



2024-2030

PLAN-GUIDE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Ville de Montfort-Sur-Meu



Une ville
dense,
durable,
désirable

SOMMAIRE

PREAMBULE

Page 4 à 8

Montfort-sur-Meu : ville aux multiples facettes
Une adaptation nécessaire à des enjeux supra-locaux
La construction d'un projet urbain renouvelé

1

UNE VILLE DENSE

Page 8 à 9

Axe 1 : Favoriser l'économie du foncier et des ressources
Axe 2 : Densifier intelligemment
Axe 3 : Penser l'étalement urbain

2

UNE VILLE DURABLE

Page 10 à 11

Axe 1 : Valoriser et protéger la nature
Axe 2 : Développer de nouvelles pratiques
Axe 3 : Sensibiliser et conduire des actions pédagogiques

3

UNE VILLE DÉSIRABLE

Page 12 à 13

Axe 1 : Favoriser le bien-vivre ensemble
Axe 2 : Développer un urbanisme favorable à la santé
Axe 3 : Conforter l'offre de commerces et de services publics

CONCLUSION

Page 14

Annexe : Charte d'engagement à destination des constructeurs et aménageurs



MONTFORT, NOTRE RICHESSE A TOUS

Les 7 000 habitants de Montfort vivent dans une commune privilégiée : ses commerces, ses équipements sportifs, culturels, de santé, ses écoles, sa gare, ses rivières, ses bois, son histoire, son patrimoine, ses artisans et l'industrie agro-alimentaire en font un centre actif où l'on peut vivre et travailler.

Nous ne pouvons pas nous endormir sur ce relatif confort quand quatre nécessités nous bousculent : de grands besoins de logements, d'indispensables économies d'énergie, un nécessaire respect du vivant et la réduction inéluctable des surfaces prises à la nature ou à l'agriculture pour y construire nos habitations ou y déployer de nouvelles activités.

Notre société affronte ces difficultés qui imposent que chaque citoyenne et citoyen, chaque entrepreneur soit aidé dans les décisions qu'il a à prendre pour répondre de la meilleure façon possible à ces défis.

La complexité des textes règlementaires rend les délais de décision très longs, la multiplicité des centres de décision rend parfois difficilement lisible la politique urbaine suivie pour Montfort-sur Meu. Nos engagements politiques d'urbanisme et de transition écologique sont donc traduits dans ce plan guide.

Densifier la ville, ce n'est pas imposer des barres d'immeubles incongrues dans le paysage mais c'est prendre notre part dans l'effort pour répondre à un besoin particulièrement fort en Ille et Vilaine.

Vouloir une ville durable, c'est pouvoir nous déplacer en limitant au maximum notre impact sur l'environnement, rendre accessibles aux habitants des espaces aujourd'hui stérilisés par l'omniprésence de la voiture, réintroduire de la végétation au cœur de la ville.

Faire désirer la ville, c'est la rendre plus conviviale, plus accessible, privilégier son caractère attractif, permettre à toutes les populations et à tous les âges d'y vivre le mieux possible.

A ce jour, des réalisations montrent la direction que nous voulons poursuivre : la voie verte, le Skate Park, l'évolution des pratiques d'entretien des espaces verts, la réfection paysagère du parking Pasteur, la rénovation énergétique globale de l'école du Moulin à Vent, les limitations imposées au projet immobiliers du boulevard de l'Abbaye, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation sur la station d'épuration ... Nous ne sommes pas restés inactifs !

Les 19 engagements à propos desquels nous ouvrirons une négociation pour tous les projets urbains permettront de mieux diriger l'évolution de la ville à venir : l'aménagement du centre-ville, les places Guittai et des Halles, l'îlot Peugeot, le site de l'hôpital, la ZAC Bromedou en montrent la nécessité.

Avec ce plan guide, nous avons une ligne directrice pour les futurs développements de notre ville, même si, parce que nous avons un budget limité et que nous partageons les décisions avec d'autres, nous ne prétendons pas répondre à tout.

Nous avons rédigé ce texte pour les promoteurs mais aussi pour chacun d'entre vous, afin que vous puissiez juger des réalisations de notre mandat



Le Maire, Fabrice DALINO



Adjointe Transition écologique, mobilités et biodiversité, Zoë HERITAGE



Adjoint Cadre de vie et Urbanisme, Jean-Luc BOURGOGNON

MONTFORT-SUR-MEU : VILLE AUX MULTIPLES FACETTES

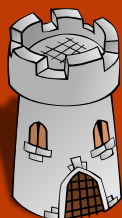
Montfort-sur-Meu est le pôle principal de la communauté de communes et le premier pôle urbain multifonctionnel après les communes de Rennes. Desservie par la gare ferroviaire, riche de son patrimoine historique et naturel, de ses nombreux commerces et associations, la ville présente de multiples facettes.

6900 habitants



UNE VILLE EMPREINTE D'HISTOIRE

De la Tour médiévale du Papegaut aux manoirs du XIX^e siècle en passant par les maisons typiques du XVI^e siècle de son centre-ville et ses rues pavées, Montfort se distingue par son patrimoine architectural. Cette identité patrimoniale forte est confirmée par sa labellisation Petites Cités de Caractère depuis 2016.



CONSTRUITE AUTOUR DE SA TRAME VERTE ET BLEUE

A la confluence de deux rivières (le Meu et la Garun), ce positionnement fait son identité mais également sa vulnérabilité. La ville est ainsi protégée par le Plan de Prévention Risque et Inondation (PPRI), adopté en 2005. Bordée par deux forêts (Bois Saint-Lazare et de la Harelle), deux poumons verts sont également présents à l'intérieur de la ville : le Pré-Thabor et l'Etang de la Cane.



**+ de 100
commerces**



UNE VIE ASSOCIATIVE ET COMMERCANTE RICHE

Montfort-sur-Meu se caractérise par son activité marchande très active avec une offre de commerces de proximité complète, répartis entre le centre-ville et les zones d'activités périphériques. La vacance commerciale est faible. Dans le contexte de crise actuelle, cette activité commerciale reste fragile (turn-over important), à conforter et à diversifier (commerces de bouches et de flânerie)[1]. L'industrie agro-alimentaire occupe une place importante dans la vie économique de Montfort-sur-Meu avec deux piliers : la Cooperl (environ 400 salariés) et le Grand Saloir Saint-Nicolas - Loste (100 salariés).

Forte de ses associations et de sa programmation culturelle à l'année, la ville de Montfort s'anime et rayonne sur l'ensemble du territoire intercommunal.

[1] Source : Étude menée en 2019 par la commune

MONTFORT-SUR-MEU : VILLE AUX MULTIPLES FACETTES



2 voitures par ménage en moyenne



30 TER / jour
1150 voyageurs



Une population vieillissante



Environ 10% de logements sociaux

UNE VILLE ACCESSIBLE, MAIS UNE PLACE DE LA VOITURE PREDOMINANTE

La gare TER de Montfort-sur-Meu est la porte d'entrée du territoire avec environ 1 150 voyageurs par jour et une desserte quotidienne de plus de 30 TER / jour en moyenne. Malgré cela, l'utilisation de la voiture reste dominante avec une moyenne de 2 voitures par ménage [1]. Les espaces publics en sont le reflet avec des stationnements nombreux, notamment sur les places publiques qui ont perdu au fil des années leur fonction initiale. Si les mobilités douces se développent, les liaisons cyclistes et piétonnes restent insuffisantes, notamment en cœur de ville.

UNE POPULATION EN AUGMENTATION MAIS VIEILLISSANTE

En 2022, Montfort-sur-Meu compte 6899 habitants et 2790 ménages. L'analyse des Besoins Sociaux de 2022 a mis en évidence les éléments suivants [2] :

- La ville se distingue par un niveau de vie supérieur à la moyenne nationale ;
- Les habitants de Montfort y vivent et y restent puisqu'il est constaté une majorité de propriétaires et de résidences principales, la vacance restant relativement faible ;
- La commune compte 305 logements locatifs sociaux sur un total de 2980 logements soit une part d'environ 10% ;
- Si le parc de logements est relativement récent la part importante des maisons des années 1970 et 1990 nécessite d'anticiper, dès aujourd'hui, leur réhabilitation future.
- Le parc de logements doit s'adapter au vieillissement de la population (1745 séniors de 60 ans et plus en 2017, projection de 2425 séniors de 60 ans et plus en 2032, soit une augmentation de 28 %) et au sous-peuplement des logements : 2/3 des ménages dont le référent est âgé de plus de 65 ans occupent un logement de plus de 4 pièces.

[1] Source : Diagnostic du Plan de Mobilité Simplifié Intercommunal, 2022

[2] Source : Analyse communale des Besoins Sociaux, 2022

UNE ADAPTATION NECESSAIRE A DES ENJEUX NATIONAUX

Aujourd'hui la ville doit s'adapter à des enjeux qui dépassent le contexte local. Plus que jamais, le projet urbain doit prendre en compte l'intérêt général dans toutes ses dimensions.

Depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la France s'est fixé deux objectifs ambitieux qui imposent de réinventer les projets urbains :

- D'une part, le « Zéro Artificialisation nette des sols » (ZAN) doit être atteint d'ici 2050. Si l'horizon est lointain, le ZAN s'applique dès aujourd'hui. Depuis 2021, le compteur tourne... En effet, la consommation foncière sur la période 2021-2031 devra avoir été réduite de moitié par rapport à la période 2011-2021.
- D'autre part, l'objectif de Neutralité Carbone à l'horizon 2050 invite à repenser l'aménagement des espaces urbains et les modes de circulation.

Enfin, l'accentuation des phénomènes climatiques (canicule, inondation, feux de forêts) impose aux acteurs publics de s'adapter afin de se prémunir face aux effets du changement climatique.

Face à ces directives nationales et aux enjeux spécifiques, les villes doivent également répondre à des injonctions démographiques, économiques et sociales.

Selon le dernier rapport de l'Insee, l'Ille-et-Vilaine gagnerait plus de 220 000 habitants entre 2018 et 2070. Si cette croissance se concentrera principalement sur l'aire d'attraction rennaise, le reste du département devra également prendre sa part. Montfort-sur-Meu, par sa dimension de pôle principal du territoire, sa proximité avec l'agglomération rennaise et sa desserte en transport devrait ainsi voir sa population augmenter. De plus, cette augmentation de la population se conjugue avec la diminution du nombre de personnes par ménage, ce qui accroît encore davantage la tension sur la demande en logement et sur les services publics.

Le Zéro Artificialisation invite à reconstruire la ville sur la ville. Pourtant, cet intérêt général se heurte à l'intérêt particulier. Le modèle pavillonnaire reste le modèle désiré par 80% des français même s'il est le plus consommateur d'espaces naturels, agricoles, et forestiers. Cette vision a été renforcée par la crise sanitaire qui a accentué les critiques à l'égard de la vie urbaine : densité, proximité, manque de nature... De l'autre côté, les français aspirent également à un accès facilité aux services quotidiens essentiels (écoles, commerces, médecins) et aux infrastructures de mobilité.

Face à ces nouveaux défis et ces enjeux qui peuvent paraître contradictoires, les collectivités doivent adapter leurs modes de concevoir l'aménagement du territoire en conjuguant densité et sobriété, durabilité et qualité urbaine.

ZAN

Zéro Artificialisation Nette

Diminution de 50% de la consommation des
Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers
entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021



220 000 habitants
supplémentaires en Ille-et-
Vilaine d'ici 2070

LA CONSTRUCTION D'UN PROJET URBAIN RENOUVELÉ À L'AUNE DE CES NOUVEAUX ENJEUX

Face à ces enjeux, la commune de Montfort-sur-Meu a décidé de traduire son projet politique, issu du programme politique de 2020 et des constats de terrain dans un plan-guide de développement urbain.

Ce plan-guide se décline en trois axes : une ville **dense**, **durable** et **désirable**.

Pour chacune de ces thématiques :

- Une synthèse rappelle le contexte, les principaux enjeux et principales notions.
- Chacune de ses thématiques est décliné en trois objectifs principaux
- Un tableau synthétique présente la déclinaison concrète de ces objectifs par les actions de la ville d'une part, et les engagements correspondant dans la Charte de la Construction et de la promotion immobilière d'autre part.

Ainsi, le présent document est un guide d'aménagement et un fil directeur pour les politiques publiques de la ville. Il fixe les objectifs et les exigences que souhaite respecter la commune dans les projets publics.

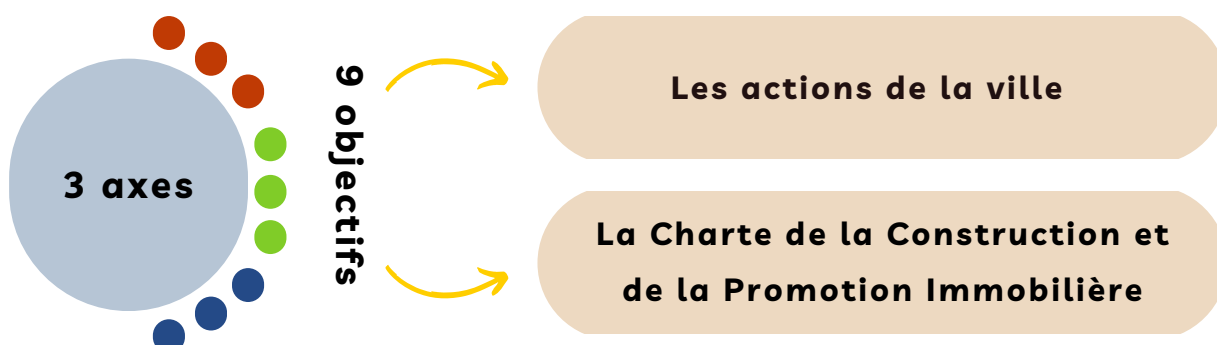
Or, l'aménagement passe également, en grande partie par des projets privés, portés par des promoteurs et aménageurs, encadrés par la réglementation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La commune a donc souhaité compléter ces exigences réglementaires par une Charte de la Construction et de la Promotion Immobilière. Cette Charte sera proposée à la signature des promoteurs et aménageurs lors de leur rencontre avec la commune en phase d'avant-projet.

Ce plan-guide s'inscrit en compatibilité avec :

- L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée en décembre 2022 dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain ;
- Le projet de territoire de Montfort Communauté 2020-2026 « Un pied dans demain », arrêté le 16 décembre 2021 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH) de Montfort Communauté approuvé le 25 mars 2021 et modifié le 24 mars 2022 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Montfort Communauté approuvé le 2 mars 2023.
- Le Plan de Mobilité Simplifié (PMS) de Montfort Communauté arrêté le 6 juillet 2023.

Le présent plan guide s'inspire librement de deux outils développés par l'État :

- Le Guide de l'Aménagement Durable édité par le Ministère de la Transition Écologique;
- Le Guide de la ville 3D : une ville Dense, Durable et Désirable développé par l'ADEME, Agence de la Transition Écologique



1 UNE VILLE DENSE

Densifier la ville permet en premier lieu de limiter l'étalement urbain. Traditionnellement le développement urbain s'est effectué en continuité de la ville par l'utilisation de terres agricoles et naturelles. Si ce modèle a permis le développement du modèle pavillonnaire et l'accès à la propriété, encore aujourd'hui plébiscité, il a conduit à la disparition de terres agricoles et naturelles. Or, ces terres sont essentielles à l'équilibre de notre société.

Pourquoi protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers ?

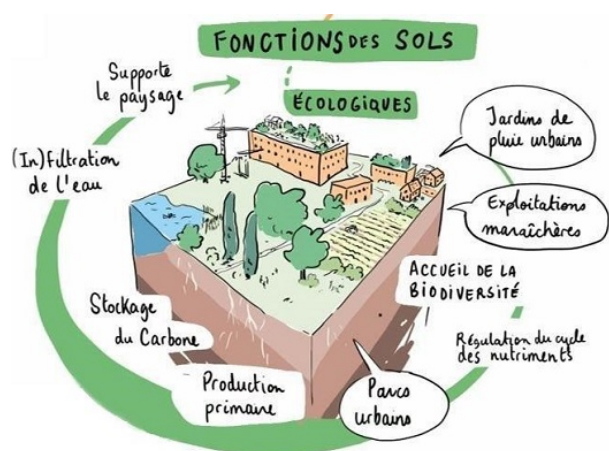
Aujourd'hui, les deux principaux secteurs responsables de l'artificialisation des sols sont l'habitat et le transport. Or, les sols remplissent de nombreuses fonctions comme l'illustre la figure 1 ci-contre : infiltration et stockage des eaux pluviales, dépollution de l'eau, stockage de carbone...

Densifier, kézako ?

En urbanisme, la densité de population exprime le rapport théorique entre une donnée théorique (le nombre de logements, le nombre d'habitants) et une surface d'étude donnée (une parcelle, un quartier, la ville). Une même densité peut se traduire par différentes formes urbaines : maison individuelle, habitat groupé, collectif...

La figure 2 ci-contre présente différentes formes urbaines pour une même densité de 76 logements / hectare (densité forte). A titre de comparaison, la densité moyenne exigée par le PLUi adopté en 2021 sur la commune dans les opérations neuves est de 25 logements / hectare en extension urbaine.

Pour densifier la ville et répondre aux objectifs du ZAN, la ville a choisi de décliner sa stratégie en trois objectifs : favoriser l'économie du foncier et des ressources, densifier de manière adaptée et repenser l'étalement urbain.



△ Dessin de Flore Vigneron ©2021

Figure 1 : Fonctions des sols (CEREMA)



Figure 2 : Illustrations de la densité (ADEME)



1

UNE VILLE DENSE

Les actions de la ville	La charte de la construction et de la promotion immobilière
OBJECTIF 1 : FAVORISER L'ECONOMIE DU FONCIER ET DES RESSOURCES	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et valoriser le bâti en friche ; • Aider à la rénovation du bâti ancien (Chèques Premier Logement ; Subvention Petites Cités de Caractère) • Encourager le recours aux matériaux locaux biosourcés et/ou issus du réemploi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement n°1 : Privilégier la rénovation du bâti existant / en friche à la construction de nouveaux logements • Engagement n° 2 : Utiliser en priorité des matériaux locaux biosourcés et/ou issus du réemploi.
OBJECTIF 2 : DENSIFIER DE MANIERE ADAPTEE	
<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une densité du projet adaptée en cohérence avec les besoins identifiés ; • Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des projets ; • Démontrer la valeur ajoutée d'une intensification des usages (équipements, commerces, services) ; • S'appuyer sur l'intelligence collective des habitants actuels et futurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement n°3 : Densité comprise entre 30 logements / h (minimum) et 125 logements / h (maximum) adaptée à l'environnement du projet. • Engagement n°4 : 30% de l'unité foncière en pleine-terre minimum pour les projets de plus de 50 logements. • Engagement n°5 : Concerter et associer la population riveraine en cas de densification dans une dent creuse de la commune.
OBJECTIF 3 : PENSER L'ÉTALEMENT URBAIN	
<ul style="list-style-type: none"> • Étudier préalablement les alternatives à l'étalement urbain (étude d'opportunité systématique) • Appliquer le ZAN dans une démarche concertée ; • Limiter l'impact des opérations d'étalement urbain sur les sols: réflexion sur les voiries, prise en compte, préservation et mise en valeur des paysages existants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement n°6 : Améliorer la qualité environnementale des voiries et leur impact • Engagement n°7 : Développer des voies douces dans les opérations nouvelles • Engagement n°8 : Préserver les paysages existants (ex: zones humides).

2

UNE VILLE DURABLE

Face aux problématiques environnementales et climatiques, la ville de Montfort-sur-Meu doit s'adapter dès aujourd'hui. La ville durable désigne une ville qui tend à appliquer les principes du développement durable dans son fonctionnement et son aménagement : une ville économiquement viable, socialement vivable et respectueuse de l'environnement. Résiliente face aux problématiques environnementales et climatiques, la ville durable veut permettre le développement de la ville d'aujourd'hui sans compromettre un cadre de vie soutenable pour les générations futures.

Comprendre les enjeux

L'année 2022-2023 a marqué les esprits par des conditions météorologiques et climatiques remarquables à Montfort-sur-Meu comme ailleurs. Pourtant, dans le cadre du changement climatique, il s'agira d'une année banale dans le futur. Selon le dernier rapport du Groupe Intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (GIEC), la Bretagne pourrait avoir le climat du Portugal dans 50 ans... Localement, les conséquences pourraient être : des îlots de chaleur urbain, des risques d'inondations, une intensification des périodes de sécheresse et du risque incendie, des risques de conflits d'usage sur la ressource en eau, une modification des écosystèmes (augmentation des espèces envahissantes). Or, à l'origine de ces effets se trouve les activités humaines, nous avons donc la capacité d'agir (cf. figure n°3).

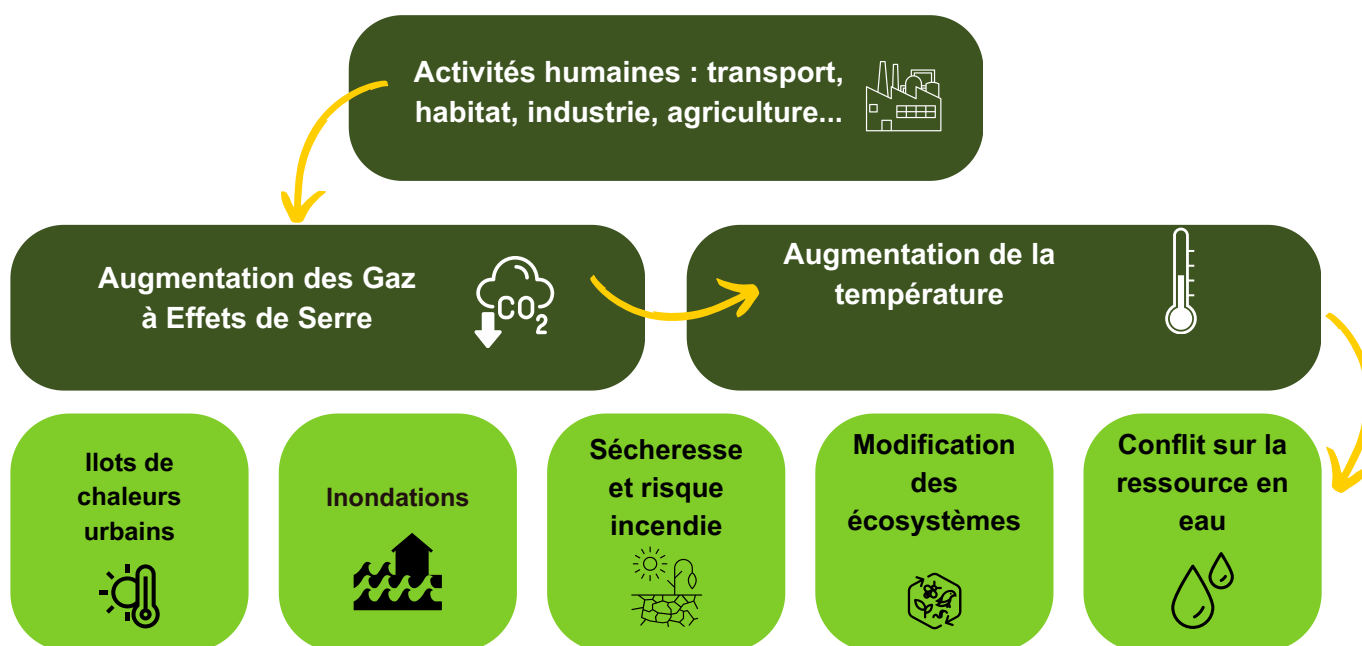


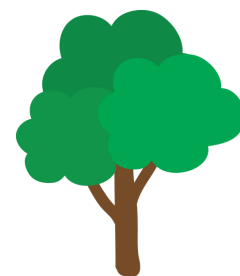
Figure 3 : Schéma simplifié des effets du changement climatique

Agir localement

Pour permettre l'émergence d'une ville durable résiliente face aux aléas du changement climatique, la ville a choisi de décliner sa stratégie en trois objectifs : valoriser et protéger la nature, développer de nouvelles pratiques, sensibiliser en conduisant des actions pédagogiques.

2

UNE VILLE DURABLE



Les actions de la ville

La charte de la construction et de la promotion immobilière

OBJECTIF 1 : VALORISER ET PROTEGER LA NATURE

- Mettre en valeur les espaces naturels de la commune et remettre de la nature en ville ;
- Intégrer le paysage aux projets d'aménagement ;
- Préserver et restaurer les espaces naturels (programme de protection des berges, lutte contre les nuisibles, protection de la forêt communale)
- Promouvoir la mise en place de jardins collectifs ;

- **Engagement n°9** : Développer une approche paysagère et mettre en place des Solutions Fondées sur la Nature (SFN) adaptées pour chaque projet : désimperméabilisation, renaturation, trames vertes et bleues, préservation des espèces... ;

OBJECTIF 2 : DEVELOPPER DE NOUVELLES PRATIQUES

- Promouvoir de nouveaux modes de construction et d'aménagement ;
- Développer la production d'énergies renouvelables et de récupération (installation dans les bâtiments communaux) ;
- Limiter la production de déchets et sensibiliser les habitants à l'usage des composteurs collectifs
- Gérer durablement les eaux pluviales ;
- Réduire la consommation d'eau (notamment dans les espaces verts)

- **Engagement n°10** : Présenter des projets à faible consommation énergétique (chauffage, dispositifs économes...) ;
- **Engagement n°11** : Proposer une gestion vertueuse des eaux pluviales ;
- **Engagement n°12** : Étudier les possibilités de valorisation de toiture (végétalisation, installation d'énergies renouvelables...)
- **Engagement n°13** : Présenter des mesures pour la gestion des déchets (pendant le chantier, dans le bâtiment futur) ;
- **Engagement n°14** : En cas de rétrocession future des équipements communs à la commune, conventionnement avec l'aménageur privé selon un cahier des charges dès la conception du projet.

OBJECTIF 3 : SENSIBILISER EN CONDUISANT DES ACTIONS PEDAGOGIQUES

- Soutenir les animations locales autour du développement durable ;
- Sensibiliser par la mise en place d'un programme d'animation annuelle de sensibilisation aux enjeux du développement durable "Montfort-sur-Nature" ;
- Mettre en place des aires éducatives en partenariat avec les écoles de la commune

Pas d'engagement correspondant (actions de la ville uniquement)

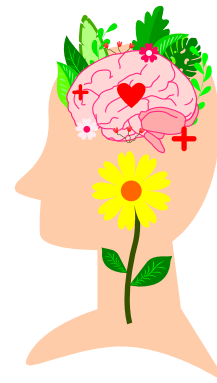
3

UNE VILLE DESIRABLE

Une ville désirable se caractérise par un accès optimal aux services du quotidien: transport, commerces, équipements sportifs, scolaires et une attention forte au bien-être et à la santé des habitants.

La ville désirable : un lien

Faire la ville dense tout en préservant un cadre de vie, faire la ville durable tout en permettant le dynamisme commercial et le développement, la ville désirable donne tout son équilibre et tout son lien au projet. Par exemple, le développement des modes doux permet à la fois la diminution des gaz à effets de serre, l'amélioration de la santé et la diminution de la pollution atmosphérique et sonore... Faire la ville désirable c'est donc porter une attention toute particulière à la qualité du logement et des espaces publics, c'est développer les modes actifs. En somme, c'est favoriser le vivre-ensemble par l'aménagement de l'espace...



Développer un urbanisme favorable à la santé

L'aménagement du territoire participe également à la santé des populations. L'état de santé d'une population ne dépend pas seulement de la qualité du système de soins qui lui est proposé, mais d'abord et avant tout de ses conditions de vie.

Préserver la qualité de vie de Montfort-sur-Meu

Montfort-sur-Meu, Petite Cité de Caractère se caractérise par son patrimoine : ses maisons anciennes, ses manoirs, ses ruelles pavées. Densifier la ville oui, mais pas au prix du patrimoine. Rendre la ville durable, l'inscrire dans les enjeux de demain tout en préservant le patrimoine d'hier et les forces d'aujourd'hui : une vie commerçante riche, une offre de service complète, c'est l'essence de ce troisième axe.



3

UNE VILLE DESIRABLE



Les actions de la ville

La charte de la construction et de la promotion immobilière

OBJECTIF 1: FAVORISER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

- Faire une ville pour tous les âges et tous les profils sociaux ;
- Encourager le lien social et la vie de quartier via des aménagements publics qualitatifs.

- **Engagement n°15** : Seuil minimum de 20% de logement sociaux ou assimilés au-delà de la création de 40 logements ;
- **Engagement n°16** : Créer un espace commun intérieur / extérieur au-delà de la création de 50 logements.

OBJECTIF 2 : UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

- Aménager l'espace public au bénéfice des mobilités durables et actives (ceinture verte ; maillage ; réaménagement du centre-ville, stationnements vélos sécurisés ; pôle d'échange multimodal à la Gare) ;
- Diminuer la part de l'automobile dans les opérations d'habitat ;
- Développer la part des mobilités actives dans les déplacements publics (achat de vélos électriques)

- **Engagement n°17** : Optimiser la part du stationnement dans les opérations d'habitat par le développement de solutions alternatives permises réglementairement tout en garantissant un nombre de places de stationnement répondant au besoin.
- **Engagement n°18** : Intégrer les mobilités douces dans les opérations d'habitat.

OBJECTIF 3 : CONFORTER LE PATRIMOINE, L'OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES

- Garantir un accès aux services essentiels et de loisirs (Aide à l'installation de la Maison de Santé, du nouveau cinéma, au développement des équipements sportifs) ;
- Soutenir l'attractivité commerciale du centre-ville ;
- Soutenir l'installation d'entreprises engagées dans la transition écologique ;
- Veiller à la préservation du patrimoine architectural de la commune (mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable, Rénovation de la Tour Papegaut)

- **Engagement n°19**: Prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France en phase avant-projet dans le périmètre SPR.

CONCLUSION

MONTFORT-SUR-MEU : UNE VILLE DENSE, DURABLE, DESIRABLE

Aménager la ville, c'est anticiper les besoins de la population en terme d'habitat, de service, d'équipements, de mobilité. C'est prendre en compte des enjeux multiples (environnementaux, économiques, sociaux) parfois contradictoires.

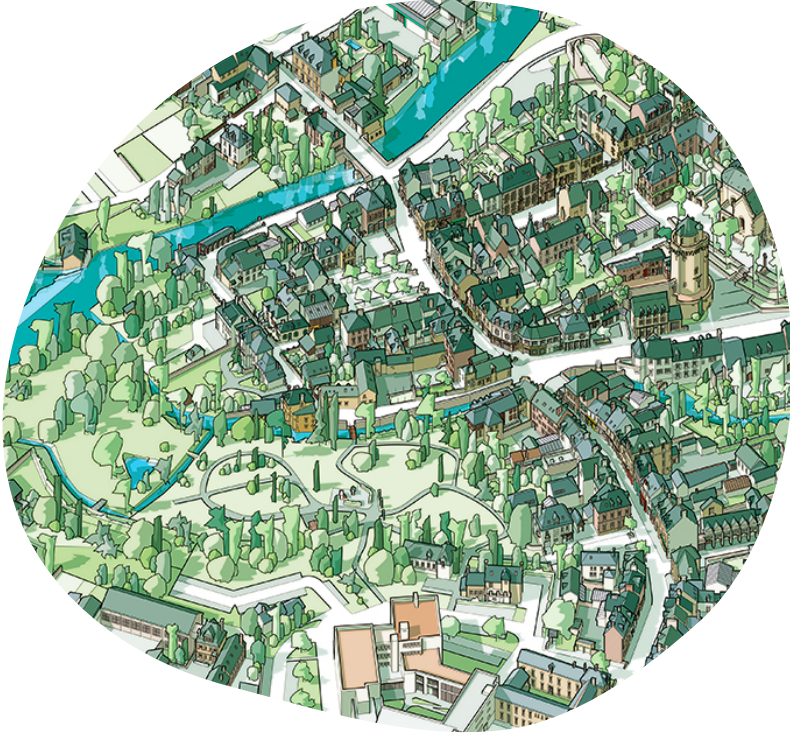
Par la mise en place de ce plan-guide, la commune souhaite dresser le fil directeur de réponse à ces enjeux pour les six prochaines années. L'aménagement du territoire se construit sur le temps long et dépasse le temps des échéances électorales. Basé sur le programme politique de l'équipe municipale, ce plan guide s'adapte également aux objectifs nationaux (Zéro Artificialisation Nette, Zéro Carbone) et se nourrit de l'expérience des trois premières années de mandat. Il prend en compte des projets existants, des projets en cours et esquisse les projets de demain.

Ce plan guide dresse le portrait d'une ville plus dense, permettant de concilier le développement nécessaire de nouveaux habitats et la préservation des terres agricoles et naturelles. Cette densité est nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. Pourquoi accueillir ? Parce que ce sont ces nouvelles populations qui demain feront vivre les commerces, les services et les associations.

Parce qu'il n'est plus possible de faire fi des aléas climatiques et environnementaux, le présent document dresse les actions nécessaires pour l'émergence d'une ville plus durable, résiliente face au changement climatique.

Enfin, pour la préservation et le renforcement de ce cadre de vie qui fait l'identité de Montfort-sur-Meu, ce projet de développement urbain se veut désirable par le développement du bien-vivre ensemble, par le développement d'un urbanisme favorable à la santé et par la préservation du patrimoine, des commerces et des services de la commune.

Pour renforcer sa dimension opérationnelle, avec ce plan-guide une Charte d'Engagement auprès des Promoteurs et Aménageurs Privés a été élaborée. Elle sera proposée à la signature des promoteurs et aménageurs privés et servira de cadre à la réalisation de projets privés.



CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Ville de Montfort-Sur-Meu

UNE AMBITION PARTAGÉE POUR UNE VILLE DENSE, DURABLE, DESIRABLE

Situé à 20km de Rennes, Montfort-sur-Meu est une petite cité de caractère caractérisée par son patrimoine aussi bien architectural que naturel. Petite ville de demain, et pôle structurant du territoire, elle est animée par ses nombreux commerces et la richesse de sa vie associative. Ville fleurie, la ville est autant appréciée pour son cadre de vie que pour l'offre de service complète offerte.

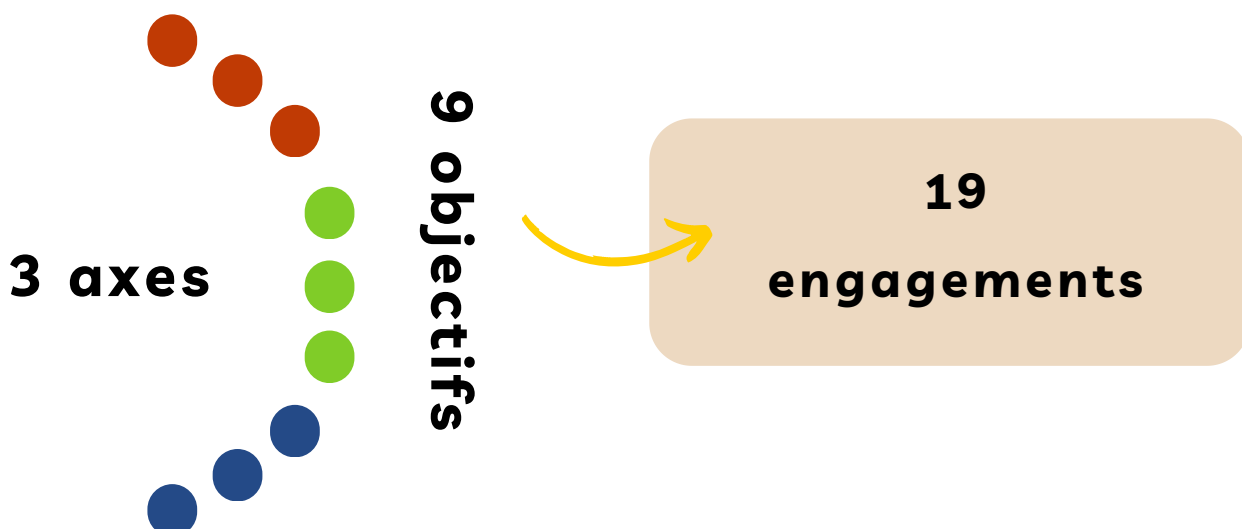
Pour préserver ce cadre, et l'adapter aux nouveaux enjeux de l'aménagement (densification, adaptation au changement climatique notamment), la commune a souhaité se doter d'un plan-guide d'aménagement urbain. Ce document constitue cadre commun pour penser et élaborer l'aménagement urbain, prévoir l'adaptation de son territoire au changement climatique, préserver et renforcer le cadre-vie qui fait l'identité de la ville. Fil directeur pour les politiques publiques, il fixe les objectifs et les exigences que souhaite respecter la commune dans les projets publics.

La présente charte fixe l'ambition de la Ville en matière de construction immobilière. Elle s'adresse aux aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux et investisseurs qui souhaitent établir un projet sur la ville de Montfort. Dans une démarche d'urbanisme de projet, la ville souhaite que chaque acteur prenne en compte ces enjeux dans la réalisation des opérations d'aménagements urbains. Respectueuse du savoir-faire des professionnels, la Ville demande aux promoteurs et aménageurs de penser leurs projets en cohérence avec les grands axes définis dans le Plan-Guide.

Document politique, la Charte, approuvée par le Conseil Municipal du 11/12/2023 vient en complément du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur qui reste le cadre juridique au regard duquel les projets sont instruits. Cette Charte sera proposée à la signature des promoteurs et aménageurs lors de leur rencontre avec la commune en phase d'avant-projet.

La charte propose 19 engagements organisés selon les trois thématiques du plan-guide d'aménagement urbain : une ville dense, une ville durable, une ville désirable.

Elle pourra être modifiée pour tenir compte des évolutions réglementaires, techniques ou sociétales.



CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

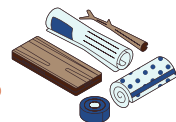


1

Privilégier la rénovation du bâti existant / en friche à la construction de nouveaux logements

Utiliser en priorité des matériaux locaux biosourcés et/ou issus du réemploi.

2



3

Densité comprise entre 30 logements / h (minimum) et 125 logements / h (maximum) adaptée à l'environnement du projet

30% de l'unité foncière en pleine-terre minimum pour les projets de plus de 50 logements.

4



5

Concierter et associer la population riveraine en cas de densification dans une dent creuse de la commune.

Améliorer la qualité environnementale des voiries et leur impact (perméabilité, durabilité optimisation des accès...)

6



7

Développer des voies douces dans les opérations nouvelles

Préserver les paysages existants (ex : zones humides)

8



9

Développer une approche paysagère et mettre en place des Solutions Fondées sur la Nature adaptées pour chaque projet : désimperméabilisation, renaturation, trames vertes et bleues... ;

Présenter des projets à faible consommation énergétique (chauffage, dispositifs économes...);

10



11

Proposer une gestion vertueuse des eaux pluviales

Étudier les possibilités de valorisation de toiture (végétalisation, ENR...)

12



CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE



13

Présenter des mesures pour la gestion des déchets (pendant le chantier, dans le bâtiment futur) ;



15

Engagement n°15 : Seuil minimum de 20% de logement sociaux ou assimilés au-delà de la création de 40 logements ;

Optimiser la part du stationnement dans les opérations d'habitat par le développement de solutions alternatives permises réglementairement tout en garantissant un nombre de places répondant au besoin.



17



19

Prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France en phase avant-projet dans le périmètre SPR.

En cas de rétrocession futurs des équipements communs à la commune, conventionnement avec la commune selon un cahier des charges dès la conception du projet.

14



Créer un espace commun intérieur / extérieur au-delà de la création de 50 logements

16



Intégrer les mobilités douces dans les opérations d'habitat.

18



Le porteur de projet

La ville de Montfort-sur-Meu

Fait le

à