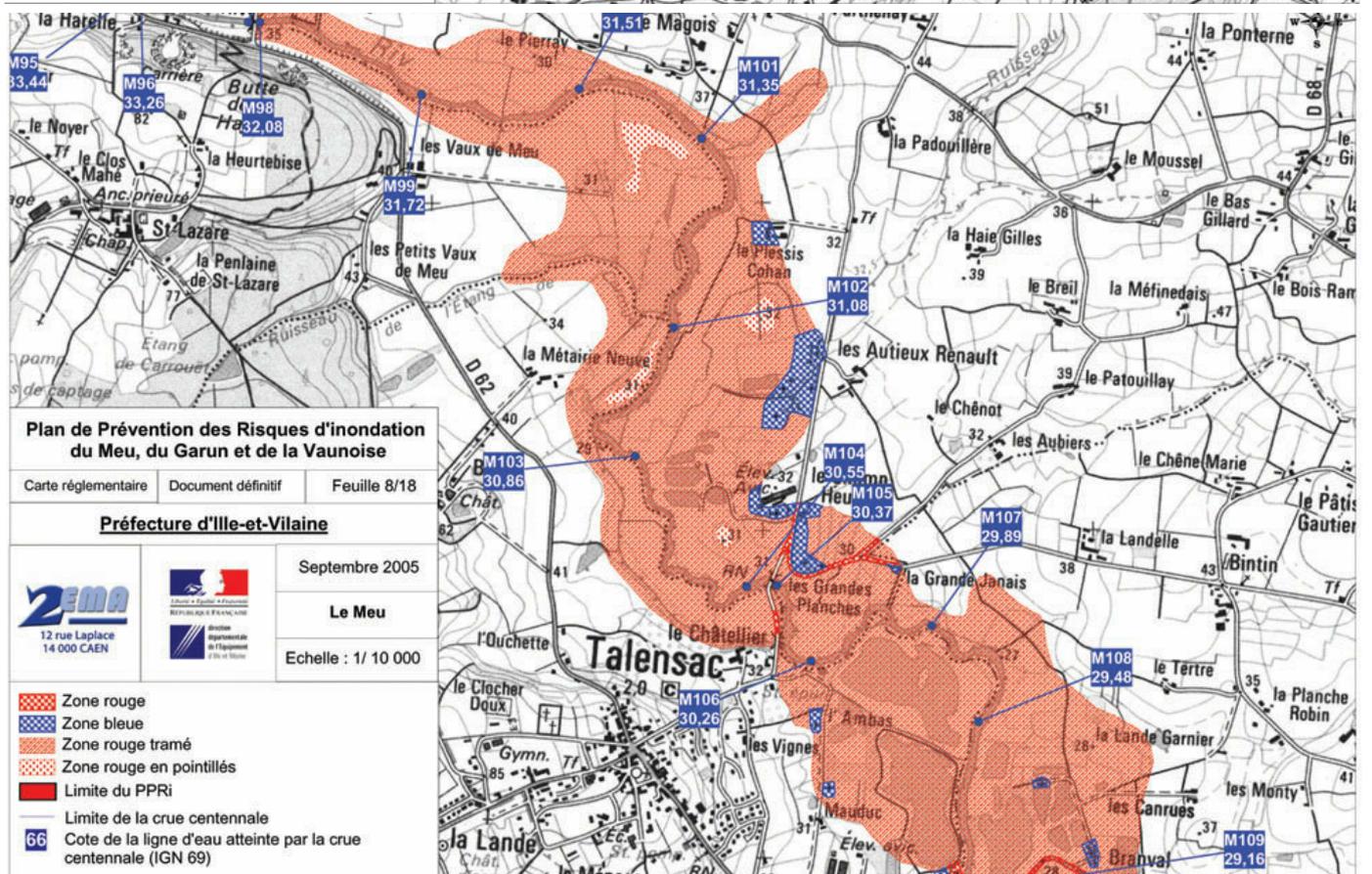
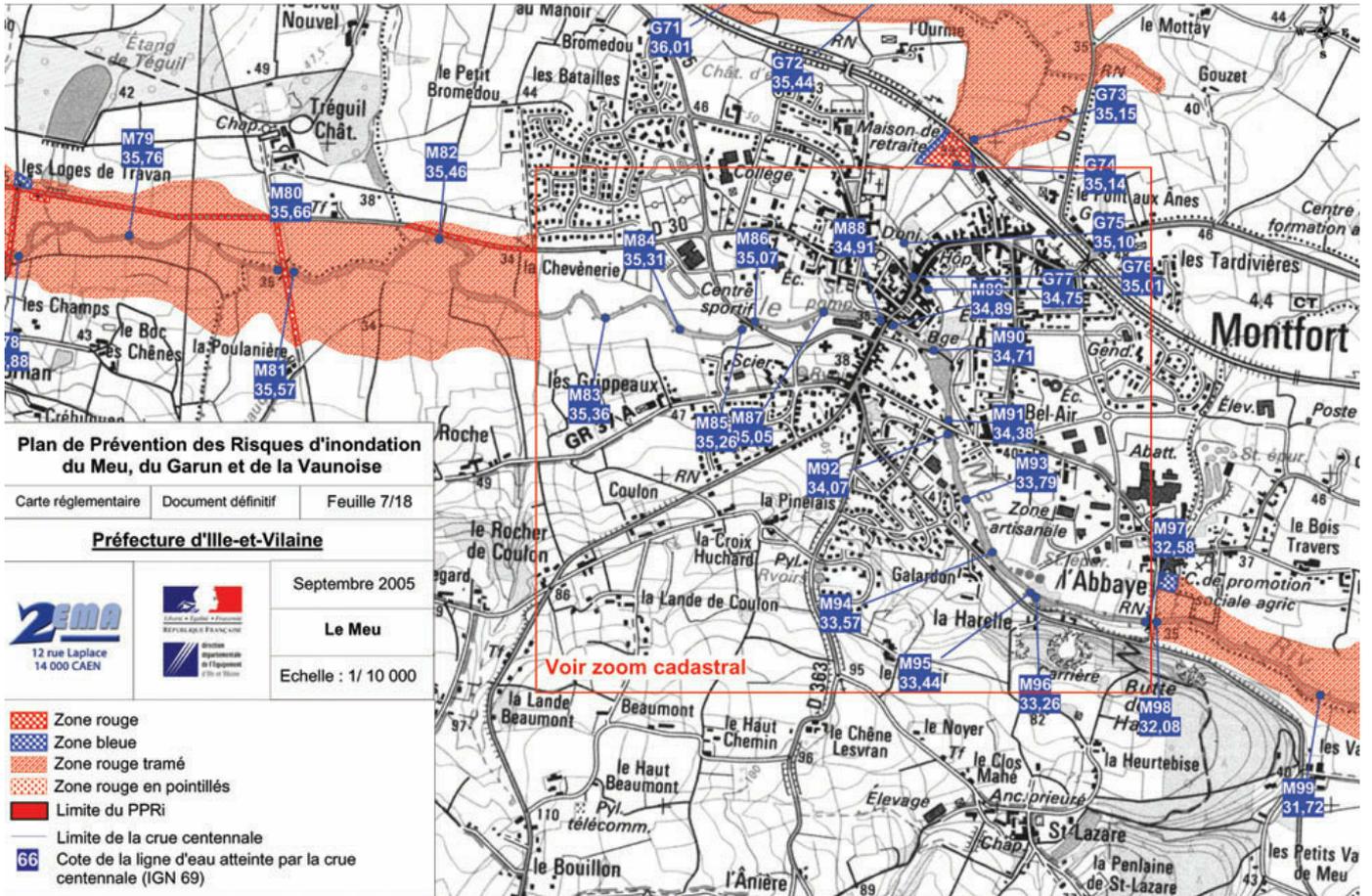
Les zones «rouge» sont subdivisées :

- En «rouge tramé», pour les zones d'expansion de crue ;
- En «rouge» les espaces non bâtis à l'intérieur des zones urbaines ;
- En «rouge pointillé» pour les zones isolées qui connaissent des problèmes de communication en période d'inondation.

Les objectifs de réduction de la vulnérabilité et de préservation des zones d'expansion de crues ont conduit à la conception de la grille de classement suivante entre enjeux et aléas.

Enjeu \ Aléa	Urbain	Service	Infrastructures de communication	Agricole
Faible	Bleu	Bleu	Rouge	Rouge tramé
Moyen	Bleu	Bleu		
Fort	Rouge	Rouge		
Très fort	Rouge	Rouge		

Règlement applicable à toute zone	Règlement en zone «rouge»	Règlement en zone «bleue»
<p>Les principes généraux applicables à toute zone sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantir le bon fonctionnement hydraulique de la vallée ;</li> <li>▪ Assurer la sécurité des personnes ;</li> <li>▪ Permettre le développement raisonné de la vallée.</li> </ul> <p>Le règlement applicable à toute zone comprend, entre autres, les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les matériaux utilisés pour les constructions ne sont pas sensibles à l'eau ;</li> <li>▪ Les implantations de tout type ne doivent pas gêner la libre circulation des eaux ;</li> <li>▪ Les réseaux d'eau potable, d'assainissement sont autorisés ;</li> <li>▪ Les infrastructures de transport sont autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux.</li> </ul>	<p>Principes généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ;</li> <li>▪ La sécurité des personnes doit être assurée ;</li> <li>▪ Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ;</li> <li>▪ <b><u>Les zones d'expansion de crues sont préservées, et doivent être maintenues en l'état ;</u></b></li> <li>▪ Certaines zones d'aléas faibles ne peuvent être placées en zone bleues du fait de leur isolat ;</li> <li>▪ <b>Les extensions, changements de destination, et reconstructions sont autorisés sous conditions :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;</li> <li>- Extension limitée à 10 m<sup>2</sup> (locaux techniques et sanitaires).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Principes généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des crues ne doit pas être perturbé ;</li> <li>▪ La sécurité des personnes doit être assurée ;</li> <li>▪ Les constructions autorisées supposent la prise en compte des cotes de référence (crue centennale + 30 cm) ;</li> <li>▪ Les extensions, changements de destination, et reconstructions sont autorisés sous conditions :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction nouvelle &lt; 20 % surface unité foncière ;</li> <li>- Extension : 25 m<sup>2</sup> ou 25 % (activité économique / équipement public).</li> </ul> </li> </ul>



**Plan de Prévention des Risques d'inondation  
du Meu, du Garun et de la Vaunoise**

Carte réglementaire Document définitif Feuille 13/18

**Préfecture d'Ille-et-Vilaine**

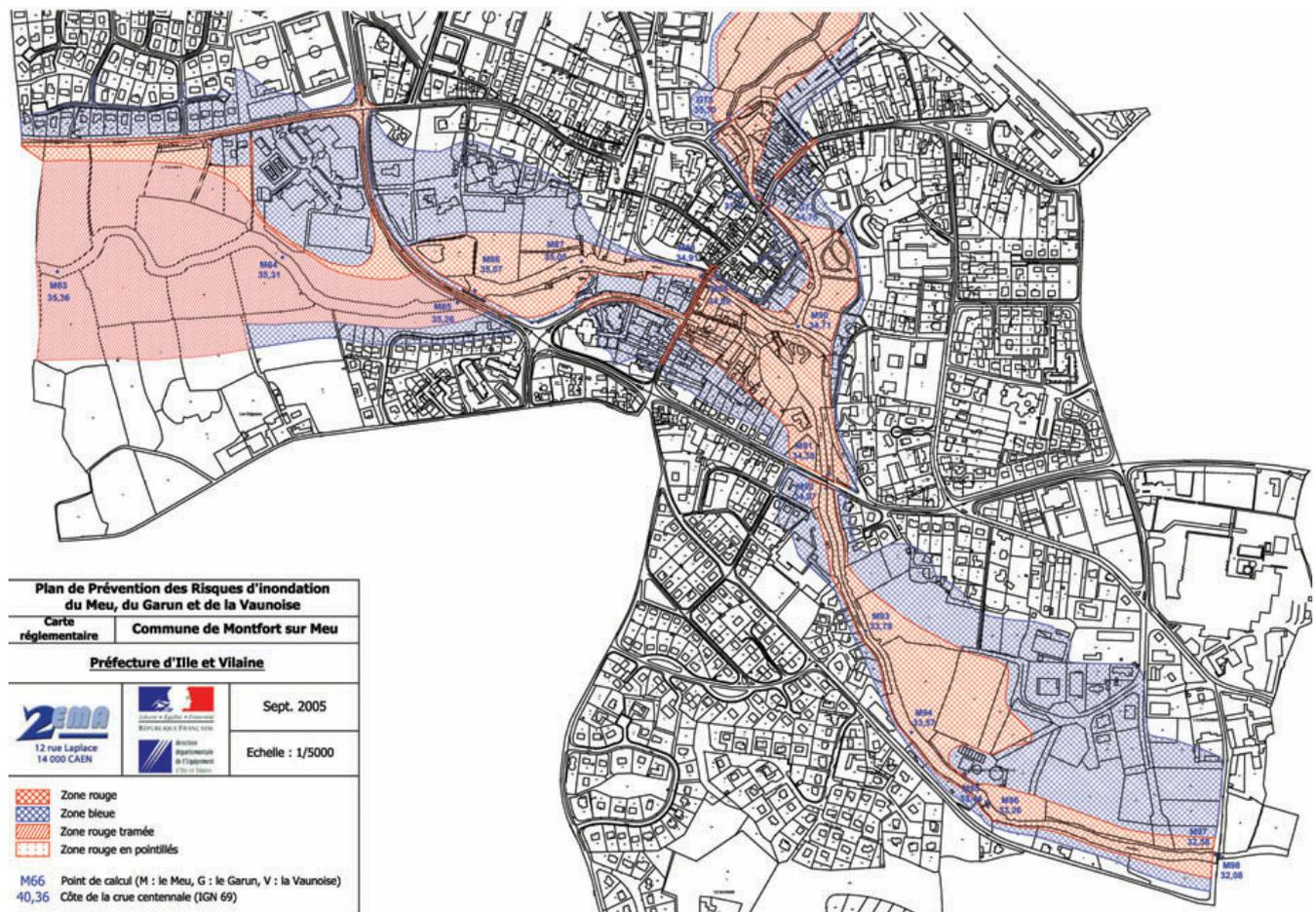
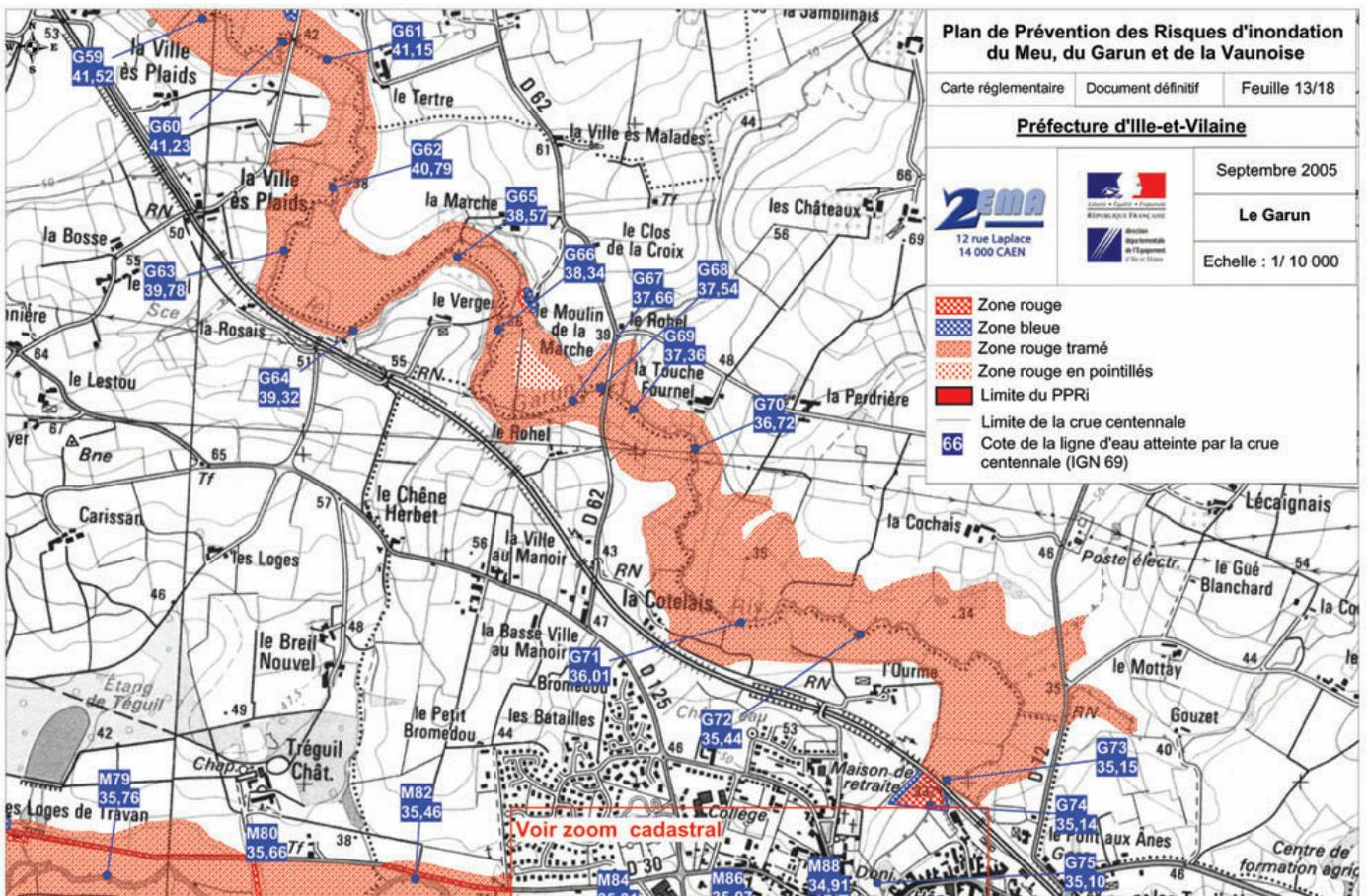
Septembre 2005

**Le Garun**

Echelle : 1/ 10 000



- Zone rouge
- Zone bleue
- Zone rouge tramé
- Zone rouge en pointillés
- Limite du PPRI
- Limite de la crue centennale
- Cote de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (IGN 69)



<b>Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise</b>	
Carte réglementaire	<b>Commune de Montfort sur Meu</b>
<b>Préfecture d'Ille et Vilaine</b>	
	Sept. 2005
	Echelle : 1/5000
Zone rouge	
Zone bleue	
Zone rouge tramée	
Zone rouge en pointillés	
M66	Point de calcul (M : le Meu, G : le Garun, V : la Vaunoise)
40,36	Côte de la crue centennale (IGN 69)

Il convient en outre, et c'est un enjeu du PLU, que les secteurs en bordure de cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant aggraver le risque en aval. (question de tous les ruisseaux secondaires, des eaux pluviales dans toute l'aire agglomérée,...)

- **L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a établi la liste des communes particulièrement exposées aux incendies des forêts, bois et landes. Montfort en fait partie. Cela concerne la forêt de Montfort et le bois du Buisson. Il conviendra d'interdire dans le PLU, toute construction destinée à l'habitat dans ces zones et à proximité de ces zones.**
- **Enfin, Montfort est considérée comme soumise à un risque présumé de séismes (toutes les communes de Bretagne sont concernées)**

### **b) Les risques technologiques**

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

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

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

### **11°) La gestion des déchets**

*Voir les caractéristiques de la gestion des déchets dans l'étude menée en parallèle de la révision du POS en PLU par le bureau d'étude spécialisé DM'EAU jointe dans la partie 7 du dossier de PLU (annexes).*

## II. IDENTIFICATION DES BESOINS

### A) Synthèse des enjeux

#### 1- Les enjeux qui concernent l'identité paysagère et naturelle du territoire de Montfort

Thème	Enjeux
<b>L'agriculture</b>	- <b>Conforter et pérenniser les espaces et l'activité agricoles</b> participant à l'identité paysagère de la commune ( <i>aussi enjeu économique</i> )
<b>Les sensibilités environnementales liées au réseau hydrographique</b>	<p>- <b>Protéger les entités naturelles liées à l'eau, les plus sensibles</b> : fond de vallée vallons secondaires, zones humides, cours d'eau,...</p> <p>- <b>Prendre en compte le plus en amont possible le risque d'inondation.</b> Mettre en place un <b>schéma de gestion des eaux pluviales</b> pour l'agglomération.</p> <p>- <b>Permettre le maintien des activités agricoles qui assurent par leurs pratiques le maintien de la qualité du paysage des fonds de vallées</b></p> <p><i>Le réseau hydrographique principal très présent en ville avec la confluence du Meu et du Garun revêt aussi des enjeux de nature en ville, de traitement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, d'imperméabilisation des sols,...</i></p>
<b>La trame végétale</b>	<p>- <b>Préserver les grands espaces boisés</b> (forêt de Montfort, bois du Buisson). Peut-être <b>améliorer leur accès pour la population</b> si cela est possible (chemins, stationnement, aménagement d'accueil, acquisitions visant à agrandir les espaces appartenant à la collectivité,...).</p> <p><b>Corridors d'échanges</b> à créer ou préserver entre les grands espaces boisés (SCOT)</p> <p>- Avoir un œil attentif sur les <b>plus petits espaces boisés</b>, dont le rôle environnemental et paysager n'est pas à négliger</p> <p>- <b>Préserver les haies bocagères dont certaines jouent un véritable rôle de corridor biologique</b></p> <p>- <b>Préserver la végétation des zones humides ou à proximité des zones humides</b> (aussi enjeu hydrologique)</p>
<b>Les sensibilités visuelles</b>	<p>- <b>Tenir des compte des vues vers les vallées du Garun et du Meu</b> (paysages emblématiques)</p> <p>- <b>Tenir des compte des vues vers les grands espaces boisés</b> (paysages emblématiques) - Effet couloir valorisant avec vue sur l'éolienne.</p> <p>- <b>Garantir la perception des entités paysagères secondaires</b> (les vallons)</p> <p>- <b>Valoriser la présence des anciennes carrières de la Harelle</b> (unité paysagère spécifique intéressante)</p> <p>- <b>Intégrer le bâti nouveau (agricole ou autre) dans le paysage,</b></p> <p>1. En profitant d'un contexte topographique favorable (faibles covisibilités) et des écrans végétaux existants (bocage)</p>

	<p><b>2.</b> En créant de nouvelles plantations qui respectent l'identité paysagère locale (choix d'essences locales)</p> <p><b>3.</b> En étant vigilant sur les hauteurs de bâtiments, les volumes et les teintes des enduits ou des bardages métalliques (recherche de tons neutres). En encourageant la construction en bois pour les bâtiments agricoles.</p> <p>- <b>Prendre en compte les vues sur la ville et sa silhouette</b> (quelques vues intéressantes ont été recensées)</p>
<b>La découverte et l'animation du territoire</b>	<p>- <b>Conforter l'activité touristique en permettant le développement des structures de tourisme vert</b></p> <p>- <b>Favoriser la découverte du patrimoine naturel et bâti en complétant le réseau de chemins</b> (notamment vers les deux grands cours d'eau où celui-ci fait défaut)</p>

## 2- Les enjeux qui concernent les espaces bâtis présents en dehors de la ville

Thème	Enjeux
<b>Le patrimoine</b>	<p>- <b>Protéger le patrimoine bâti en permettant son évolution</b> (permettre les changements de destination des bâtiments d'intérêt (identifiable par l'utilisation de la pierre, de la terre et de l'ardoise?))</p> <p>- <b>Protéger plus strictement le patrimoine bâti remarquable (manoirs)</b></p>
<b>La morphologie et l'architecture</b>	<p>- <b>Eviter tout mitage de l'espace rural et stopper les développements linéaires</b> (le Bouillon, Le Rocher de Coulon) en appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)</p> <p>- <b>Préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel et veiller à l'intégration des nouvelles constructions</b> (que ce soit pour des extensions ou éventuellement pour des constructions neuves) en soignant leur implantation, leur volumétrie, les matériaux, les teintes, afin de s'intégrer au mieux dans le hameau (s'inspirer du modèle de la longère décrite dans le diagnostic)</p>
<b>Le paysage et la qualification des limites</b>	<p>- <b>Qualifier et intégrer au paysage les limites urbaines des hameaux</b>, notamment les plus développés (Le Bouillon, Le Rocher de Coulon) <b>en préservant leur structure végétale "héritée"</b>(bocage, vieux arbres isolés, bois, vergers, haies de fond de parcelle...). Et pour les nouvelles plantations, inciter à l'utilisation d'essences locales champêtres</p>

## 3- Les enjeux qui concernent la structure de la ville

Thème	Enjeux
<b>Morphologie et architecture</b>	<p>- <b>Développer la ville de manière maîtrisée</b> en appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés). Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>projet de développement raisonné</b> (cf enjeux sociaux)</li> <li>- Des <b>extensions urbaines les plus limitées possibles</b></li> <li>- Un <b>projet de densité urbaine</b></li> <li>- Une <b>densification maximale des espaces creux</b> sans vocation du tissu urbanisé (les abords de la gare, ruelle des Moulins, arrières du bd</li> </ul>

	<p>Carnot, les Tardivières, arrières de bd Villebois-Mareuil ; ZA de l'Abbaye, parking CATENA, devenir du site industriel Grand Saloir,...)</p> <p>- Le <b>renouvellement urbain d'espaces bâtis en devenir</b> (EDF, centre de secours, tribunal, ancienne distillerie occupée par Perotin, déchetterie, bâtiments CATENA,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver l'identité et la qualité architecturale du centre ancien.</b> Le valoriser en favorisant les réhabilitations dans le respect de cette identité</li> <li>- <b>Conforter et valoriser la qualité architecturale des faubourgs du centre-ville</b> (bd Carnot, bd Villebois-Mareuil, bd Carrefour Duchesse Anne/Coulon/Général De Gaulle, rue de Rennes, rue de Gaël)</li> <li>- <b>Repérer les différentes morphologies présentes en ville et les caractéristiques valorisantes pour en tirer les principes d'urbanisation future.</b> S'inspirer des volumes, détails et matériaux présents dans les architectures traditionnelles pour les constructions futures.</li> <li>- <b>Préserver et affirmer l'identité de la ville dans les opérations d'aménagements au travers du bâti et des espaces publics</b> (utilisation de matériaux locaux, murets, choix des implantations...)</li> <li>- <b>Améliorer les qualités architecturales et paysagères de la « façade économique » de la commune</b> : avoir un règlement adapté pour les zones d'activités et favoriser l'intégration des bâtiments (implantations collant au maximum au terrain naturel, limiter la profusion des enseignes (à intégrer sur le bâti), matériaux neutres, aménagements extérieurs, qualification des voies,...)</li> <li>- <b>Préserver le petit patrimoine, en particulier les lavoirs</b></li> <li>- <b>Soigner la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville</b></li> </ul>
<p><b>Fonctions urbaines et mixité sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir la diversité fonctionnelle du centre-ville.</b> Diversité garante de son dynamisme. Y préserver avant tout <b>la structure des commerces et des services.</b> La restructuration du secteur gare peut-être un levier</li> <li>- <b>Favoriser la diversité des fonctions en dehors du centre-ville/créer des pôles secondaires</b> : habitat, services, lieux de repos et convivialité, loisirs, commerces, équipements, autres activités économiques, échanges,... <i>Faire attention à ne pas concurrencer le centre-ville.</i> La diversité fonctionnelle permet aussi une diversité architecturale valorisante pour les quartiers (points de repère, animation du paysage urbain, diversités esthétiques,...)</li> <li>- <b>Proposer une offre diversifiée de logements</b> afin d'équilibrer les diverses classes d'âges et catégories socio-professionnelles, et de maintenir un solde migratoire attractif. Cet enjeu démographique permet aussi une diversité architecturale valorisante pour les quartiers</li> </ul>
<p><b>Le paysage dans la ville et à ses limites</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prendre en compte l'ouverture du paysage et les vues</b> (vers l'église, le cœur de ville, les vallées,...) <b>dans le choix des zones d'extension et la composition des projets</b> (cônes de vue préservés par des inconstructibilités, mise en scène des points de vues remarquables, formes spécifiques, hauteurs limitées, insertion dans le relief,...).</li> <li>Être vigilant au développement sur les coteaux sud (Pinelais, Manoir,...), secteur le plus sensible sur ce point.</li> <li>- <b>Mettre en valeur les rivières et les espaces attenants</b> : lisibilité/visibilité (d'abord aux points de traversée ?), accessibilité, aménagement global.</li> </ul>

	<p>Un point emblématique paraît très important : <b>la confluence Meu/Garun</b> (point de confluence, secteur du Vieux Moulin) Devenir des espaces inondables du Moulin de la Harelle (ou Ile au Moulin)</p> <p><b>- Renforcer le rôle ludique et pédagogique de la vallée du Garun</b></p> <p>Etre vigilant au <b>traitement paysager des limites d'urbanisation</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte <b>de la structure végétale existante</b> comme cela a été fait au Petit Bromedou ou à la Pinelais.</li> <li>- recombinaison d'une trame bocagère quand celle-ci n'existe pas ou a disparu.</li> </ul> <p>- Veiller la prolongation et la connexion des espaces verts entre eux (espaces verts de proximité ou grands espaces naturels plus ou moins aménagés) : <b>notion de continuités vertes</b></p> <p><b>- Soigner la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville</b></p>
<p><b>Les déplacements et les espaces publics</b></p>	<p><b>- Créer des voies de circulations nouvelles</b> afin d'offrir des conditions de desserte et de sécurité aux nouveaux quartiers et permettre de rationaliser les flux de circulations en ville.</p> <p><b>- Assurer le maillage et le développement des circulations douces de manière globale</b> en reliant les chemins existants (ruraux ou non) et en veillant aux liens entre les zones d'habitat, les équipements, le centre-ville, les espaces d'activités, les espaces verts publics, les espaces naturels et la campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre en premier lieu à un manque probant : <b>absence de continuités piétonnes convergentes vers le centre-ville</b>. S'appuyer sur les espaces naturels qui convergent naturellement</li> <li>- Réfléchir en second lieu à <b>un lien privilégié centre-ville / Ile au Moulin / Abbaye</b></li> </ul> <p><b>- Etendre le réseau de pistes cyclables</b> (notamment en convergence avec le centre-ville) et assurer la continuité entre la route de Rennes et le boulevard Surcouf.</p> <p><b>- Aider à la mise en place d'un réseau local de transport en commun (navette électrique)</b> au travers des outils que propose le PLU</p> <p><b>- Appuyer le projet d'aménagement du secteur gare en plateforme multimodale</b> (train, voiture, navette électrique, car Illeloo, vélo, piéton). Projet global qui vise à désencombrer le secteur gare de la fréquentation automobile</p> <p><b>- Rééquilibrer l'offre de stationnement à l'échelle de l'aire agglomérée</b> (centre-ville saturé, espace périphérique en sur-offre)</p> <p>Réaménager les espaces publics centraux : square de la Gare, l'ensemble place des Marronniers</p> <p><b>- Compléter l'équipement en aires de jeux pour enfants</b> : notamment secteurs Sud-Est et Nord</p>

**4- Les enjeux qui concernent le développement économique**

Thème	Enjeux
<b>Les différents secteurs d'activités</b>	<p>- <b>Protéger l'outil agricole</b> sur la majeure partie du territoire rural de la commune notamment en <b>permettant l'implantation de nouvelles activités agricoles et le développement des activités existantes, et en limitant les nouvelles constructions à proximité des bâtiments agricoles.</b> (<i>aussi enjeu paysager</i>)</p> <p>- <b>Redynamiser l'appareil commercial du centre-ville en utilisant les leviers de l'aménagement urbain</b> (cadre de vie, déplacements, stationnement, qualité des espaces publics, opérations immobilières, développement du secteur gare,...)</p> <p><b>Mettre en place des solutions réglementaires de préservation ?</b> (préemption des locaux commerciaux, interdiction de changement destination des commerces en logement, L 123-2 a servitude « secteur de projet » gel de la constructibilité pendant 5 ans?...)</p> <p>- Etre attentif au <b>devenir des grandes surfaces commerciales</b> en centre-ville</p> <p>- <b>Maintenir/Développer le niveau d'emplois dans l'industrie agro-alimentaire à Montfort</b></p> <p>- <b>Développer les activités tertiaires.</b> Analyser le potentiel du pôle gare pour le développement d'activités de services (synergie avec une politique de redynamisation commerciale)</p> <p>- <b>Entrevoir la synergie environnement/activités culturelles/développement touristique</b> (patrimoine bâti et naturel de la ville, Tour Papegault, EcoMusée, forêts, rivières, Avant-Scène, Le Confluent,...). <b>Assurer le développement des structures d'accueil</b> en conséquence (camping, gîtes, hôtellerie,...)</p> <p>- <b>Favoriser l'implantation d'activités dans les quartiers</b> dès lors que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour leur fonctionnement et ne concurrence pas le centre-ville : artisanat, commerce de proximité, services à la personne,...</p> <p>- <b>Intégrer la problématique des déplacements</b> pour le centre-ville et les zones d'activités dans le cadre d'un développement ou d'une simple confortation</p>
<b>Les zones d'activités</b>	<p>- <b>Définir précisément le besoin en matière de foncier d'activités dans un souci de cohérence territoriale à l'échelle de Montfort Communauté et du Pays de Brocéliande</b></p> <p>- <b>Requalifier et conforter la ZA de l'Abbaye</b>, lui trouver une limite cohérente par rapport à l'espace naturel (fond de vallée du Meu) ainsi qu'un lien qualifiant par rapport à son extension potentielle sur le territoire de Bréteil</p> <p>- <b>Améliorer les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la « façade économique » de la commune</b></p> <p><i>Extrait du DOG du SCOT sur la qualité des ZA</i>  <i>« Cette recherche de qualité porte sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La cohérence du projet dans son environnement et dans son portage,</i></li> <li>• <i>La définition de sa vocation et de l'échéancier de sa réalisation,</i></li> <li>• <i>La gestion économe de l'espace et la réduction de l'imperméabilisation des sols,</i></li> <li>• <i>La gestion de l'eau : prélèvements et rejets, gestion des eaux pluviales,</i></li> <li>• <i>Gestion des déchets, tri et transfert,</i></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aménagement paysager et prévégétalisation, clôtures végétales,</i></li> <li>• <i>Architecture : harmonie et homogénéité des bâtiments,</i></li> <li>• <i>Accessibilité, liaisons douces et déplacements des personnels, transports des marchandises,</i></li> <li>• <i>Signalétique, éclairage et mobilier urbain ».</i></li> </ul>
--	---

## 5- Les enjeux qui concernent la dynamique de peuplement et les besoins de la population en matière d'équipement et de services

Thème	Enjeux
<b>Dynamique de peuplement</b>	<p>- <b>Maintenir une dynamique de peuplement maîtrisée qui mise sur la mixité sociale et générationnelle (cf. <i>Etude prospective</i>)</b>  <i>Mise en place de servitudes pour la réalisation de programmes de logements sociaux (emplacements réservés avec droit de délaissement)</i>  <i>Mise en place d'un secteur devant réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux</i></p> <p>- <b>Proposer une offre diversifiée de logements</b> afin d'équilibrer les diverses classes d'âges, de maintenir un solde migratoire attractif et de prendre en compte la logique de parcours résidentiel des jeunes ménages.</p> <p>- <b>Tenir compte du phénomène de décohabitation/desserrement des ménages</b> dans la prospective démographique et le besoin en logements</p> <p>- <b>Concentrer majoritairement les développements de l'habitat au plus près du centre-ville</b> (aussi enjeu urbain)</p> <p>- <b>Favoriser les réhabilitations de logements</b> afin de valoriser le patrimoine bâti existant et d'éviter la vacance</p> <p>- <b>Assurer les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Montfort Communauté</b></p>
<b>Besoins de la population en matière d'équipements et de services</b>	<p>- <b>Adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs de la population</b></p> <p>- <b>Rééquilibrer l'offre d'équipements et de services</b> sur l'ensemble du territoire de la ville en faisant attention à ne pas concurrencer le centre</p> <p>- <b>Faciliter l'accessibilité aux équipements et services publics</b> en favorisant notamment les déplacements doux entre les zones d'habitat et les pôles d'équipements.</p>

## B) Les éléments retenus pour l'élaboration du PADD

### 1°) Croissance de la population et besoins en logements

Au regard de la demande forte qui existe sur le territoire communal et à l'aide de l'étude de prospective démographique effectuée lors des études préalables, les élus ont estimé les besoins suivants :

- Une évolution souhaitée de **+ 1 200 habitants pour une quinzaine d'années à partir de 2010 (7 600 habitants au total)**, soit une croissance annuelle prolongée aux alentours de **1,2 %**. Cette croissance intègre les opérations en cours tels que le lotissement du parc de la Touchère.
- Pour accueillir ces 1 200 habitants supplémentaires, environ **850 logements doivent être produits**. Ce besoin induit un rythme de construction de l'ordre de **57 logements/an** ce qui correspond au rythme constaté entre 1999 et 2006 à 55 logements/an.
- Une proportion significative devra alimenter le parc social, en location ou en accession, comprenant les logements adaptés aux personnes âgées et handicapées conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

#### Détail des calculs

**Population de Montfort-sur-Meu en 2010 : 6350-6400 habitants** (*recensement complémentaire INSEE 2007 + mise à jour d'après les chiffres de la construction neuve*)

Nombre moyen d'occupants des résidences principales :

	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 006	Estimation
<b>Nombre</b>	3.2	3.1	2.9	2.8	2.6	2.4	2,1/2,2

<b>Projet démographique</b>	7 600 hab.
<b>Logements nécessaires pour accueillir cette population (avec 2,15 pers./ménage)</b>	3530 logts
<b>Logements pour accueillir cette population</b>	3530 logts.
- déduction des logements qui existent en 2010 (estimation : + 150 logements par rapport à 2006)	- 2700 logts
<b>Logements à créer</b>	<b>= 835 logts</b>
	<b>Arrondi à <u>850 logts</u></b>

## 2°) Les équipements et les services

Le niveau d'équipement de Montfort-sur-Meu est satisfaisant mais des compléments ou améliorations sont à apporter en adéquation avec les développements récents. Ceux-ci font naître de nouveaux besoins auxquels les élus souhaitent répondre. Pour cela, le règlement graphique et littéral garantira leur bonne évolution sur les 15 années à venir.

## 3°) Le développement économique

La Communauté de Communes du Pays de Montfort, compétente en matière de développement économique du territoire, cherche des terrains disponibles pour développer les activités et insuffler un regain de dynamisme au territoire. Dans ce cadre, la configuration urbaine de Montfort tend à faire évoluer **les espaces spécifiquement dédiés à l'activité économique** (ZA de l'Abbaye, ZA des Tardivières) de l'autre côté de la limite communale sur les territoires de Bédée (le Gouzet) et Bréteil (la Nouette, l'Abbaye) et non sur son propre territoire.

Toujours sur le thème des zones d'activités, les deux ZA situées sur la commune (Abbaye, Tardivières) présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...). Le règlement du PLU devra permettre les évolutions envisageables.

L'enjeu de développement économique de Montfort passe par le développement du **pôle Gare** qui pourra trouver une amorce sur le territoire communal par l'opportunité de la réalisation d'un passage souterrain. Le développement pressenti de ce secteur dépend aussi, comme le point précédent, d'un prolongement sur le territoire de Bédée.

**La commune souhaite redynamiser le centre-ville composé de nombreux commerces et services de proximité.** Plusieurs types d'actions seront à mettre en place dans le PLU pour cela : maintien des équipements publics en position centrale, développement de l'habitat, interdiction du changement de destination des commerces en habitat, confortation du tissu associatif, conditions de déplacements et de stationnement (notamment autour de la gare),... La commune attend des retombées positives du développement démographique et économique que porte le PLU, qui permettrait d'attirer de nouveaux commerces, ainsi que du réaménagement progressif des espaces publics centraux. Le PLU devra donc permettre cette dynamique commerciale attendue.

**Il convient de manière générale de réfléchir à la complémentarité du développement du centre-ville et de celui de sa périphérie, tout en favorisant les liens entre ces deux espaces.**

**Les extensions urbaines les plus récentes, aujourd'hui dominées en terme d'occupation du sol par l'habitat, ainsi que les zones d'urbanisation futures, dans un objectif de diversité fonctionnelle de l'aire agglomérée,** devront prévoir la surface nécessaire pour l'accueil d'activités économiques diverses **compatibles avec la proximité de l'habitat.**

**L'activité agricole** est présente sur le territoire avec 4 exploitations agricoles pérennes (dont 3 sièges) et d'autres exploitants des communes voisines qui exploitent une partie des terres. L'agriculture devra disposer de terres de qualité en quantité suffisante. De plus, l'urbanisation en continuité des zones agglomérées devra être favorisée, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Enfin, les forêts présentes sur la commune font l'objet d'une **exploitation sylvicole** qu'il convient de maintenir et conforter.

#### 4°) Les transports

La commune est desservie de façon satisfaisante en matière de **voies principales**, avec toutefois des aménagements à réaliser pour améliorer leur confort et leur sécurité. C'est le cas notamment pour les routes principales (routes départementales et voies communales) qui pénètrent dans l'aire agglomérée notamment celles qui donneront accès des accès aux zones d'urbanisation futures (routes de Plélan, d'Iffendic et de Boisgervilly)

Ensuite un réseau de rues principales sera à requalifier au regard des développements envisagés sur le long terme : il s'agira notamment des entrées de ville, des abords de la gare, les voies qui accueilleront la ligne de navette électrique, le boulevard urbain périphérique amené a toujours évoluer dans le temps,...

Les zones d'urbanisation futures devront disposer d'une desserte routière adéquate, en liaison avec le réseau existant. Aussi, le traitement des carrefours devra être étudié, particulièrement pour les raccordements au réseau départemental.

Le **stationnement** en ville devra être mieux adapté à la demande, et rééquilibré territorialement au regard des enjeux du développement durable, notamment au niveau du centre, à proximité des commerces et des équipements publics, autour de la gare,...

Comme l'a illustré le diagnostic, le **réseau de chemins ruraux** est important et étendu. Des chemins devront être repérés et classés dans un objectif de connexion avec les sites d'intérêt intra et extra territoriaux, ainsi qu'avec les chemins identifiés sur les communes voisines. De même, en milieu urbain, l'urbanisation des zones futures d'habitat doit s'attacher à favoriser **les déplacements doux**, toujours dans un objectif de développement durable, en se rattachant aux réseaux piétons existants dans une logique de plan de déplacement urbain.

La bonne circulation des engins liés à l'activité agricole doit être assurée notamment à proximité de la ville.

En reprenant les orientations du Grenelle de l'Environnement, le développement de la ville doit être conditionnée à l'offre de **transport en commun**, afin que celle-ci soit la plus efficace possible (économiquement, socialement et environnementalement). Montfort bénéficie d'une **gare SNCF** (ligne Rennes/Saint-Brieuc), reliant de manière aisée la ville à l'agglomération rennaise. La gare a vu sa fréquentation très fortement augmenter ces dernières années. Il s'agit là d'un atout territorial majeur sur lequel le développement du territoire doit se porter. L'urbanisme futur aux abords présentera des caractéristiques spécifiques (morphologie, densité, fonctions, diversité sociale,...)

En outre, le PLU pourra aider à **la mise en place d'un réseau local de transport en commun (navette électrique)** au travers des outils qu'il propose **et appuiera le projet d'aménagement du secteur gare en plateforme multimodale** (train, voiture, navette électrique, car Illeenoo, vélo, piéton).

## 5°) L'environnement

**L'environnement bâti de Montfort sur Meu présente une identité et une qualité architecturale qu'il convient de préserver. Cela concerne le centre ancien, les faubourgs du centre-ville** (bd Carnot, bd Villebois-Mareuil, bd Carrefour Duchesse Anne/Coulon/Général De Gaulle, rue de Rennes, rue de Gaël) ou le **bâti traditionnel présent sur le territoire rural.**

**Les zones d'activités** méritent également des interventions paysagères qualitatives.

**Les futures franges urbaines** nécessitent des mesures de qualification paysagère des limites et de préservation de la trame verte existante (bocage, chemins creux)

**Les secteurs naturels sensibles** (les cours d'eau, dont le Meu et le Garun, les zones humides, les grands espaces boisés) doivent être protégés de plusieurs façons: par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, d'abattages de haies, de défrichements de bois, de la pollution des eaux et des sols. La **préservation de la ressource en eau** doit être de manière générale une priorité du PLU et le risque d'inondation pris en compte et anticipé (prise en compte du PPRi et gestion intégrée des eaux pluviales en amont). Concernant l'assainissement, le réseau collectif devra être étendu et adapté aux zones de développements envisagées par le PADD.

**La préservation de haies** devra porter non seulement sur leur protection réglementaire, mais également sur l'information et l'incitation des habitants à maintenir et planter de nouvelles haies avec si possible des essences rustiques locales. De même, les agriculteurs devront être sensibilisés quant à leur intérêt.

**Les espaces agricoles de culture ou d'élevage** où sont possibles les nouvelles implantations d'agriculteurs doivent être clairement distingués afin de les destiner uniquement à ces fonctions. Ces espaces participent pleinement à l'aspect qualitatif des paysages de la commune et leur qualité agronomique est reconnue.

Enfin, l'aire agglomérée et ses extensions devront intégrer **l'aménagement d'espaces verts de respiration. Les abords du Meu et du Garun** sont à capitaliser pour cela dans un esprit de **nature en ville**. Les espaces-verts pourront accessoirement intégrer des dispositifs de retenue des eaux pluviales si le PPRi le permet. Leur vocation doit largement dépasser cette fonction pour répondre à l'enjeu de la qualité du cadre de vie de Montfort-sur-Meu. Ces espaces doivent être considérés comme indissociables de la réflexion urbaine de l'ensemble du secteur. Ils ont vocation à devenir des aires collectives de loisirs ou des parcs "urbains" en lien étroit avec le(s) futur(s) quartier(s).

## 6°) L'aménagement de l'espace

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés dans la continuité des espaces déjà occupés, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits dans les principes du développement durable. Le raccordement aux réseaux de voiries, d'eau et d'assainissement pourrait ainsi se faire dans de bonnes conditions.

Des sites de développements doivent être désignés au regard des besoins précédemment définis à savoir:

- **Pour le développement de l'habitat**

- **Pour l'aménagement d'espaces de nature en ville**
- **Pour le développement des équipements publics**
- **Pour le développement des activités économiques**

Plusieurs critères de sélection ont été pris en compte dont voici les principaux:

- Sensibilité des paysages et du milieu naturel
- Continuité de l'urbanisation
- Proximité des équipements
- Proximité du coeur de l'agglomération
- La desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif et de voirie
- La situation des terrains au regard du POS opposable
- La position occupée par l'agriculture en place
- La cohabitation possible ou non avec des activités voisines

### III. JUSTIFICATION DU PROJET

#### A) Bilan des surfaces

POS EN VIGUEUR		PLU	
<b>La ville</b>		<b>La ville</b>	
Zones urbaines "Habitat existant" UC UE	28,1 ha 168,3 ha	Zones urbaines diversifiées Uc1 Uc2 Ue1 Ue2 Ue3 Uh	31,8 ha 4,7 ha 37,2 ha 98,2 ha 29,5 ha 14,1 ha
Zones d'équipements et de loisirs UL	18,9 ha	Zones d'équipements Ug Uf	31,4 ha 2,1 ha
Zones d'activités économiques UA UAs	27,0 ha 5,3 ha	Zones d'activités économiques Uaa Uab	9,2 ha 14,6 ha
<b>Total zones urbaines</b>	<b>247,6 ha</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>266,6 ha</b>
Zones d'urbanisation future "Extension Habitat" 1NAE 2NAE 2NA	26,4 ha 6,7 ha 6,6 ha	Zones d'urbanisation future diversifiées 1AU 2AU	19,6 ha 15,4 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>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>35,0 ha</b>

Les zones d'habitat diffus		Les zones d'habitat diffus (non constructibles)	
NB	14,8 ha	Nh	20,1 ha
<b>Total zones d'habitat diffus</b>	<b>14,8 ha</b>		<b>20,1 ha</b>
Le territoire rural		Le territoire rural	
Nca	1076 ha	A Ap	354,5 ha 146,2 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1 076 ha</b>	<b>Total zones agricoles</b>	<b>500,7 ha</b>
NDL	22,1 ha	N Nf NL	261,5 ha 275,4 ha 36,4 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>22,1 ha</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>573,3 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1402 ha</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1402 ha</b>

*Bilan comparatif des surfaces du POS et du PLU (en hectares)*

## B) Explication et justification du projet

La présente justification s'attache montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment les orientations d'aménagements, le zonage et le règlement.

La présente justification s'attache montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

- 1°) **Le règlement graphique et littéral**
- 2°) **Les autres dispositions du règlement**
- 3°) **La mise en place d'orientations d'aménagement**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU** : secteurs à urbaniser
- **Les zones A** : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N** : secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de la ville se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement** : ceux-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaires de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

### 1°) Le règlement graphique et littéral

<b>Uc</b>	<b>Les zones urbaines "diversifiée" centrales</b>
-----------	---

<b>Présentation /Objectifs</b>	<p><b>La zone Uc</b> correspond au centre-ville de Montfort qui témoigne d'une certaine densité urbaine et concentre un patrimoine bâti important.</p> <p>Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.</p> <p>Elle comprend deux zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines patrimoniales qui les composent :</p>
--------------------------------	--

	<p>- <b>La zone Uc1</b> : la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public</p> <p>- <b>La zone Uc2</b> : la zone proche du centre concentrant un nombre important de maisons bourgeoises. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue, la présence d'un jardinet en façade , et de murs/ murets en bord de voie.</p> <p>Dans une logique de densification et de renouvellement urbain, la <b>zone Uc</b> permet une urbanisation nouvelle, optimisant les espaces "creux" du tissu urbain, souvent de taille très limitée. Au delà de 4000-5000 m<sup>2</sup>, le zonage en <b>zone AU</b> a été privilégié. Ces espaces permettront la construction de logements, d'équipements, de commerces ou de services.</p> <p>Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Densifier l'urbanisation</li> <li>✓ Renforcer son identité centrale</li> <li>✓ Encourager la diversité des fonctions</li> <li>✓ Dynamiser la vie sociale et économique</li> </ul> <p><b>La zone Uc</b>, zone urbaine centrale diversifiée, concentre un nombre important de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur de l'agglomération. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales. Néanmoins, un outil réglementaire supplémentaire a été créé afin de répondre à cet objectif de préservation avec la définition d'un périmètre <b>soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat</b> dans la partie la plus centrale du bourg (voir points suivants).</p> <p>La <b>zone Uc</b> englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s'intégrant au plus près de la morphologie du coeur de bourg. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l'attractivité économique et sociale du coeur de ville.</p>
--	--

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les typologies bâties existantes</li> <li>▪ La localisation des commerces et services</li> <li>▪ La localisation des équipements</li> <li>▪ La typologie des espaces libres</li> </ul> <p>Ces données nouvelles ont permis de redélimiter (et d'agrandir) la zone UC du POS qui comportait des objectifs équivalents à la zone Uc1. La grande nouveauté réside à la création de la zone Uc2 autour du boulevard Carnot.</p> <p style="text-align: center;">POS -- zone <b>UC</b> = 28,1 ha</p>
---	---

	PLU -- zone <b>Uc1</b> = 31,8 ha -- zone <b>Uc2</b> = 4,7 h -- <b>Total Uc</b> = 36,5 ha
Le règlement du PLU est néanmoins très différent de celui du POS.	

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>Diversité des fonctions</b> : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<p><b><u>En zone Uc1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Alignement imposé</b></li> <li>- Retrait ponctuel de 2 m max pour moins de la moitié de la longueur de façade</li> <li>- Retrait si réalisation d'un mur de 2 m de hauteur mini.</li> </ul> <p><b><u>En zone Uc2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Respect des implantations dominantes sinon alignement ou retrait max, de 8 m</b></li> </ul> <p><b><u>En zone Uc1 et Uc2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,...)</li> <li>- Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,...</li> </ul>
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<p><b><u>En zone Uc1</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Obligation</b> de s'implanter sur au moins une des deux limites</li> <li>- Si retrait sur la 2<sup>e</sup> limite distance = 2 m</li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul> <p><b><u>En zone Uc2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m</li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Pas de règle

<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : <b>R+3+C</b>.</li> <li>- Commerces : hauteur de RDC &gt; 3,5 m min.</li> <li>- Annexes : hauteur &lt; 4 m max.</li> </ul>
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration et harmonie avec le centre-ville. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...</li> <li>- Mur de 2 m si construction en retrait de l'alignement. De même nature que les maçonneries voisines qu'il prolonge</li> </ul>
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	<p><b><u>Stationnement des véhicules</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> <li>- <u>Logt collectif</u> : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol</li> <li>- <u>Logt ind</u> : 2 places</li> <li>- <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>- <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>- <u>Commerce, hôtel et restaurant</u> : Pas de place de stationnement exigé</li> <li>- ...</li> </ul> <p style="text-align: center;">...</p> <p><b><u>Stationnement des deux-roues</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement (clos ou couvert)</li> <li>- ...</li> </ul>
<b>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traité en espaces verts de qualité</li> <li>- Référence aux EBC et haies à préservés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</li> </ul>
<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

<h1>Ue</h1>	<h2>La zone urbaine “diversifiée” récente</h2>
-------------	--

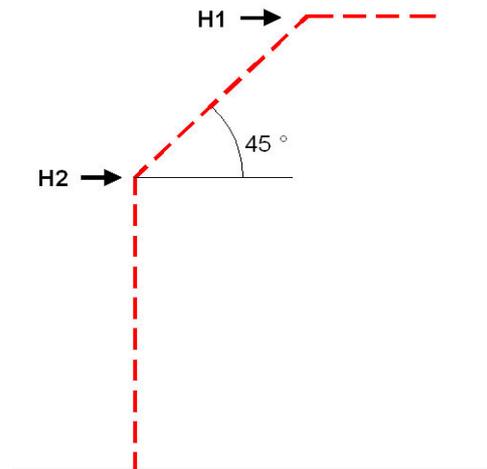
<b>Présentation /Objectifs</b>	<p><b>La zone Ue</b> correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)</p> <p>Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur. Certains secteurs présentent déjà une certaine diversité de fonctions comme le boulevard Surcouf.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.</p>
--------------------------------	--

	<p>La zone Ue comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La zone Ue1</b> est la zone qui pourra être la plus haute et la plus dense.</li> <li>▪ <b>La zone Ue2</b> est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur et densification</li> <li>▪ <b>La zone Ue3</b> est la zone qui sera la moins haute (R + 1 + C) et la moins dense.</li> </ul> <p>Dans une logique de densification et de renouvellement urbain, la <b>zone Ue</b> permet une urbanisation nouvelle, optimisant les espaces "creux" du tissu urbain, souvent de taille très limitée. Au delà de 4000-5000 m<sup>2</sup>, le zonage en <b>zone AU</b> a été privilégié. Ces espaces permettront la construction de logements, d'équipements, de commerces ou de services.</p> <p style="text-align: center;"><b>La zone Ue</b> englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer.</p>
--	--

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les typologies bâties existantes</li> <li>▪ La localisation des commerces et services</li> <li>▪ La localisation des équipements</li> <li>▪ La typologie des espaces libres</li> </ul> <p>Ces données nouvelles ont permis de segmenter la zone urbaine dans le POS qui comportait des objectifs équivalents à la zone Ue.</p> <p>Cette segmentation ne s'est pas basée seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur basée des critères de proximité du centre-ville et de la gare, de qualification urbaine des grands axes menant au centre ou qui pourront à l'avenir accueillir une ligne de transport collectif et d'impacts paysagers des hauteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La zone Ue1</b> est la zone qui pourra être la plus haute (R+3+C) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.</li> <li>▪ <b>La zone Ue2</b> est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 2 + C) et densification car moins soumise à des enjeux paysagers</li> <li>▪ <b>La zone Ue3</b> est la zone qui sera la moins haute (R + 1 + C) et la moins dense. Elle concerne le sud de l'agglomération au contact de l'espace rural et sur un relief dominant la ville qui sont par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants.</li> </ul> <p style="text-align: center;">POS -- zone <b>UE</b> = 168,3 ha</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone <b>Ue1</b> = 37,2 ha</p>
---	--

	<p>-- zone <b>Ue2</b> = 98,2 ha  -- zone <b>Ue3</b> = 29,5 ha  -- <b>Total Ue</b> = 164,9 ha</p> <p>Le règlement du PLU est néanmoins très différent de celui du POS comme le montre la dernière partie du tableau ci-dessous.</p>
--	--

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>Diversité des fonctions</b> : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Alignement autorisé et retrait maximum de 8 m</b></li> <li>- Permis d'aménager/permis groupé : à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m</li> <li>- Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,...)</li> <li>- Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,...</li> </ul>
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m</b></li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Pas de règle
	<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	- <b>la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe</b>



Ces hauteurs s'appliquent différemment sur les secteurs suivants :

Secteur	Ue1	Ue2	Ue3
Hauteur maximale H1	17 m	14 m	12 m
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	7 m

- Commerces : hauteur de RDC > 3,5 m min.
- Annexes : hauteur < 4 m max.

**ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES**

- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...
- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2
- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel
- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués...
- Locaux et équipements techniques à dissimuler
- Antennes et pylônes

**ART 12 : STATIONNEMENT**

- Stationnement des véhicules**
- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
  - Logt collectif : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol
  - Logt ind. : 3 places dont l'une peut-être abritée ou en sous-sol
  - Bureau : 1 place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON
  - Artisanat : 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON
  - Commerce : Deux places de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - ...
- Stationnement des deux-roues**
- 1 place par logement (clos ou couvert)
  - ...

**AR 13 : ESPACES**

- Pour les lotissements et groupes d'habitations de

	<p><b>LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	<p><b>plus de 5 lots ou logements</b>, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité <u>favorisant la convivialité entre co-lotis</u>, devront être intégrés au projet. Ils représenteront</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>En zones Ue1 et Ue2 au moins 10 %</b> de la surface de l'opération</li> <li>▪ <b>En zone Ue3, au moins 15 %</b> de la surface de l'opération</li> </ul> <p>- <b>A la parcelle</b>, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>20 % au moins</b> de la surface du terrain d'assiette de la construction <b>en zone Ue1 et Ue2</b></li> <li>▪ <b>30 % au moins</b> de la surface du terrain d'assiette de la construction <b>en zone Ue3</b></li> </ul> <p>- Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p>
	<p><b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b></p>	<p>Pas de règle</p>

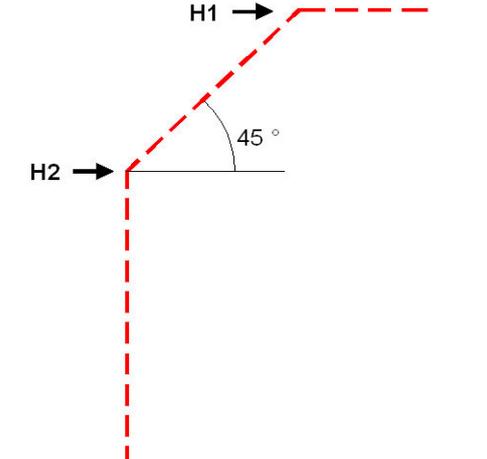
<h1>Uh</h1>	<h2>La zone urbaine excentrée</h2>
-------------	------------------------------------

<p><b>Présentation /Objectifs</b></p>	<p><b>La zone Uh</b> correspond à des écarts urbains de taille importante constituant au fil du temps un tissu urbanisé excentré de l'agglomération</p> <p>Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Il convient d'ailleurs de ne pas trop densifier ces secteurs et d'y limiter les hauteurs pour des questions d'intégration au paysage et d'éloignement des zones d'équipements, de services et de commerces.</p> <p>Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme de la ville.</p> <p>Ces hameaux sont parfois composés de <b>noyaux anciens qui ont une véritable identité</b> de par la morphologie et l'organisation des bâtiments, les matériaux utilisés et le cadre rural bocager. <b>Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Le changement de destination du bâti</b> est permis pour sauvegarder le bâti de caractère</p>
---------------------------------------	--

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les typologies bâties existantes</li> <li>▪ La localisation des commerces et services</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La localisation des équipements</li> <li>▪ La typologie des espaces libres</li> </ul> <p><b>La zone Uh</b> correspond à la succession d'écarts urbains au sud-ouest de la ville produit par les zones NB du POS du territoire qui ont formé des agglomérations conséquentes de type hameau rassemblant plus d'une dizaine de constructions dans un tissu urbanisé quasi-continu.</p> <p>Il s'agit des hameaux suivants : Le Bouillon, La Ville au Manoir, Coulon, Le Rocher de Coulon, La Lande de Coulon</p> <p>Au terme de la réalisation du projet urbain inscrit dans le PLU, ces hameaux seront contigus voir intégrés à la ville tout en restant au contact de l'espace rural. Seul le Bouillon restera une entité isolée.</p> <p>Le PLU définit donc une zone urbaine spécifique, en accord avec les enjeux architecturaux et paysagers du secteur, qui pourra permettre des constructions individuelles à l'intérieur des quelques espaces encore disponibles en "dent creuse". Le potentiel d'accueil dans ce tissu sera donc beaucoup très limité. Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme de la ville.</p> <p>La zone Uh représente une surface de 14,1 ha et reprend une partie des zones NB du POS (14,8 ha)</p>
--	---

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>-Habitat</b> - Evolution des activités existantes
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	- <b>Respect des implantations dominantes</b> - <b>Sinon, alignement autorisé et retrait maximum de 8 m</b> - Implantations différentes sous conditions (alignement différents des immeubles voisins, extension ou reconstruction après sinistre d'un immeuble présentant un autre alignement,...) - Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, annexes en arrière,...

<p><b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p>- <b>Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m</b>                  - Implantations différentes sous conditions</p>						
<p><b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	<p>A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à <b>4 m</b>.</p>						
<p><b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b></p>	<p>- Terrain &lt; 500 m<sup>2</sup>, emprise limitée à <b>50 %</b> de la superficie du terrain                  - Terrain entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, emprise limitée à <b>30 %</b> de la superficie du terrain                  - Terrain &gt; 1000 m<sup>2</sup>, emprise limitée à <b>20 %</b> de la superficie du terrain</p>						
<p><b>ART 10 : HAUTEUR</b></p>	<p>- <b>la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe</b></p>  <p><b>Ces hauteurs s'appliquent de la manière suivante :</b></p> <table border="1" data-bbox="790 1176 1433 1326"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Uh</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td>7 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Commerces : hauteur de RDC &gt; 3,5 m min.                  - Annexes : hauteur &lt; 4 m max.</p>	Secteur	Uh	Hauteur maximale H1	12 m	Hauteur maximale H2	7 m
Secteur	Uh						
Hauteur maximale H1	12 m						
Hauteur maximale H2	7 m						
<p><b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b></p>	<p>- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...</p> <p>- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2</p> <p>- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</p> <p>- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués...</p> <p>- Locaux et équipements techniques à dissimuler</p> <p>- Antennes et pylônes</p>						
<p><b>ART 12 : STATIONNEMENT</b></p>	<p>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public</p> <p>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</p>						
<p><b>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	<p>- <b>A la parcelle</b>, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront :</p>						

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrain &lt; 500 m<sup>2</sup>, <b>20 %</b> de la superficie du terrain en EV</li> <li>▪ Terrain entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, <b>30 %</b> de la superficie du terrain en EV</li> <li>▪ Terrain &gt; 1000 m<sup>2</sup>, <b>40 %</b> de la superficie du terrain en EV</li> </ul> <p>- Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p>
<p><b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b></p>	<p>Pas de règle</p>

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	
--	--

<b>Ua</b>	<b>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques</b>
-----------	---

<b>Présentation /Objectifs</b>	<p><b>La zone Ua a vocation à accueillir les activités</b> ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.</p> <p>Elle se distingue en secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Uaa</b> : destiné à accueillir les constructions destinées aux activités commerciales, de bureaux, de services et artisanales <u>à l'exclusion</u> des constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ;</li> <li>▪ <b>Uab</b> : destiné à accueillir les constructions destinées aux activités de tout type <u>y compris</u> les constructions destinées aux activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels ;</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>Explication /Délimitation</b>	<p>Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement).</p> <p>La Communauté de Communes du Pays de Montfort, compétente en matière de développement économique du territoire, cherche des terrains disponibles pour développer les activités et insuffler un regain de dynamisme au territoire. Dans ce cadre, la configuration urbaine de Montfort tend à faire évoluer <b>les espaces spécifiquement dédiés à l'activité économique</b> (ZA de l'Abbaye, ZA des Tardivières) de l'autre coté de la limite communale sur les territoires de Bédée (le Gouzet) et Bréteil (la Nouette, l'Abbaye) et non sur son propre territoire conformément aux orientations du <b>Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande</b>.</p> <p>Toujours sur le thème des zones d'activités, les deux ZA situées sur la commune (Abbaye, Tardivières) présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...).</p> <p>Le règlement du PLU permet les évolutions envisageables au travers d'un objectif de "spécialisation" des zones convenu en concertation avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie.</p> <p>Ainsi, la <b>ZA des Tardivières</b> située en façade urbaine le long de 2 axes routiers d'importance et en entrée de ville : RD 72 (déviation Est de Montfort) et RD 125 (entrée de ville) aura un profil orienté commerces et services et exclura l'implantation d'activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels : <b>zone Uaa</b></p>
----------------------------------	--

La ZA de l'Abbaye au profil plus "industriel" (Cooperl Hunaudaye, notamment) permettra l'implantation d'activités industrielles et/ou incompatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels : **zone Uab**.

A noter : la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des voeux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en **zone UA** dans le POS est classé en **zone 2AU** dans le PLU.

Les surfaces entre le PLU et le POS restent donc équivalentes déduction faite de la zone UA du "Grand Saloir".

POS -- zone **UA** = 27,0 ha

PLU -- zone **Uaa** = 9,2 ha  
-- zone **Uab** = 14,6 ha  
-- **Total Ua** = 23,8 ha

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<p><b><u>En secteurs Uaa :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts</li> <li>▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à <u>déclaration</u>.</li> </ul> <p><b><u>En secteurs Uab :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;</li> <li>▪ Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat et d'entrepôts;</li> <li>▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à <u>autorisation</u>.</li> </ul> <p><b><u>Dans tous les secteurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.</li> <li>▪ ...</li> </ul>
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	<p><b><u>Dans tous les secteurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.</li> <li>▪ ...</li> </ul>
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait de <b>5 m</b> au moins de l'alignement ou limite d'emprise des autres voies</li> </ul>
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Implantation en limite autorisée avec réalisation d'un mur coupe-feu sinon distance = 5 m min.</b></li> </ul>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à <b>5 m</b> .
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder <b>70 %</b> de la superficie du terrain.

<p style="text-align: center;"><b>ART 10 : HAUTEUR</b></p>	<p><b>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Secteur Uaa</b> : 12 m au point le plus haut de la construction ;</li> <li>▪ <b>Secteur Uab</b> : 20 m au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u>, ne dépassant pas <b>5%</b> de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aspect des bâtiments : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.</li> <li>- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2</li> <li>- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</li> <li>- Clôture : grillage accompagné de haies vives d'essences locales</li> <li>- Locaux et équipements techniques à dissimuler</li> <li>- Antennes et pylônes</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ART 12 : STATIONNEMENT</b></p>	<p><b><u>Stationnement des véhicules</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public</li> <li>- <b>Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics</b> : une place de stationnement par <b>tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON</b> de construction.</li> <li>- <b>Constructions à usage industriel ou artisanal</b> : Une place de stationnement par <b>tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON</b></li> <li>- <b>Commerces</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une surface de stationnement équivalente à 60% de la Surface Hors Œuvre Nette totale (vente + réserve) pour les commerces courants d'au plus 100m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Une place de stationnement par tranche <u>complète</u> de 40 m<sup>2</sup> de SHON totale (vente + réserve) pour les commerces courants de 100 à 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Une place de stationnement par tranche <u>complète</u> de 25 m<sup>2</sup> de SHON totale (vente + réserve) pour toutes les surfaces de 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Pour les autres <b>commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de la Surface Hors Œuvre Nette totale</b> (vente et réserve) : le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.</li> </ul> </li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul> <p><b><u>Stationnement des deux-roues</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON (clos ou couvert)</li> </ul>

	<p><b>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	<p>-<b>A la parcelle</b>, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront au moins <b>20 %</b> de la superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des plantations existantes</li> <li>- Obligations de planter (stationnement, stockage, clôtures,...)</li> <li>-...</li> </ul>
	<p><b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b></p>	<p>Pas de règle</p>

<h1>Ug</h1>	<p><b>Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif</b></p>
-------------	--

<p><b>Présentation /Objectifs</b></p>	<p><b>Une zone Ug</b> : zone urbaine spécifique qui accueille constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permet leur développement.</p>
---------------------------------------	---

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les typologies bâties existantes</li> <li>▪ La localisation des commerces et services</li> <li>▪ La localisation des équipements</li> <li>▪ La typologie des espaces libres</li> </ul> <p>La <b>zone Ug</b> permet d'abord le développement des grands équipements existants qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que le collège, le lycée, la salle du Confluent, les terrains de football, la piscine Océlia, la base nautique, le dojo, le groupe Scolaire du Pays Pourpré, la salle de tennis,...</p> <p>Dans le centre-ville, l'hôpital, d'une emprise importante, est classé dans la <b>zone Ug</b>.</p> <p>Sur le territoire rural, la <b>zone Ug</b> permettra aux établissements à caractère social (Institut Médico-Educatif de Saint-Lazare) d'évoluer.</p> <p>Enfin, pour répondre au PADD, la <b>zone Ug</b> prévoit une zone à vocation d'équipements aux abords du Meu pour la création d'un pôle d'équipement en lien avec les activités de sports et de loisirs pratiquées à cet endroit (dont manège équestre de l'Île au Moulin) et en lien avec des activités touristiques,</p>
---	--

	<p>sociales ou culturelles qui peuvent voir le jour dans l'abbaye Saint-Jacques. Cette <b>zone Ug</b> a été délimitée dans la <u>zone réglementaire bleue du Plan de Prévention des Risques</u> qui soumet les constructions à des emprises au sol très limitées. Le caractère naturel de la zone sera par ce biais assuré.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone <b>Ug</b> = 31,4 ha</p>
--	--

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	- Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m</b>
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>- Implantation en limite autorisée sinon distance = 1 m</b>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Pas de règle
	<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués... - Locaux et équipements techniques à dissimuler - ...
	<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public  - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	<b>AR 13 : ESPACES</b>	- les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être

	<b>LIBRES ET PLANTATIONS</b>	aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront <b>10 % minimum</b> de la superficie du terrain  - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

<b>Uf</b>	<b>Zone urbaine spécifique correspondant au domaine public ferroviaire</b>
-----------	--

<b>Présentation /Objectifs</b>	<b>Une zone Uf</b> : zone urbaine spécifique correspondant au domaine public ferroviaire.
--------------------------------	---

<b>Explication /Délimitation</b>	Le zonage a été délimité sur les emprises ferroviaires autour de la gare afin d'assurer le bon développement de l'offre de transport par le train.
----------------------------------	--

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	- Les constructions de toute nature, et les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	- Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	- <b>A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m</b> - Recul de 2 m. de la limite légale du chemin de fer
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	- <b>Implantation en limite autorisée (avec mur coupe-feu) sinon distance = 4 m</b>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle

<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Pas de règle
<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	Pas de règle
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle, ... - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain - Locaux et équipements techniques à dissimuler - ...
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public  - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
<b>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	- les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. - Les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts et de haies bocagères. - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

<b>1AU</b> <b>2AU</b>	<b>Les zones d'urbanisation future</b>
--------------------------	--

<b>Présentation /Objectifs</b>	<p>Les <b>zones d'urbanisation futures</b> permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à Montfort-sur-Meu et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD. On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La zone 1AU</b> : zone naturelle ou anciennement agricole, où les équipements en périphérie sont suffisants pour permettre à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.</li> <li>▪ <b>La zone 2AU</b> : zone naturelle ou anciennement agricole dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.</li> </ul> <p>Ces zones répondront aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PADD par la mise en place sur l'ensemble de l'espace qu'elles couvrent d'une</p>
--------------------------------	---

	<p><b>règle de mixité sociale n'entraînant pas de droit de délaissement</b> (voir points suivants)</p> <p>Ces zones sont le support <b>d'orientations d'aménagement</b> (voir points suivants) qui précisent pour <b>chaque zone 1AU et 2AU</b> les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...</p>
--	---

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p><b>Les zones 1AU et 2AU</b> permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le <b>support essentiel du projet de croissance démographique</b>. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existant et garantissant une gestion économe de l'espace.</p> <p>Les zones d'urbanisation futures nécessitant une ou plusieurs opérations d'ensemble, s'appliquent <b>sur des surfaces représentant 35 hectares, ce qui permettrait de réaliser les 850 logements prévus dans le PADD, des équipements et des espaces collectifs</b>. Pour déterminer ces surfaces, le PLU traduit l'orientation de <b>densité urbaine du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande</b> qui est de <b>24 logements par hectare</b> pour Montfort-sur-Meu.</p> <p><b>A l'échelle de Montfort Communauté</b>, la surface allouée par le SCoT d'ici 2020 est de 140-150 ha. Cet établissement public de coopération intercommunale doit statuer sur une répartition de cette enveloppe sur son territoire. Au jour de l'approbation du PLU de Montfort-sur-Meu, cette délibération n'a pas été prise. Sur la base du PLU qui s'étale sur 15 ans, une urbanisation régulière jusqu'en 2020 (~10 ans) consommerait approximativement 23 ha.</p> <p>Le tableau ci-après présente le calcul de ces surfaces au regard de densités différentes appliquées secteur par secteur qui au final permettent après lissage de répondre à l'objectif déterminé dans le SCOT. Un <b>tableau de bord des opérations (voir orientations d'aménagement)</b> permettra aux élus de suivre le respect de cette densité globale.</p> <p>Du point de vue de la répartition spatiale, les élus ont opté <b>pour un développement équilibré calé sur des limites physiques fortes définissant ainsi une capacité d'accueil (chemins, vallon, boisement, haies bocagères, urbanisation existante,...) et sur des espaces de renouvellement urbain</b>. Le diagnostic multi-thématique (urbanisme, paysage, environnement, déplacement,...) des études préalables a permis de définir les secteurs les plus appropriés pour le développement de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bromedou</b> : extension des zones 1NAE du POS jusqu'au chemin boisé constituant une partie de la "ceinture verte" de l'agglomération définie dans le PADD (les haies sont protégées par des Espaces Boisés Classés) d'orientation nord-sud qui crée une limite urbaine cohérente et intégrée. Il s'agit de la zone de développement la plus importante prévue au PLU avec 23,3 ha et 520 logements potentiels. Un lotissement est en cours d'instruction pour la partie sud (zone 1NAE du POS) et est classé en zone <b>1AU</b>. La partie nord, autonome, est elle classée en <b>zone 2AU</b> afin de garantir d'avantage la qualité de l'aménagement de l'ensemble et</li> </ul>
---	--

de respecter un échancier maîtrisé d'ouverture à l'urbanisation par rapport à d'autres endroits de la ville.

- **Rocher de Coulon** : prolongement naturel du lotissement des Grippeaux le long de la route de Plélan qui deviendra à terme un boulevard urbain. La zone se cale à l'ouest sur un vallon boisé et un chemin creux constituant une partie de la "ceinture verte" de l'agglomération définie dans le PADD (les haies sont protégées par des Espaces Boisés Classés et la vallon classé en zone N). La zone est classée en **1AU**.
- **Grand saloir** : la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des vœux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en **zone UA** dans le POS est classé en **zone 1AU** dans le PLU. Cette zone de reconquête urbaine sur un site industriel recevra essentiellement de l'habitat.
- **Jacques Cartier** : ce petit îlot de 4500 m<sup>2</sup> délimité par le boulevard Jacques Cartier au nord et le boulevard de l'Abbaye au sud est aujourd'hui occupé par un maraîcher/horticulteur. Cet espace revêt un fort enjeu de renouvellement urbain sur un site stratégique : **zone 1AU**.
- **11 juin 1944** : coeur d'îlot de 5200 m<sup>2</sup> occupé jadis par une distillerie et aujourd'hui par un entrepreneur BTP présentant un potentiel de renouvellement urbain intéressant au regard du devenir de cette activité sur le site : **zone 1AU**
- **Tardivières** : ancienne ferme (pas de qualité architecturale) et "dent creuse" attenante méritant un renouvellement urbain et une densification en entrée de ville. Un lotissement est déjà prévu sur la partie Est (zone UE du POS). Classement en **zone 1AU** sur une surface de 8000 m<sup>2</sup>.
- **Pont-aux-Anes** : Extension urbaine stratégique du PADD, la zone permettra de créer un "nouveau quartier de gare" diversifié profitant de la réalisation d'un passage souterrain sous les voies ferrées le reliant au centre-ville et à la gare. Le quartier se développera aussi sur le territoire de Bédée (enjeu de cohérence et de continuité pour la programmation et les aménagements). La zone se dessine à l'Est par la limite de territoire avec Bédée (formalisée par la route du Quintin) et à l'ouest par la limite réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui constitue aussi la limite de la zone naturelle du fond de vallée du Garun. Classement en **zone 1AU**.

## BILAN EN LOGEMENTS ET PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

Population estimée en 2010 : 6350-6400 habitants

**A** : Nombre de logements estimés en 2010 : 2 700 logements  
(+ 150 par rapport à 2006 - permis de construire)

**B** : Nombre de logements pouvant être créés dans le PLU : **841 logements**  
(voir tableau page suivante)

**C** : Nombre total de logements d'ici 15 ans : A+B = 3 541 logements

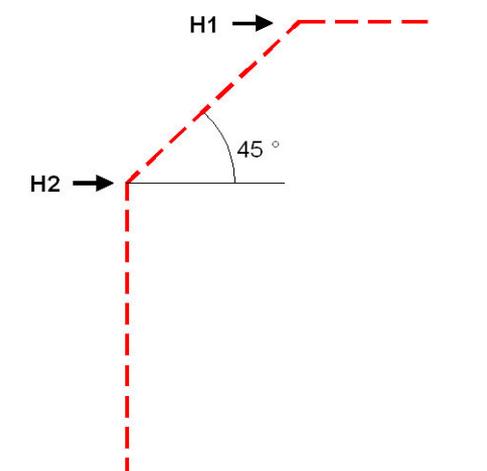
	<p><b>D : Hypothèse 1</b>                  Population d'ici 15 ans: <b>C x 2,2 = 7 790 habitants</b> (+1,3 % par an)</p> <p><i>Hypothèse 2</i>                  Population d'ici 15 ans: <b>C x 2,1 = 7 440 habitants</b> (+1,0 % par an)</p> <p style="text-align: center;"><i>Méthode de calcul qui intègre le facteur de desserrement des ménages puisque les facteurs 2,2 et 2,1 s'appliquent à l'ensemble des logements de la commune (existants + créés potentiellement dans le PLU)</i></p>
--	--

**Tableau de calcul du potentiel en logements des zones AU et lissage des densités urbaines**

Secteur	Densité urbaine souhaitée (logt/ha)	Surface zone AU (ha)	Nombre de logements
1. Bromedou partie sud	19	7,9	150
1. Bromedou partie nord	24	15,4	370
2. Rocher de Coulon	24	5	120
3. Grand Saloir	35	1,5	53
4. Jacques Cartier	60	0,45	27
5. 11 juin 1944	40	0,52	21
6. Tardivières	24	0,8	19
7. Pont aux Anes	24	3,4	82
<b>Totaux</b>		<b>34,97</b>	<b>841</b>

<b>Densité globale (logt/ha)</b>	<b>24,04</b>
----------------------------------	--------------

<b>Principales dispositions réglementaires de la zone 1AU</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<p><b>Diversité des fonctions</b> : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatible avec l'habitat</p> <p>Sous forme d'opération d'aménagement</p>
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	
<b>Zone 2AU momentanément inconstructibles Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à</b>	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
	<b>ART 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>

<b>une modification du PLU.</b>	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Pas de règle											
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m</b>											
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>- Implantation en limite autorisée sinon distance = 1 m</b>											
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle											
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Pas de règle											
	<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	<p><b>- la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe</b></p>  <p><b>Ces hauteurs s'appliquent différemment sur les secteurs suivants :</b></p> <table border="1" data-bbox="790 1276 1436 1489"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Immeuble collectif</th> <th>Habitat individuel</th> <th>Autres constructions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Hauteur maximale H1</b></td> <td>14 m</td> <td>12 m</td> <td>14 m</td> </tr> <tr> <td><b>Hauteur maximale H2</b></td> <td>9 m</td> <td>7 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Commerces : hauteur de RDC &gt; 3,5 m min. - Annexes : hauteur &lt; 4 m max.</p>	Secteur	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions	<b>Hauteur maximale H1</b>	14 m	12 m	14 m	<b>Hauteur maximale H2</b>	9 m	7 m
Secteur	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions										
<b>Hauteur maximale H1</b>	14 m	12 m	14 m										
<b>Hauteur maximale H2</b>	9 m	7 m	9 m										
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...</li> <li>- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2</li> <li>- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</li> <li>- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués...</li> <li>- Locaux et équipements techniques à dissimuler</li> <li>- Antennes et pylônes</li> </ul>												
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	<p><b><u>Stationnement des véhicules</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies_</li> <li>- <u>Logt collectif</u> : 1,5 place. Si plus de 20 logements un place mini. en sous-sol</li> </ul>												

		<p>- <u>Logt ind.</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcelle &gt; 400 m<sup>2</sup> : 3 places dont l'une peut-être abritée ou en sous-sol</li> <li>▪ Parcelle &lt; 400 m<sup>2</sup> : <b>2 places</b> dont l'une est obligatoirement sur la propriété et l'autre peut-être à proximité à une distance inférieure à 300 m de l'habitation.</li> </ul> <p>- <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>- <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>- <u>Commerce</u> : Deux places de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>- ...</p> <p><b><u>Stationnement des deux-roues</u></b></p> <p>- 1 place par logement (clos ou couvert)</p> <p>- ...</p>
	<p><b>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p>	<p>- <b>Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements</b>, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité <u>favorisant la convivialité entre co-lotis</u>, devront être intégrés au projet. Ils représenteront <b>au moins 15 %</b> de la surface de l'opération</p> <p>- <b>A la parcelle</b>, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront <b>20 % au moins</b> de la surface du terrain d'assiette de la construction</p> <p>- Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p>
	<p><b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b></p>	<p>Pas de règle</p>

<b>A</b>	<b>La zone agricole</b>
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</b> Sa vocation est exclusive, tout développement urbain sera impossible. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ <b>La sous-zone Ap</b>, revêt une protection supplémentaire liée à la sensibilité paysagère et environnementale de l'espace agricole : elle concerne les zones de liens écologiques entre les grands ensembles naturels et forestiers de la commune (forêt à forêt, forêt à vallée, vallée). Elle limite les constructions, installations ou utilisations du sol aux bâtiments d'affouragement, lesquels sont soumis à des contraintes d'emprise au sol, d'aspect extérieur et de hauteur.</li> </ul>
<b>Explication /Délimitation</b>	<p>Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil (questionnaire individuel), leur voisinage et leur devenir (étude ADASEA).</p> <p>Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire entourant la ville. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (<i>valeur agronomique et économique</i>). L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'ils génèrent des contraintes sur l'activité (<i>recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...</i>).</p> <p>Les terres agricoles qui appartiennent à un secteur à forte valeur écologique, ont été classées en <b>zone N</b> pour ne pas recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et économique est par la même toujours protégée. Cette logique est prolongée pour les espaces qui ont une plus forte sensibilité paysagère et environnementale, classés en <b>zone Ap</b> (zone agricole quasiment inconstructible et fixant une hauteur plus limitée).</p> <p>La zone <b>Ap</b> répond à un double objectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection de la valeur des terres agricoles</li> <li>▪ Protection d'un paysage rural sensible qui lui est intimement lié</li> </ul> <p>Il s'agit des espaces de transition entre les forêts, entre les vallées ou entre forêts et vallées. Ces espaces sont considérés comme des <b>zones de connexion biologique</b> dans le <b>Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande</b></p>

	<p>Ces zones permettent en outre de préserver des paysages sensibles, des vues vers les vallées et d'asseoir la "ceinture verte" de la ville inscrite dans le PADD.</p> <p>Une des conditions majeures de délimitation de la zone Ap est <u>qu'il n'y existe actuellement aucun bâtiment agricole</u>. Elle permet donc le bon développement des sièges d'exploitation agricoles par ailleurs, ceux-ci étant tous classés en zone A classique.</p> <p style="text-align: center;">Bilan des surfaces POS/PLU : voir zone N et NL</p>
--	--

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. <b>L'activité d'hébergement touristique</b> dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère,</li> <li>- La construction à usage d'habitation, <u>dans la limite d'un seul logement</u> sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m</li> <li>+ un local complémentaire de permanence ou de gardiennage n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>- <u>Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole</u>, le <b>changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien</b> (...)</li> </ul> <p><b>En zone Ap</b> : les constructions et installations de bâtiments d'affouragement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.</p>
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable (possibilité forage), eaux usées (sauf bâtiments agricoles autres contraintes réglementaires), eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	- <b>A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m</b>
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m</b></li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul>
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle
	<b>ART 9 : EMPRISE AU</b>	Pas de règle

SOL	
<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	<p>- <b>Bâtiments d'habitation</b> : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de <b>9 m</b> le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.</p> <p>- <b>Bâtiments d'exploitation</b> : Les bâtiments ne devront pas excéder <b>12 m</b> au point le plus haut de la construction.</p> <p>- <b>Dans la zone Ap</b> : Les constructions de tout type, ne devront pas excéder une hauteur maximale de <b>7 m</b> au point le plus haut de la construction</p>
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	<p>- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...</p> <p>- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2</p> <p>- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</p> <p>- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués...</p> <p>- Locaux et équipements techniques à dissimuler</p> <p>- Antennes et pylônes</p> <p><b>En zone Ap</b> : les façades et pignons seront réalisées <u>exclusivement en bardage bois ou matériaux similaires.</u></p>
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	<p>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public</p> <p>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</p>
<b>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<p>- Obligation de planter</p> <p>- Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</p>
<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

<p><b>N</b> <b>Nf</b> <b>NL</b></p>	<p><b>Les zones naturelles</b></p>
---	------------------------------------

<p><b>Présentation /Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La <b>zone N</b> est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.</li> </ul> <p>Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être</p>
---------------------------------------	---

	<p>admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.</p> <p>De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (<i>bancs, parcours sportifs, etc.</i>).</p> <p>Elle comprend la sous-zone Nf qui permet la construction <b>des bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La <b>zone NL</b> est une <u>zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs</u>. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, elle permet le maintien du caractère naturel des bords du Meu et du Garun en milieu urbain.</li> </ul>
--	--

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<p>Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé et espace rural en se fondant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...) et sur l'inventaire des zones humides joint en annexe.</p> <p>Les <b>zones humides</b> identifiées dans le recensement des zones humides (<i>prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau,...</i>) sont protégées dans une <b>zone naturelle N</b> dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). A l'inverse, si elles forment des isolats au coeur d'un espace agricole ou urbain, leur zonage est celui appliqué à leur contexte. Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur <b>le plan de zonage</b>, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral aux dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.</p> <p>Sur le territoire rural, <b>les cours d'eau</b> sont protégés par <b>une zone N</b>, qui doit représenter une largeur de protection de <u>10 mètres minimum de part et d'autre des berges</u>, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.</p> <p>Les espaces naturels liés à l'eau ne sont pas forcément limités à l'inventaire des zones humides. Ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d'identification des <b>fonds de vallée</b> du Meu et du Garun. Pour cela, les limites réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Meu et du Garun donnent des informations très fiables basées sur des études hydromorphologiques qui ont permis de tracer le contour de la <b>zone N</b>. En milieu urbain, cette limite ne pouvant être tenue, c'est l'analyse urbaine et paysagère à la parcelle qui a permis de définir terrain par terrain le caractère naturel de la zone.</p> <p>Les <b>grands ensembles forestiers</b> sont classés en <b>zone N</b> tel que le prévoit le code de l'urbanisme</p> <p>La <b>zone NL</b> enfin, est destinée à préserver et aménager les espaces naturels ayant vocation à être davantage ouverts au public pour des</p>
---	---

fonctions de sports et de loisirs. Trois secteurs ont été définis pour cela, pour la plupart classé en UL ou NDL dans le POS : les abords du Garun à l'Étang de la Cane, les abords du Meu au Moulin de la Harelle, et les abords du Meu autour de la base nautique.

Les zones naturelles ont aussi été définies de manière large en prenant en compte les limites du Plan de Prévention des Risques d'Inondation permettant au PLU, de par les dispositions réglementaires de la zone, d'être plus contraignant que le PPRi.

Ces nouvelles considérations issues notamment de la loi SRU seront confortées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II) qui affirme notamment l'intérêt de préserver les **trames vertes et bleues**. Ainsi, le bilan comparatif des surfaces entre le POS et le PLU montre une forte évolution :

POS EN VIGUEUR		PLU	
<b>Le territoire rural</b>		<b>Le territoire rural</b>	
Nca	1076 ha	A Ap	354,5 ha 146,2 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1 076 ha</b>	<b>Total zones agricoles</b>	<b>500,7 ha</b>
NDL	22,1 ha	N Nf NL	261,5 ha 275,4 ha 36,4 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>22,1 ha</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>573,3 ha</b>

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<p><b><u>En zone N :</u></b>  <b>Inconstructible</b> sauf les <b>chemins piétonniers</b>, ni cimentés, ni bitumés, le <b>mobilier</b> destiné à l'accueil ou à l'information du public, la <b>restauration</b> de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local et les <b>constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p>
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	<p><b><u>En sous-zone Nf, les bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière</u></b> pour lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol est limitée à <b>50 m<sup>2</sup></b></li> <li>- La hauteur est limitée à <b>5 m</b></li> <li>- Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.</li> <li>- Toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)</li> </ul> <p><b><u>En plus en zone NL :</u></b>  <b>+ Les aménagements légers, installations et équipements</b> liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;</p>
	<b>ART 3 : ACCES ET</b>	Les voies et cheminements figurant au plan

	<b>VOIRIE</b>	départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.
	<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>Zone N</b> : pas de règle  <b>Zone NL</b> : - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>Zone N</b> : pas de règle  <b>Zone NL</b> : Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>Zone N</b> : A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m <b>Zone NL</b> : retrait minimum de 5 m
	<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	- Implantation en limite autorisée sinon distance = 3 m
	<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	<b>Zone N</b> : pas de règle  <b>Zone NL</b> : Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de 4 m.
	<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	<b>Zone N</b> : pas de règle  <b>Zone Nf</b> : l'emprise au sol est limitée à 50 m <sup>2</sup> .  <b>Zone NL</b> : 100 m <sup>2</sup>
	<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  <b>Zone Nf</b> : la hauteur est limitée à 5 m
	<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	Pas de règle sauf en <b>zone Nf</b> : - Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires. - Toutes les dispositions doivent être prévues pour la bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)
	<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	<b>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	- Obligation de planter - Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

<h1>Nh</h1>	<h2>La zone naturelle permettant l'évolution du bâti en territoire rural</h2>	
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La <b>zone Nh</b> correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des <u>évolutions</u> des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..</li> </ul> <p>Il s'agit donc par définition d'une zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u>.</p>	
<b>Explication /Délimitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les zones Nh</b> concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces zones de hameaux sont souvent composés de <b>noyaux anciens qui ont une véritable identité</b> de par la morphologie et l'organisation des bâtiments (longères), les matériaux utilisés (dominance du schiste et de l'ardoise) et d'un cadre bocager valorisant. <b>Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité des noyaux anciens. Le changement de destination du bâti est permis pour sauvegarder le bâti de caractère et de proposer une offre mesurée et limitée de logements.</b></li> <li>▪ L'application stricte du code de l'urbanisme amène à rendre la <b>zone agricole A exclusive</b> à cette activité. L'enquête agricole effectuée dans le cadre des études préalables a permis d'identifier le bâti non agricole et de le " pastiller " pour l'exclure de la zone A afin que celui-ci puisse évoluer (en <b>zone A</b>, tout projet de tiers à l'agriculture ne serait pas autorisé). Ainsi, la surface totale des <b>zones Nh</b> atteint 20,1 hectares.</li> <li>▪ Les limites des <b>zones Nh</b> ont été définies en premier lieu par la réalité cadastrale des constructions à exclure de la zone A. Si ces limites ne formalisent pas une coupure avec l'espace rural c'est le cadre physique de la construction qui a servi de base au dessin : emprise du jardin ou des espaces libres associés à la construction, haie, route, chemin,...</li> </ul>	
<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien,</li> </ul>
	<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des habitations existantes à dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale.</li> <li>- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de s'implanter à une distance de <b>30 m</b> maximum de l'habitation concernée ;</li> <li>▪ que l'emprise au sol cumulée n'excède pas <b>40 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul> </li> <li>- ...</li> </ul>
	<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'un accès suffisant</li> <li>- Gabarit selon besoin de l'opération</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies</li> <li>- Place du piéton et des cycles</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
<b>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,...</li> <li>- Enfouissement électricité/telecom</li> <li>- Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives</li> </ul>
<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Respect des implantations dominantes</b></li> <li>- <b>Sinon, alignement autorisé et retrait maximum de 8 m</b></li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul>
<b>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Implantation en limite autorisée sinon distance = 4 m</b></li> <li>- Implantations différentes sous conditions</li> </ul>
<b>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	Pas de règle
<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Cf art 2
<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>constructions à usage d'habitation</b> ne devront pas excéder <b>7 m au sommet de façade</b> et <b>12 m au point le plus haut de la construction</b>.</li> <li>- Les <b>bâtiments d'activités</b> n'excéderont pas <b>12 m au point le plus haut</b> de la construction.</li> <li>- La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder <b>4 m au point le plus haut</b>.</li> </ul>
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...</li> <li>- Autorisation énergie renouvelables autorisée en attendant l'application du Grenelle 2</li> <li>- Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</li> <li>- Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués...</li> <li>- Locaux et équipements techniques à dissimuler</li> <li>- Antennes et pylônes</li> </ul>
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public</li> <li>- Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies</li> </ul>
<b>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de planter</li> <li>- Référence aux EBC et haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme</li> </ul>
<b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b>	Pas de règle

## 2°) Les autres dispositions du règlement

<b>ER</b>	<b>Les emplacements réservés</b>
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création sur le plan de zonage <b>d'emplacements réservés</b> pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général</li> </ul>
<b>Explication /Délimitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'emplacement réservé n°1</b> est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire d'un terrain situé au bord du Meu afin d'y réaliser des constructions et installations nécessaires à la création d'une <b>prise d'eau potable</b>.</li> <li>▪ <b>L'emplacement réservé n°2</b> est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire d'un terrain situé à l'arrière de la rue de Gaël (actuellement occupé par France Telecom) afin de permettre au pôle scolaire et périscolaire en place de s'étendre : <b>réserve pour équipement public : enfance jeunesse</b></li> <li>▪ <b>L'emplacement réservé n°3</b> est inscrit au plan de zonage pour faire l'acquisition prioritaire de bandes de terrains pour permettre <b>l'aménagement de chemins</b>. La complémentarité des <b>orientations d'aménagement</b>, des <b>emplacements réservés</b> et des <b>tracés indicatifs de chemins à créer</b> permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.</li> </ul>
<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts</b> sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.</li> </ul> <p>La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction y est interdite,</li> <li>- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : <ul style="list-style-type: none"> <li>. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;</li> <li>. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

<b>Mixité sociale</b>	<b>La règle de mixité sociale n'entraînant pas un droit de délaissement</b>
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Règle de mixité sociale n'entraînant pas un droit de délaissement</b> appliquée sur le plan de zonage afin de transcrire les objectifs du Programme Local de l'Habitat dans le PLU.</li> </ul>
<b>Explication et délimitation</b>	<p>Pour l'ensemble des <b>zones AU</b> repérées graphiquement, au titre de l'<b>article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme</b> chaque opération à vocation de logement devra comporter des <b>logements à vocation sociale</b>, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le <b>Programme Local de l'Habitat</b> (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU).</p> <p>Ces logements comprendront une offre de <b>logements adaptées aux personnes âgées et handicapées</b> dans les proportions indiquées par le <b>Programme Local de l'Habitat</b> (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU).</p> <p><b>Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.</b></p>
<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<p>La finalité est d'atteindre les objectifs fixés par le PLH <b>en raisonnant sur l'ensemble de chaque secteur à aménager</b>. Chaque secteur peut être découpé en plusieurs tranches.</p> <p>Ce principe permettra sur <u>une</u> tranche donnée, d'être en dessous des ratios fixés dans le PLH pour le « secteur urbain », sachant qu'une compensation sera effectuée sur la ou les tranches suivantes.</p> <p>La collectivité devra être en mesure de justifier du respect des objectifs inscrits dans le PLH, en tenant à jour, <b>un tableau de bord des opérations</b> faisant apparaître dans la durée, les permis d'aménager ou autorisations d'urbanisme (&gt;ou 5 logements), la décomposition des programmes et le mode de financement qui s'y rattache. Ce tableau est présenté page suivante.</p>

**PLU de Montfort-sur-Meu****Mixité sociale/Mise en oeuvre du PLH : Tableau de bord des opérations**

Objectif : atteindre de manière globale les objectifs du Programme Local de l'Habitat

Secteur	Tranches	Nombre total de logements	Offre sociale (PLUS, PLAI)		Offre intermédiaire (PLS, PSLA)		Privé sans finalité sociale	
			Nombre de logements	Proportion en pourcentage	Nombre de logements	Proportion en pourcentage	Nombre de logements	Proportion en pourcentage
1.Bromedou partie sud								
1.Bromedou partie nord								
2. Rocher de Coulon								
3.Grand Saloir								
4.Jacques Cartier								
5.11 juin 1944								
6. Tardivières								
7.Pont aux Anes								
<b>Totaux</b>								

<b>EBC</b> <b>L-123-1-5 7°</b>	<b>Les outils de protection spécifiques des haies et des boisements</b>
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les Espaces Boisés Classés</b>, article 130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>▪ <b>Le classement comme “haie à préserver”</b> au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme</li> </ul>
<b>Explication /Délimitation</b>	<p>La préservation du caractère boisé ou bocager de certains secteurs se fait dans le PLU grâce à trois outils:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui définissent <b>les Espaces Boisés Classés</b>. Cet outil est appliqué dans le PLU pour les <u>EBC hérités du POS qui ont encore une réalité (haies ou boisements), toutes les masses boisées les plus significatives</u> (dont les forêts, inscrites au SCOT du Pays de Brocéliande) et pour le réseau de haies de bocagères qui accompagne les chemins ruraux intégrés à des itinéraires de randonnées et/ou des parcours urbains.</li> <li>2. <b>Le 7e alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme</b>, <u>pour toutes les haies bocagères significatives qui ne sont pas classées en EBC et pour les petits boisements qui méritent d'être préservés</u>. Le zonage précise donc les “ <b>haies à préserver</b> ” / “ <b>boisements à préserver</b> ”</li> <li>3. <b>Le classement en zone naturelle N</b> pour les très grands boisements de la commune ou des boisements plus petits dès lors qu'ils s'articulent à un corridor naturel</li> </ol>
<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<p><b>Pour les “ haies à préserver” / “ boisements à préserver ”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement</u> : Il est précisé que le règlement graphique, indique “ <i>Les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérées par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</i>”</li> <li>▪ <u>Dans l'article 13 des zones concernées</u> : il est précisé que “ <i>Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie</i>”</li> </ul>

	<p><i>concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie."</i></p> <p><b>Pour les Espaces Boisés Classés :</b></p> <p>L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui définit les Espaces Boisés Classés: "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (...)"</p> <p><u>Ceci implique réglementairement :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De soumettre à autorisation préfectorale toute coupe ou abattage d'arbres ;</li> <li>2. D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;</li> <li>3. D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;</li> </ol>
--	---

<b>ZH</b>	<b>La trame de protection des zones humides</b>
-----------	---

<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un repérage sur le plan de zonage des cours d'eau et zones humides</b> issues du recensement exigé par le SAGE Vilaine</li> </ul>
--------------------------------	---

<b>Explication /Délimitation</b>	<p>Les <b>zones humides</b> identifiées dans le recensement des zones humides (<i>prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau,...</i>) sont protégées prioritairement dans une <b>zone naturelle</b> tel que défini dans le tableau décrivant les zones naturelles. Elles sont protégées au travers d'une <b>trame spécifique</b> renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.</p>
----------------------------------	--

<p><b>Principales dispositions réglementaires</b></p>	<p><b>La trame des zones humides et des cours d'eau</b>, ramène à l'article 6 des <u>dispositions générales du règlement</u> qui prévoit que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.</p> <p>L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.</p>
---	--

<p><b>Chemins L.123-1-5 7°</b></p>	<p><b>L'outil de protection spécifique des chemins</b></p>
------------------------------------	--

<p><b>Présentation /Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le classement</b> comme “chemin à préserver” au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme</li> </ul>
---------------------------------------	---

<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les itinéraires de randonnées pratiqués ou les chemins ruraux présentant un potentiel pour se greffer au réseau urbain existant de circulations douces sont protégés dans le PLU par un symbole sur le plan de zonage: <b>Chemins à préserver (article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme)</b>.</li> <li>▪ La planification de la commune et notamment de l'aire agglomérée a intégré la problématique des déplacements</li> <li>▪ La complémentarité des <b>orientations d'aménagement</b>, des <b>emplacements réservés</b> et des <b>tracés indicatifs de chemins à créer</b> permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune. En effet, sur des tronçons non aménagés et nécessitant</li> </ul>
---	---

	l'intervention de la commune, des <b>emplacements réservés</b> ont été définis pour compléter le réseau de chemins.
--	---

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<p>Les <b>dispositions générales du règlement littéral</b> précisent que : “ Le règlement graphique (<i>zonage</i>) indique les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</p>
--	---

<b>Commerce</b>	<b>Le périmètre d'interdiction des commerces en logement</b>
-----------------	--

<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone Uc diversifiée, supporte un <b>périmètre soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat</b> afin de pérenniser une structure aujourd'hui fragile dans le centre-ville</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>Explication /Délimitation</b>	<p>Une <b>trame spécifique</b> délimite le périmètre soumis à la règle dans le centre-ville. Il englobe les espaces centraux présentant un linéaire commercial plus ou moins dense sur les rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rue de la Tannerie</li> <li>- rue de Coulon</li> <li>- rue des Dames</li> <li>- rue de l'Horloge</li> <li>- place et rue de Guittai</li> <li>- rue de la Beurrerie</li> <li>- Rue de Hennau</li> <li>- Place de la Cohue</li> <li>- Rue du Tribunal</li> <li>- Rue de Gaël (partie centre-ville)</li> <li>- Boulevard Villebois-Mareuil</li> <li>- Rue Saint-Nicolas</li> <li>- Place de la Gare</li> <li>- Rue de l'Etang de la Cane</li> <li>- Rue des Arcades</li> <li>- Rue de Rennes (partie centre-ville)</li> </ul>
----------------------------------	---

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<p><b>Dans le règlement</b></p> <p><b>“Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :</b>          (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le changement de destination des commerces en habitat, dans le périmètre indiqué graphiquement ;</li> </ul> <p style="text-align: right;">(…)”</p>
--	--

<b>PPRi</b>	<b>Report du Plan de Prévention des Risques d’Inondation</b>
-------------	--

<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration des règles du <b>Plan de Prévention des Risques d’inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise</b> dans le PLU.</li> </ul>
--------------------------------	---

<b>Explication /Délimitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Report de la <b>zone réglementaire du PPRi</b> par une <b>trame spécifique</b> sur le plan de zonage</li> </ul>
----------------------------------	--

<b>Principales dispositions réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dans l’article 5 des dispositions générales du règlement : secteurs soumis au risque d’inondation</b></li> </ul> <p><b>Le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) du Meu, du Garun et de la Vaunoise est <u>une servitude d’utilité publique</u></b> qui s’impose à toute personne publique ou privée. Il est donc annexé au Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Montfort-sur-Meu.</p> <p>Les dispositions du PPRi doivent être respectées pour la délivrance des autorisations d’utilisation et d’occupation du sol (permis de construire, lotissement, déclaration de travaux, etc.). Elles s’ajoutent à celles du PLU.</p> <p><b>Le règlement graphique indique à cet effet les secteurs de la commune concernés par l’application des dispositions du PPRi</b> permettant ainsi de renvoyer le porteur de projet qui consulte le PLU au dossier réglementaire mis en annexe.</p> <p>Conformément à l’article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRi comporte des <b>interdictions</b>, des <b>autorisations sous conditions</b> (prescriptions) et des <b>recommandations</b>, ainsi que des <b>mesures de prévention, de protection et de sauvegarde</b>.</p>
--	--

	Ces règles concernent prioritairement les <b>projets nouveaux</b> mais aussi les <b>biens existants</b> .
--	---

<b>Préservation du patrimoine bâti</b>
--

<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repérage du bâti patrimonial ou remarquable</li> <li>▪ Instauration du <b>permis de démolir</b> afin de préserver le patrimoine bâti</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>Explication /Délimitation</b>	<p>1. Toute démolition d'un bâtiment est soumise à <b>permis de démolir</b> pour l'ensemble du territoire communal.</p> <p>2. Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale ou remarquable, le bâti <b>repéré au plan</b> pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre ou en terre, antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal.</p> <p><b>Les bâtiments repérés des motifs d'ordre esthétique, historique sont listés et décrits dans les annexes du PLU.</b></p> <p>Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre. Les devantures des maisons à échoppe seront conservées. L'utilisation de matériaux incompatibles avec la structure du bâti et pouvant conduire à des désordres ou à sa ruine est interdite.</p> <p>A cette liste s'ajoute les bâtiments suivants qui n'ont pas fait l'objet d'une fiche mais que le diagnostic territorial fait ressortir comme d'intérêt patrimonial (voir diagnostic architectural et urbain)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZONE 2AU DE BROMEDOU : longère</li> <li>- LA LOGE : maison</li> </ul>
----------------------------------	---

<b>L 123-2 a)</b>	<b>Gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global</b>
<b>Présentation /Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instauration de la règle de gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre du L 123-2 a) du code de l'urbanisme</li> </ul>
<b>Explication /Délimitation</b>	<p>Dans les secteurs repérées graphiquement, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.</p> <p>Cette règle concerne deux secteurs à fort enjeu de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grand saloir</b> : la municipalité a souhaité anticiper le devenir du site "Grand Saloir" (ancienne route de Talensac) qui émet depuis quelques années des vœux de déplacement de ses activités vers un site de taille plus importante en dehors de l'agglomération. Ce site classé en <b>zone UA</b> dans le POS est classé en <b>zone 1AU</b>. Cette zone de reconquête urbaine sur un site industriel recevra essentiellement de l'habitat.</li> <li>▪ <b>11 juin 1944</b> : coeur d'îlot de 5200 m<sup>2</sup> occupé jadis par une distillerie et aujourd'hui par un entrepreneur BTP présentant un potentiel de renouvellement urbain intéressant au regard du devenir de cette activité sur le site : <b>zone 1AU</b></li> </ul>

### 3°) La mise en place d'orientations d'aménagement

<h1>OA</h1>	<h2>Les orientations d'aménagement</h2>
<p><b>Présentation /Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les <b>orientations d'aménagement</b> permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</li> </ul> <p>Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être <b>compatibles</b> avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire <b><u>qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre</u></b>. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.</p>
<p><b>Explication /Délimitation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les <b>orientations d'aménagement</b> précisent pour <b>chaque zone 1AU et 2AU</b> les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, préservation des bois et haies,...</li> <li>▪ Ces éléments figurent sur un <b>schéma</b> spatialisant les orientations et d'un <b>tableau</b> les explicitant.</li> <li>▪ Un <b>tableau de lissage des densités urbaines</b> et un <b>tableau de bord des opérations</b> permettent d'établir un suivi de l'urbanisation future notamment du point de vue de la densité urbaine réalisée.</li> <li>▪ Une <b>annexe</b> précise à titre indicatif les principes d'aménagement attendus par <b>le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande</b>.</li> </ul>

<p><b>Principales dispositions réglementaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être <u>compatibles avec les orientations d'aménagement</u></li> <li>▪ Elles définissent :</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée</li> <li> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée</li> <li> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses</li> <li> Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires</li> <li> Principe d'espace public</li> <li> Bâtiment à conserver et à mettre en valeur</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)</li> <li> Direction dominante des faitages</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales</li> <li> Haie/ boisement à conserver ou à créer</li> <li> Ruisseau à protéger</li> <li> Zone humide à protéger</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie à conforter ou à créer</li> <li> Voie principale à conforter ou à créer</li> <li> Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès</li> <li> Voie secondaire à conforter ou à créer</li> <li> Desserte ultérieure possible</li> <li>- Liaisons douces à conforter ou à créer</li> <li> Principe de circulations piétons-cycles</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Limite de la zone rouge du PPRi</li> <li> Limite de la zone bleue du PPRi</li> </ul>
---	--

## C) La prise en compte de l'environnement

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de Montfort-sur-Meu sur le plan environnemental.

Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" (PADD) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du PLU, se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures. Il s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par un aménagement et un développement de la commune visant le progrès économique, social et culturel tout en protégeant l'environnement.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles auront des incidences positives, puisqu'elles découlent d'une volonté forte de valoriser l'environnement. Il s'agit notamment des orientations visant à mettre en valeur l'environnement naturel et les paysages, à protéger la ressource en eau, à prévenir les risques naturels, ou encore à améliorer l'espace urbanisé (renouvellement urbain, amélioration de la qualité urbaine).

D'autres incidences seront plus négatives mais le P.L.U a cherché à apporter des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés au développement de l'urbanisation. Pour cela, l'opérationnalité et le degré de définition des **orientations d'aménagement** constitue une partie de la réponse. Ainsi, les volontés politiques transcrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en matière de gestion de l'eau et de préservation de la ressource par exemple, permettent de mieux définir la politique environnementale engagée par la commune.

Les incidences environnementales du PLU sur l'environnement et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux mis en évidence dans le diagnostic.

### 1°) Les effets physiques

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU et notamment de la faiblesse des pentes dans les zones concernées par un aménagement futur, l'impact de l'urbanisation des zones AU sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

En outre, les zones de développements se situent à l'opposé des coteaux rocheux du Meu situés à l'Est au niveau de l'ancienne carrière de la Harelle.

### 2°) Les effets sur le milieu naturel

- **La procédure d'évaluation environnementale**

**Contexte juridique :** La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit

français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis par le décret n° 2005-605 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Ce dernier modifie le code de l'urbanisme et définit le champ d'application de cette obligation.

L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant leur cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Font l'objet d'une évaluation environnementale :

- Les programmes ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000. ⇒ Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire de Montfort-sur-Meu

- Lorsque les territoires **concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale** (⇒ Montfort-sur-Meu est couvert par le SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2009, et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale) dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs a un territoire d'une superficie supérieure ou égale a 5 000 hectares (Montfort = ~ 1400 ha) et comprenant une population supérieure ou égale a 10000 habitants (Montfort = ~ 6350-6400 habitants) ;

**b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure a 200 hectares;** (⇒ Le PLU de Montfort-sur-Meu prévoit l'extension de l'agglomération sur des espaces agricoles sur une surface de 35 ha et une partie était déjà classée comme tel dans le POS)

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure a 50 hectares.

#### ▪ Les zones naturelles du PLU

Les espaces constituant des écosystèmes particulièrement riches et sensibles tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune et de la flore qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager qu'ils représentent ont été **classés en zone naturelle (N) dans le PLU afin de limiter toutes dégradations de ce milieu**. Il s'agit des forêts et des espaces liés à la présence de l'eau (zones humides, fonds de vallée inondables du Meu et du Garun).

Cette zone assure une meilleure préservation des sites puisqu'elle interdit les constructions nouvelles et limite les ouvrages. Elle contribue également à la limitation des risques de pollutions directes ou diffuses dans la zone, au maintien du rôle autoépurateur de la ripisylve.

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural en se fondant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographique, trame verte,...) et sur l'inventaire des zones humides joint en annexe.

Les **zones humides** identifiées dans le recensement des zones humides (*prairies humides, mares, étangs, bord de cours d'eau,...*) sont protégées dans une **zone naturelle N** dès lors que celles-ci appartiennent à un ensemble homogène et fonctionnel (corridor biologique, fond de vallon). A l'inverse, si elles forment des isolats au coeur d'un espace agricole ou urbain, leur zonage est celui appliqué à leur contexte. Cependant leur protection est malgré tout assurée par leur repérage sur **le plan de zonage**, par une trame graphique, qui renvoie dans le règlement littéral aux dispositions générales. Cet article prévoit explicitement les conditions des occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans ces zones humides.

Sur le territoire rural, **les cours d'eau** sont protégés par **une zone N**, qui doit représenter une largeur de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique.

Les espaces naturels liés à l'eau ne sont pas forcément limités à l'inventaire des zones humides. Ont aussi été intégrés dans la zone naturelle les éléments d'identification des **fonds de vallée** du Meu et du Garun. Pour cela, les limites réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Meu et du Garun donnent des informations très fiables basées sur des études hydromorphologiques qui ont permis de tracer le contour de la **zone N**. En milieu urbain, cette limite ne pouvant être tenue, c'est l'analyse urbaine et paysagère à la parcelle qui a permis de définir terrain par terrain le caractère naturel de la zone.

Les **grands ensembles forestiers** sont classés en **zone N** tel que le prévoit le code de l'urbanisme. Une **sous-zone Nf** a été délimitée à l'intérieur afin de permettre la construction des bâtiments sylvicoles accessoires de la propriété forestière pour lesquels :

- L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>
- La hauteur est limitée à 5 m
- Les façades et pignons doivent être réalisées en bardage bois ou matériaux similaires.
- Toutes les dispositions sont prévues pour leur bonne intégration architecturale et paysagère avec un maintien du milieu naturel en place (implantation, volumétrie, matériaux, plantations)

La **zone NL** enfin, est destinée à préserver et aménager les espaces naturels ayant vocation à être d'avantage ouverts au public pour des fonctions de sports et de loisirs. Trois secteurs ont été définis pour cela, pour la plupart classés en UL ou NDL dans le POS : les abords du Garun à l'Étang de la Cane, les abords du Meu au Moulin de la Harelle, et les abords du Meu autour de la base nautique.

Les zones naturelles ont aussi été définies de manière large en prenant en compte les limites du Plan de Prévention des Risques d'Inondation permettant au PLU, de par les dispositions réglementaires de la zone, d'être plus contraignant que le PPRI.

- Ce zonage en zone naturelle (N) est conforté par l'application **d'une trame spécifique protégeant les zones humides** inventoriées en renvoyant aux dispositions réglementaires suivantes, prévues dans les dispositions générales au début du règlement littéral :

#### **ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES**

“Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.”

- En outre, la **zone Ap** vient en complément des zones naturelles pour garantir les connexions écologiques définies dans le SCOT du Pays de Brocéliande.

#### ▪ **Le développement de la ville (U et AU)**

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées à répondre aux besoins d'extension actuels et futurs de Montfort-sur-Meu. Elles correspondent actuellement à des terrains agricoles en grande partie cultivés, localisés dans les espaces creux de l'agglomération ou en continuité des zones actuellement urbanisées afin de limiter le plus strictement possible l'étalement urbain et d'utiliser le réseau de voiries existant.

L'urbanisation nouvelle se réalisera sur des terres agricoles très peu sensibles d'un point de vue environnemental. Elle ne portera par conséquent pas atteinte à l'intégrité du réseau hydrographique local, cours d'eau, étangs, zones humides. Seule la zone 2AU de Bromedou est concernée par la présence d'une zone humide. Cette dernière fait l'objet de dispositions de protection dans le règlement d'une part (trame spécifique) et dans les orientations d'aménagement d'autre part. Tous deux la localisent précisément.

### **3°) Les effets sur l'activité agricole**

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, trois orientations ont été suivies :

- le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future,
- des efforts de densification du bâti,
- l'extension de l'urbanisation uniquement dans et autour de l'aire agglomérée de Montfort-sur-Meu

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture en limitant les contraintes urbaines à l'approche des sièges d'exploitations pérennes dans le temps.

Seule la zone 2AU de Bromedou vient approcher l'exploitation agricole de la Ville au Manoir qui aura cessé au moment l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui n'est pas prévue dans le court terme.

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus notamment en maîtrisant la taille des villages dans leur enveloppe actuelle et en interdisant toute construction nouvelle.

#### **4°) Les impacts sur le paysage**

L'analyse et la valorisation des paysages a été une constante tant pour les paysages naturels que urbains. L'identité de la commune dépendant de la qualité de ses limites, de ses différentes entités et des espaces de nature présents en ville avec l'incursion des deux rivières du Meu et du Garun. Le Plan Local d'Urbanisme conserve voire améliore le paysage en général et particulièrement sur les points suivants :

- la protection des fonds de vallées ou vallons
- La protection de la trame verte : grands boisements et réseau de haies bocagères
- La protection des paysages ruraux sensibles et des perspectives vers le grand paysage
- La protection des espaces de nature en ville avec un accès favorisé à ces espaces pour la population (notamment les abords du Meu et du Garun)
- la composition urbaine des extensions de la ville et la requalification des limites par un traitement qualitatif des franges et la création de nouvelles entrées dans l'agglomération
- ...

##### **a) Les impacts paysagers de l'urbanisation**

La configuration des zones, les aménagements environnants préexistants et le type d'urbanisation attendue ne devraient pas trop porter atteinte aux paysages.

L'impact sur le paysage de l'urbanisation est relativement faible de par le milieu existant lui-même, présentant peu de modelés de terrains ou d'éléments végétaux (haies) intéressants et de part l'organisation de ces espaces concentrés autour d'espaces urbanisés. De plus, le développement urbain s'est calé sur des limites physiques fortes définissant ainsi une capacité d'accueil (*chemins, vallon, boisement, haies bocagères, urbanisation existante,...*) et sur des espaces de renouvellement urbain.

Le diagnostic multi-thématique (urbanisme, paysage, environnement, déplacement,...) des études préalables a permis de définir les secteurs les plus appropriés pour le développement de l'agglomération :

Pour toutes les zones de développements, les **orientations d'aménagement** identifient, protègent, voire prolongent, les éléments paysagers ou naturels les plus intéressants afin de mieux intégrer le nouveau quartier dans son environnement local:

- La création de marge de recul paysagères pour qualifier les entrées
- La création de fronts urbains valorisants en entrée de ville
- Des espaces de nature en ville qui aèrent le tissu urbain, offrent un espace récréatif pour les habitants, protègent les cours d'eau, intègrent les bassins de retenue des eaux pluviales et intègrent un réseau de circulations douces
- La création de chemins piétonniers
- La création de ceintures de haies bocagères pour limiter l'impact des constructions nouvelles.
- ...

### b) La protection des haies et des boisements

Le maintien des boisements ponctuels ou linéaires dans l'espace rural est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune. Le PLU s'est attaché à identifier et protéger ces espaces qui ponctuent l'ensemble du territoire communal.

La prise en compte et protection de la trame rurale et bocagère des zones non bâties repose sur :

- Un classement en espaces boisés classés
- Un classement au titre de l'article L123-1-5 7° alinéa du code de l'urbanisme

La protection réglementaire des ces espaces permettra de préserver les systèmes écologiques locaux (déplacements de la faune, ralentissement du ruissellement et filtration des eaux pollués par les talus bocager,...).

Un travail spécifique a été réalisé pour faire le point sur les espaces boisés classés contenus dans le POS et la possibilité d'en déclasser et/ou d'en créer de nouveaux.

L'ensemble des EBC existant correspondent à des parcelles boisées d'importance, la protection est soit maintenue soit étendue sur ces parcelles.

En dehors des forêts de Montfort, le reste du territoire communal est majoritairement constitué de haies bocagères. Le PLU propose donc un repérage supplémentaire des haies sur le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine (application de l'article L123-1-5 7° alinéa du code de l'urbanisme) ce qui affiche la volonté de conserver le bocage sans mettre en place une protection trop forte comme celle des EBC. Néanmoins, les haies les plus structurantes en bord de chemin sont classées en EBC (pour la majorité, il s'agit d'une reconduction du POS).

L'ensemble des dispositions de préservation de l'environnement ont été prises en parfaite cohérence avec les éléments du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis.

Par ailleurs, les **grands ensembles forestiers** sont classés en **zone N** tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

## 5°) Les impacts sur la ressource en eau

Le Plan Local d'Urbanisme au travers du PADD et le zonage considère l'enjeu "ressource en eau" comme un axe stratégique et fondateur. Il met ainsi la protection et la valorisation des ressources

en eau au cœur de ses priorités avec l'objectif de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Le PADD qui est la traduction des volontés politiques de la commune affirme cet engagement fort pour une protection des ressources en eau, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Les répercussions de cette volonté sont importantes dans les orientations et prescriptions contenues dans le PLU de Montfort-sur-Meu.

### a) Préservation de la qualité des eaux

L'urbanisation des secteurs AU a une forte incidence sur les écoulements des eaux pluviales (débit de ruissellement augmenté par l'imperméabilisation, modification des cheminements d'eau pluviale, etc...).

- Concernant la prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains, **le PLU quantifie les extensions de population et d'activités.**
- Concernant le respect, voire le rétablissement des dynamiques naturelles des cours d'eau, la meilleure gestion de leurs abords, ainsi que la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides, **le PLU classe les zones humides et les abords des ruisseaux en zone naturelle, ce qui interdit de construire mais aussi de modifier le terrain naturel (exhaussements et affouillements interdits).**
- Concernant le maintien et la reconstitution du réseau de haies et de talus sur les coteaux, **le PLU identifie les haies les plus structurantes, et les repère sur le document comme élément du patrimoine local à préserver.**
- Concernant la protection des espaces sensibles et des zones humides, **le PLU organise au travers des zones naturelles des corridors biologiques des zones naturelles strictes.**

La réglementation impose un relevé précis de l'ensemble des zones humides de la commune et une transcription réglementaire visant à leur conservation. Cette étude réalisée est jointe dans les annexes.

Le PLU a procédé à un report de cet inventaire sur le document graphique, en les désignant par une trame spécifique qui renvoie à des dispositions réglementaires à l'article 6 des dispositions générales du règlement.

Cette réglementation n'affecte nullement les modalités d'exploitation agricole des sols.

### b) La problématique de l'assainissement

#### *Voir annexe sanitaires (7b)*

- **Le réseau d'eaux usées**

**En agglomération**, le réseau est existant. Les eaux usées de la partie agglomérée sont dirigées vers la station d'épuration communale

**Dans les zones proches de l'agglomération**, Les zones à urbaniser se situent toutes à proximité de lotissements ou zones déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif. Des

extensions plus ou moins importantes seront nécessaires pour desservir ces zones au niveau du Rocher de Coulon. Des renforcements d'ouvrages sera quelquefois nécessaire.

**L'assainissement des zones agricoles et des écarts** : les zones agricoles ne seront pas à moyen terme desservies par l'assainissement collectif. Les habitations devront donc disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

**Pour les zones d'urbanisation futures :**

- **Zone 1AU – Sud-ouest centre ville** : Cette zone sera raccordée au réseau d'eaux usées du lotissement des Grippeaux situé en limite Est du secteur urbanisable. Cependant, les pentes de terrain sont défavorables pour un raccordement en gravitaire à ce réseau d'eaux usées. Un poste de refoulement devra être mis en place au point bas de la zone. La canalisation de refoulement pourra être raccordée au réseau Ø200 du lotissement des Grippeaux situé au Nord-est de la zone.

- **Zone 1AU – Nord-ouest centre ville** : Les eaux usées de cette zone seront dirigées en gravitaire vers le poste de refoulement de « la Chevènerie » du lotissement de Bromedou situé au Sud-est de cette zone 1AU.

- **Zone 1AU – Nord-est centre ville** : Le réseau eaux usées le plus proche se situe Rue de Rennes au Sud-est de la zone. Les pentes de terrain sont défavorables pour un raccordement en gravitaire à ce réseau d'eaux usées. Un poste de relèvement devra être installé afin de diriger les eaux usées de cette zone vers le réseau Ø200 AC de la Rue de Rennes.

- **Zone 1AU – Est centre ville « les Tardivières »** : Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø200 PVC de l'Allée de Bavière situé à l'Est de cette zone.

- **Zone 1AU – Sud-est centre ville** : Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø200 AC du Boulevard de l'Abbaye, situé au Sud de cette zone.

- **Zone 2AU – Nord-ouest centre ville** : Les eaux usées de cette zone seront dirigées en gravitaire vers dans antennes de réseaux eaux usées Ø200 AC situées au Sud de la zone au niveau du chemin rural et au Sud-est au niveau du Boulevard Judicaël (cf. plan).

- **Zone 1AU – Sud-est centre ville « Rue du 11 Juin 1944 »** : Les eaux usées de cette zone pourront être raccordées en gravitaire au réseau eaux usées situé au Sud ouest de la zone en bordure du Meu (cf. plan). Cette solution nécessite le passage d'une canalisation en parcelle privée (servitude de passage à créer). Une étude technique devra tout de même être lancée pour étudier la faisabilité d'un tel raccordement (dénivelé important).

- **Zone 1AU – Sud centre ville « le Grand Saloir »** : Les eaux usées seront raccordées en gravitaire au réseau d'eaux usées Ø400 situé en limite Nord-est de la Zone.

Le tracé des futurs réseaux eaux usées ainsi que les emplacements des futurs postes de refoulement (voir plan) sont à titre indicatifs. Ces emplacements ne sont pas définitifs et devront être choisis judicieusement en fonction de l'aménagement des futurs projets.

### ▪ La station d'épuration

Avec un taux de fonctionnement actuel d'environ 50%, la station d'épuration de Montfort-sur-Meu est suffisamment dimensionnée pour gérer les flux supplémentaires d'eaux usées à traiter, engendrés par les futures zones urbanisables prévues au plan local d'urbanisme.

### c) L'écoulement des eaux pluviales

#### *Voir annexe sanitaires (7b)*

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient moyen d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire, 0,40 pour l'habitat groupé plus dense.

La mise en place d'un réseau séparatif est prévue pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles. La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écarter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

Ceci devrait ne pas accentuer les effets du ruissellement vers les zones inondables du Meu et du Garun

A la vue du nombre de projets d'urbanisation, un schéma directeur a permis de regrouper les futures zones urbanisables et ainsi réaliser une gestion globale des eaux pluviales. Cela évite par conséquent de multiplier les infrastructures sur la commune de Montfort sur Meu.

L'ensemble des préconisations techniques définies par cette étude est présenté sur le plan de zonage pluvial. Les préconisations font l'objet d'un dossier réglementaire avec une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Leurs mises en oeuvre sont donc obligatoires avant l'urbanisation des parcelles urbanisables.

Selon les secteurs, les techniques retenues pour la gestion des eaux pluviales sont la mise en oeuvre de bassins de rétention à sec et l'aménagement de noues de stockage paysagères.

Pour les ouvrages de gestion du pluvial situés dans le périmètre des zones 1AU ou 2AU, les plans techniques détaillés seront préalablement déposés en mairie avant réalisation des travaux, Ils devront obligatoirement obtenir une validation par les services communaux. Les volumes et les débits de fuite indiqués sur le plan de gestion qui aura été approuvé par les services de la Police de l'Eau, seront à respecter.

Tous les détails de ces propositions d'aménagements définies pour la gestion des eaux pluviales de la commune de Montfort-sur-Meu sont consultables en mairie dans le rapport de l'étude de diagnostic et d'élaboration du schéma directeur.

### e) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne (approuvé le 18 novembre 2009)

Le nouveau SDAGE a une incidence sur les documents d'urbanisme au travers de deux orientations fondamentales et dispositions :

#### **Disposition n°8 - Préserver les zones humides et la biodiversité**

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE.

En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Montfort a réalisé son inventaire au préalable des études de PLU ce qui a permis d'alimenter l'état initial de l'environnement du dossier.

Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Le PLU prévoit des mesures de protections des zones humides conformes aux orientations du SDAGE : trame de protection et zone naturelle sur le zonage, orientations d'aménagement.

#### **Disposition n°12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau**

Pour cela, le SDAGE souhaite arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées, dans les zones inondables et les PPRi prescrits à compter de l'approbation du SDAGE devront respecter un certain nombre d'orientations. Le PPRi Du Meu, du Garun et de la Vaunoise approuvé en 2005 répond déjà en grande partie à ces orientations notamment au travers de son règlement. Le PLU a inscrit ce document dans ses pièces réglementaires et est même sur ce point parfois plus restrictif avec la mise en place d'une zone naturelle qui garantit une inconstructibilité stricte.

## 6°) L'impact sur les déplacements

En terme d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques auront un impact important pour l'aire agglomérée mais beaucoup plus modéré pour le reste du territoire.

Le réseau départemental et communal pourra donc supporter la hausse des flux attendue.

Les zones de développement urbain comprendront un réseau de desserte adapté aux besoins internes. La complémentarité des **orientations d'aménagement**, des **emplacements réservés** et des **tracés indicatifs de chemins à créer** permettent de composer un véritable plan de déplacement urbain pour la commune.

De plus, le plan de déplacement traduit une forte volonté de créer **une ville relativement compacte**, en continuité de l'existant, à **l'échelle du piéton** et en lien avec la **gare SNCF** dont le quartier sera conforté, étendu et réaménagé pour répondre aux problématiques d'accès (piéton, cycle et voiture) et de stationnement. Ces aspects se veulent complémentaires au projet de mise en place d'un transport en commun à Montfort, pouvant prendre la forme d'une navette électrique

qui parcourra une partie de la ville, jalonnée par des parkings, pour relier la gare au moment de l'arrivée des trains.

Certes, l'automobile demeure présente mais l'objectif est d'en réduire la place dans la mobilité des résidents et des visiteurs et faire participer les déplacements à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie sur la commune et d'un développement respectueux de l'environnement. L'enjeu est aussi d'assurer une greffe des futurs quartiers d'habitat sur le réseau piéton à aménager.

Cette politique d'aménagement ne se fait pas au détriment de la sécurité : les axes routiers les plus empruntés, c'est à dire à vocation de transit, seront aménagés pour sécuriser les cheminements. Les traverses et contournement de l'agglomération et les espaces publics seront réaménagés.

## 7°) Les risques naturels et technologiques

### a) Les risques naturels

Tout le réseau hydrographique est protégé contre toute forme de remblai de façon à garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit des ruisseaux engendrant ainsi une possible aggravation du risque pour les ruisseaux ou rivières plus importantes dans lesquels ils se jettent.

Par ailleurs, le PLU est plus contraignant que le PPRi : la zone N rend inconstructible des secteurs qui le sont dans le PPRi.

### b) Les risques technologiques

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement ceux transitant par voie ferrée et par voie routière (RD 62, RD 125 et RD 66). La prise en compte de ces risques passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes (camping, terrain de sport,...). Le PLU prévoit le développement urbain de Montfort avec un éloignement suffisant de ces infrastructures.

## 8°) Pollutions et nuisances

Les impacts sur la qualité de l'air sont minimisés par une concentration de l'urbanisation autour de la ville et des services qu'il propose, dans un souci de densité (moyenne de 24 logts/ha), et avec la connexion des différents secteurs par des circulations douces, limitant ainsi l'utilisation de véhicules motorisés.

Les nuisances sonores seront essentiellement liées à la circulation routière induite par l'arrivée de nouveaux habitants, et s'accroîtra essentiellement dans et autour de l'agglomération et sur les routes départementales. Ces impacts seront néanmoins minimisés pour les raisons évoquées au paragraphe précédent.

Autrement, le PLU concourt à limiter au maximum les pollutions et nuisances de toute sorte.