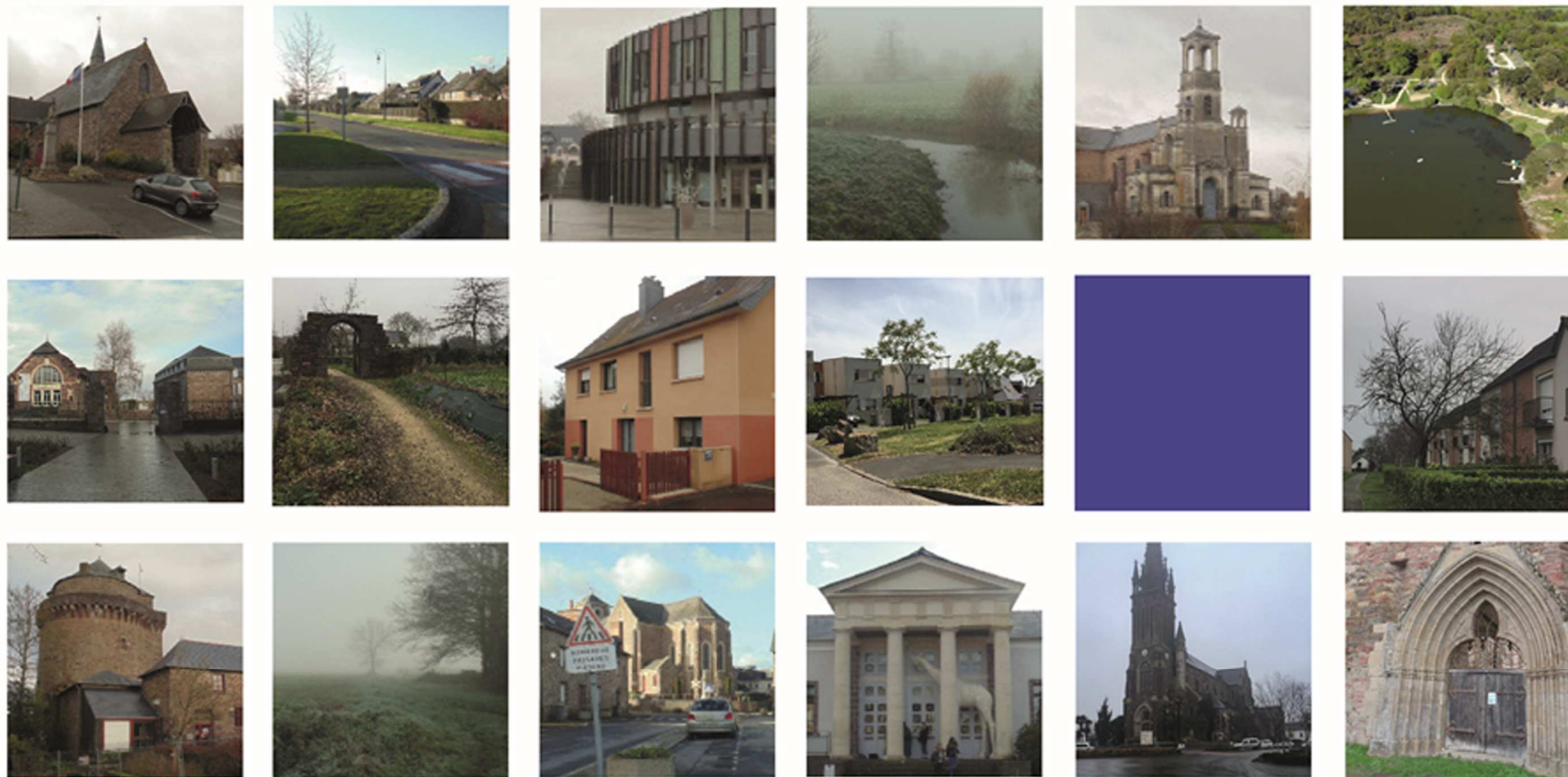


## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



### RAPPORT DE PRESENTATION

#### Dossier d'arrêt de projet

Vu pour être annexé à la délibération du 23 janvier 2020

## SOMMAIRE

<b>A. PRESENTATION GENERALE</b>	<b>4</b>	<b>D. ACTIVITÉS HUMAINES</b>	<b>179</b>
1. Contexte géographique et administratif	5	1. Démographie	180
2. Documents d'urbanisme existants	7	2. Le logement	188
<b>B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>8</b>	3. Services et équipements	208
1. Milieu physique	9	4. Economie – emploi	217
2. La Ressource en eau	19	5. Diagnostic agricole	225
3. Les équipements structurants	26	<b>E. LES MOBILITES</b>	<b>232</b>
4. Les Espaces Naturels	35	1. Infrastructures routières	233
5. Climat / Énergie / Qualité de l'air	56	2. Fréquentation	235
6. Les risques naturels et technologiques	77	3. Déplacements Domicile-Travail	238
7. Les Déchets	100	4. Les transports en commun	244
<b>C. OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE</b>	<b>104</b>	5. Les mobilités douces	247
1. Morphologie et paysage des espaces urbains	105	6. L'inventaire des capacités de stationnement	256
2. Analyse du Grand Paysage	136		
3. Le paysage communautaire : un atout pour le développement du tourisme local	159		
4. Analyse de la consommation d'espace	168		



## F. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

267

1. Eléments à prendre en compte au préalable	268
2. Outils règlementaires et orientations d'aménagement et de programmation	273
3. Traduction des orientations du PADD dans le PLUi et justifications	313
4. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espaces	330
5. Tableau de superficie des zones	342
6. Compatibilité avec les documents de portée supérieure : le SCOT du Pays de Brocéliande	343

## G. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

347

1. Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale	350
2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale	352
3. Rappel des éléments de synthèse issus de l'état initial de l'environnement	356
4. Evaluation environnementale des règlements écrit et graphique	370
5. Evaluation des OAP sectorielles	439
6. Evaluation environnementale du PADD	528
7. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000	534
8. Compatibilité avec les documents de portée supérieure	539
9. Indicateurs de suivi	547
10. Résumé non technique	551

# A. Présentation générale

# 1. Contexte géographique et administratif

## 1.1. La Communauté de communes

Montfort Communauté est une Communauté de communes située dans le département d'Ille et Vilaine. Elle appartient au Pays de Brocéliande.

Ses compétences sont les suivantes :

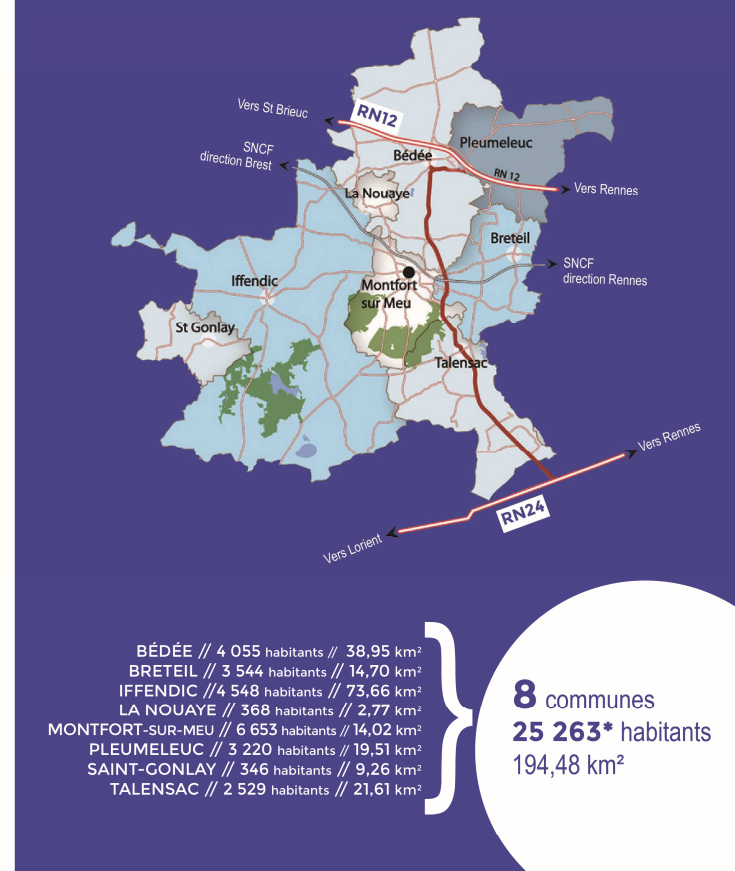
- Aménagement de l'espace et l'environnement
- Développement économique et tourisme
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Élimination des déchets ménagers et assimilés
- Logement
- Création d'aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Culture, sports et loisirs
- Action sociale



Figure 1 : localisation de Montfort Communauté, source : Montfort Communauté

## PRÉSENTATION

de la communauté de communes



\* Population totale 2014

Figure 2 : Présentation du territoire communautaire, source : Montfort Communauté





## 2. Documents d'urbanisme existants

L'ensemble des communes du territoire est doté d'un Plan Local d'Urbanisme.

Seules 2 communes disposent d'un PLU dit « Grenelle », car adoptés après la mise en application des dispositions de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Les PLU Grenelle répondent à des exigences plus fortes en matière de consommation d'espace, et de prise en compte des enjeux de développement durable de manière générale.

COMMUNES	Document en vigueur		Historique des procédures			
	Document opposable	Date d'approbation	Révision simplifiée Révision allégée	Modification	Modification simplifiée	Arrêté De mise à jour
BÉDÉE	PLU SRU ALUR et nouvelles destinations	14/12/2017				
BRETEIL	PLU SRU	12/04/2010		08/10/2012 05/07/2013 08/12/2014	05/09/2011	22/12/2017
IFFENDIC	PLU SRU	22/11/2010 21/02/2011		20/06/2011 17/12/2012 27/03/2017	06/02/2012	12/03/2012
MONTFORT-SUR-MEU	PLU SRU	28/03/2011		15/12/2014 06/07/2017	19/12/2011 06/05/2013	07/06/2011 13/07/2011 26/08/2013
NOUAYE (la)	PLU SRU	23/08/2002		10/10/2006 29/10/2012	04/02/2013	10/01/2003 14/09/2006
PLEUMELEUC	PLU SRU ALUR	27/03/2017				
SAINT GONLAY	PLU SRU	08/09/2008	07/12/2009 10/05/2010 14/01/2013 14/01/2013	14/01/2013		
TALENSAC	PLU SRU	18/02/2008		06/09/2010 11/07/2011 14/09/2015	19/09/2016	15/06/2012 12/01/2013 14/11/2013 10/09/2015

Figure 4 : Historique des documents d'urbanisme communaux

## B. État Initial de l'Environnement

# 1. Milieu physique

## 1.1. La topographie

Les reliefs présents sur le territoire communautaire sont assez marqués puisque les altitudes constatées sont comprises entre 26 et plus de 118 mètres. Au regard de la carte, on s'aperçoit que le territoire est façonné par des sillons hydrauliques formant les vallées du Meu et du Garun et traversant Montfort Communauté d'Est en Ouest.

Les paysages sont donc marqués par la présence des différents cours d'eau. Ainsi, la confluence du Meu et du Garun sur la commune de Montfort-sur-Meu crée une vallée encaissée de faible altitude. En opposition avec les deux grands plateaux du territoire qui culminent à plus de 120 mètres d'altitude et s'étendent sur les territoires suivants :

- Sud d'Iffendic, Sud de Montfort-sur-Meu et Nord de Talensac
- Nord de Bédée, Romillé (hors communauté) et Est de Pleumeleuc

Ces plateaux forment des cônes de vues sur les vallées du Meu et du Garun, mais aussi sur l'extérieur de l'intercommunalité.

Montfort Communauté se distingue donc par une alternance d'altimétrie mettant en avant des paysages multiples tels que des plateaux, des vallées, des plaines. Il convient également de souligner que l'eau est un des éléments clés du territoire puisqu'elle façonne à la fois le territoire et le paysage.

Figure 1 : Cône de vue à proximité du ruisseau de l'Aulne – Commune d'Iffendic



Figure 2 : Cône de vue au niveau de l'étang de Téguy – Commune de Montfort-sur-Meu



Figure 3 : Cône de vue – commune d'Iffendic

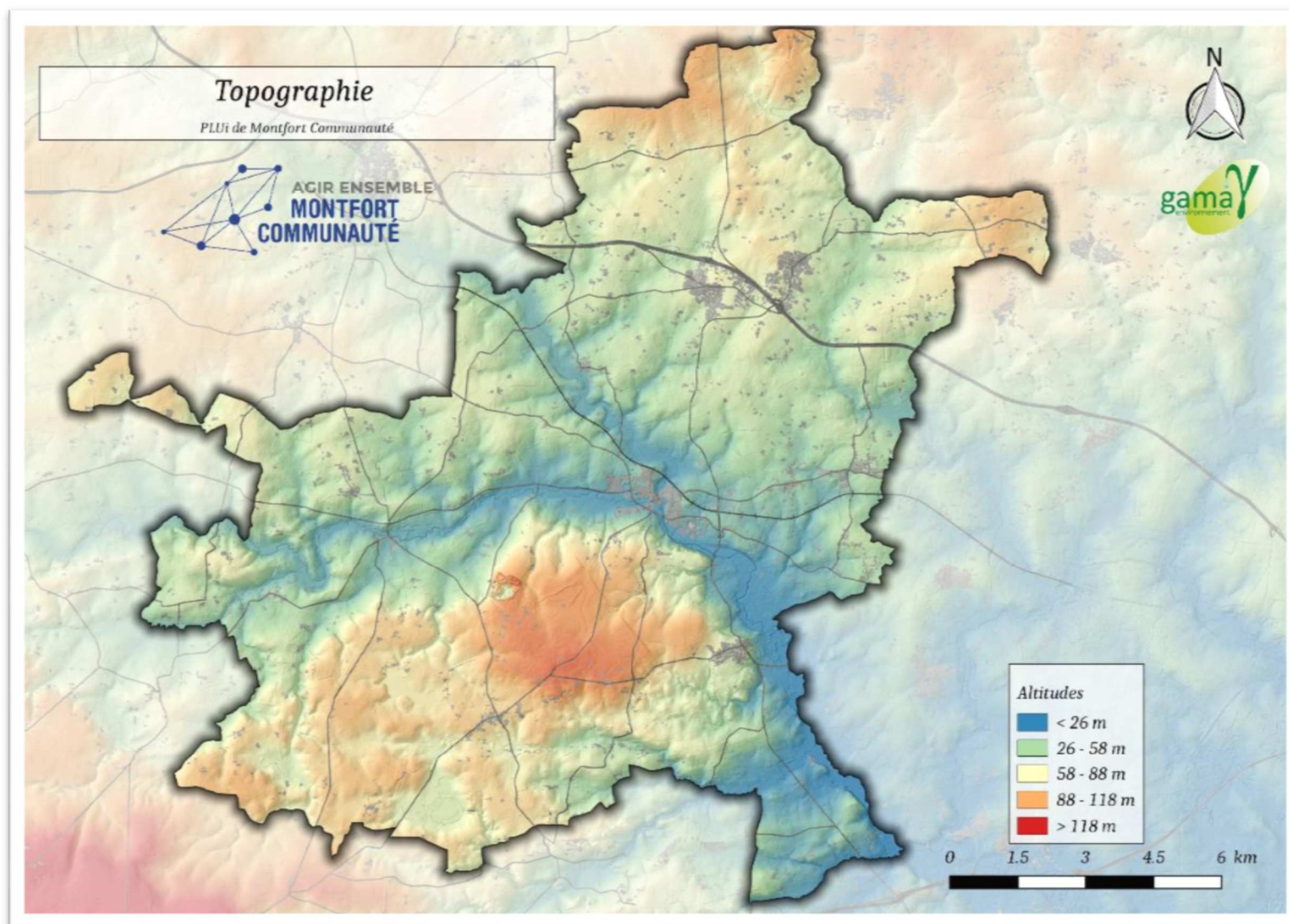


Figure 4 : Topographie du territoire

Source : Modèle Numérique de Terrain - BD ALTI - IGN



## 1.2. La géologie / pédologie

La géologie permet l'étude des sols et met en exergue des clés de compréhension sur la manière dont les sols sont occupés.

La figure n°7 présente la composition des sols sur le territoire. On constate que se dessinent plusieurs zones et qu'il existe une grande mixité géologique sur Montfort Communauté :

- **Les fonds des vallées et les zones en eau** (ex : le lac du Tremelin ou le domaine de Careil) sont des zones alluviales, constituées d'alluvions formées de matériaux caillouteux et couvrant de plus ou moins grandes surfaces.
- **Les plaines** du Nord sont composées de limons éoliens qui sont des sols peu perméables, favorisant les effets de ruissellement lors des saisons humides. En revanche, lors des saisons sèches, ces sols peuvent stocker une partie de l'eau et ont de grandes capacités d'évapotranspiration. De plus, ce sont des sols très riches en nutriments. C'est donc une terre très favorable pour les activités agricoles.
- **Les reliefs du Sud** qui alternent entre des paysages de pentes et de plateaux se voient composés par une grande mixité des sols. Ainsi, on peut distinguer :
  - **Les pentes** qui sont majoritairement composées de schiste tendre et gréseux. Ce dernier est un sol quasiment imperméable puisqu'il s'agit d'une roche qui a pour particularité d'avoir un aspect feuilleté, et se débite en plaques fines ou « feuillets rocheux ». Comme ce sol se retrouve en pente, cela peut engendrer des phénomènes de ruissellement important, en particulier lors de conditions météorologiques extrêmes. Il convient donc d'étudier les degrés et l'orientation des pentes avant de mener à bien des

travaux. De plus, les sols schisteux ne sont pas forcément favorables au développement de l'agriculture, mais plus en faveur du pâturage et de l'élevage porcin / ovin.

- **Les plateaux** quant à eux sont composés de schistes et aux altitudes les plus hautes de plateaux humides et de limons éoliens

## 1.3. Hydrographie

Le réseau hydrographique de Montfort Communauté est caractérisé par trois cours d'eau majeurs et un chevelu très dense qui façonnent le paysage local :

- Le Meu prend sa source dans le département des Côtes-d'Armor. Il s'écoule sur un sous-sol sédimentaire schisteux qui rend ses débits fluctuants. Le manque de soutien d'étiage, dû à l'absence de nappe d'accompagnement, génère des débits nuls à l'étiage.
- Le Garun est un petit cours d'eau coulant à l'Ouest de Rennes, en Ille-et-Vilaine et en Côtes-d'Armor. Le Garun est un sous-affluent du fleuve côtier la Vilaine, confluant en rive gauche du Meu. La longueur de son cours d'eau est de 30 km.
- La Vaunoise est un petit cours d'eau coulant à l'Ouest de Rennes. La Vaunoise qui traverse le territoire communautaire uniquement sur Pleumeulec est un affluent du Meu, qu'elle rejoint à Mordelles. La longueur de son cours est de près de 33 km.

Ils composent les trois plus grands axes hydrauliques du territoire. Cependant, il convient de préciser que le chevelu présent est très important et qu'il est nécessaire de le prendre en compte dans les souhaits d'aménagement. Afin de :

- Limiter les intrants nocifs et ainsi améliorer la qualité des cours d'eau majeurs
- Permettre de réguler les masses d'eau en cas de conditions météorologiques extrêmes
- Empêcher la modification géomorphologique des cours d'eau qui a des impacts directs sur la faune, la flore et les continuités écologiques

Les surfaces en eau qui bordent le réseau hydrographique sont nombreuses et en particulier dans le Sud de territoire. De même que pour le réseau hydrographique, il est important de conserver ces surfaces en eau puisqu'elles développent des écosystèmes particuliers, et qu'elles peuvent faire office de zones tampons lors de phénomènes d'inondation.



*Figure 5 : Rivière le Meu – Commune de Montfort-sur-Meu*



*Figure 6 : Rivière le Meu – Commune de Montfort-sur-Meu*



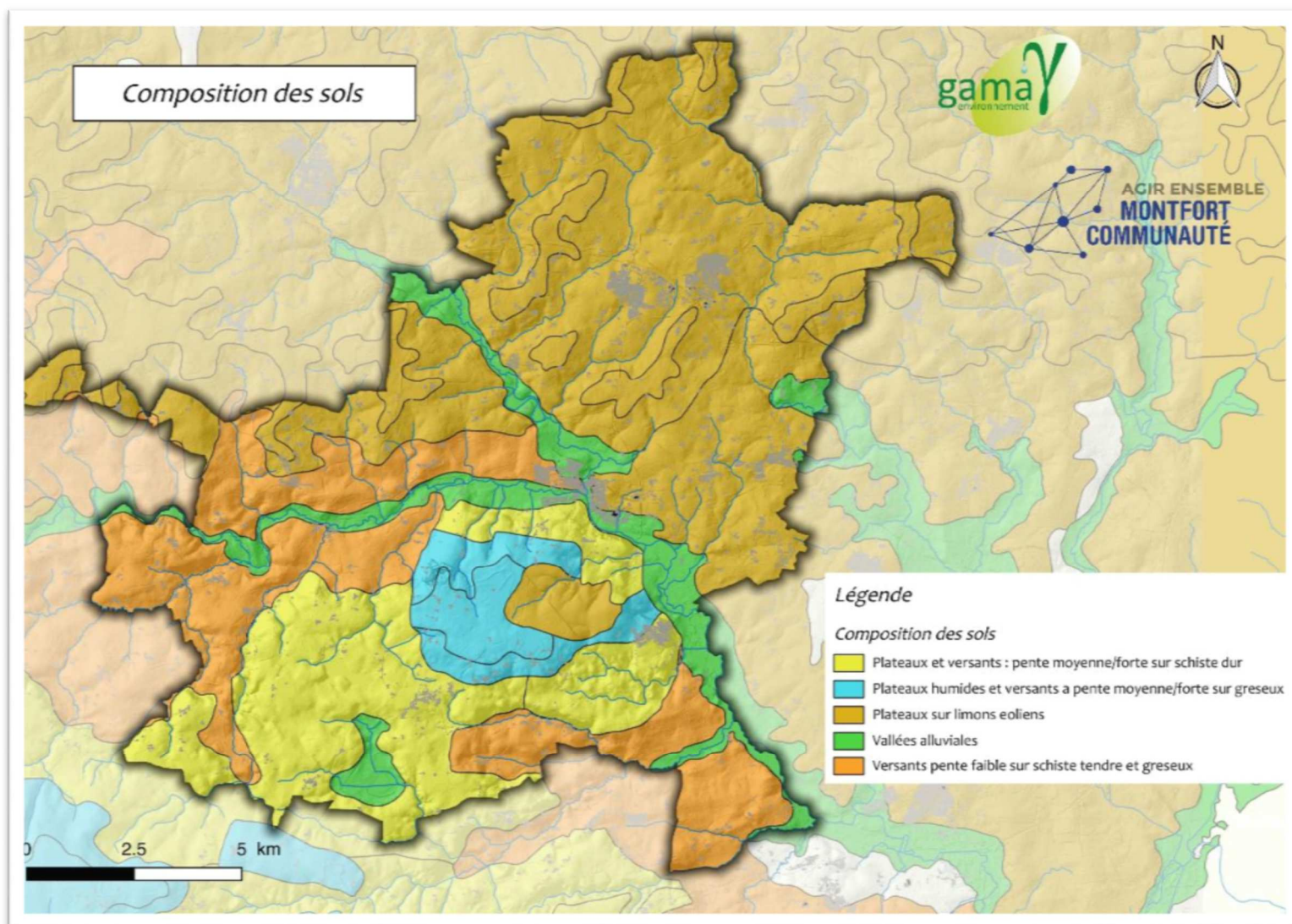


Figure 7 : Composition des sols

Source : Carte géologique -BRGM



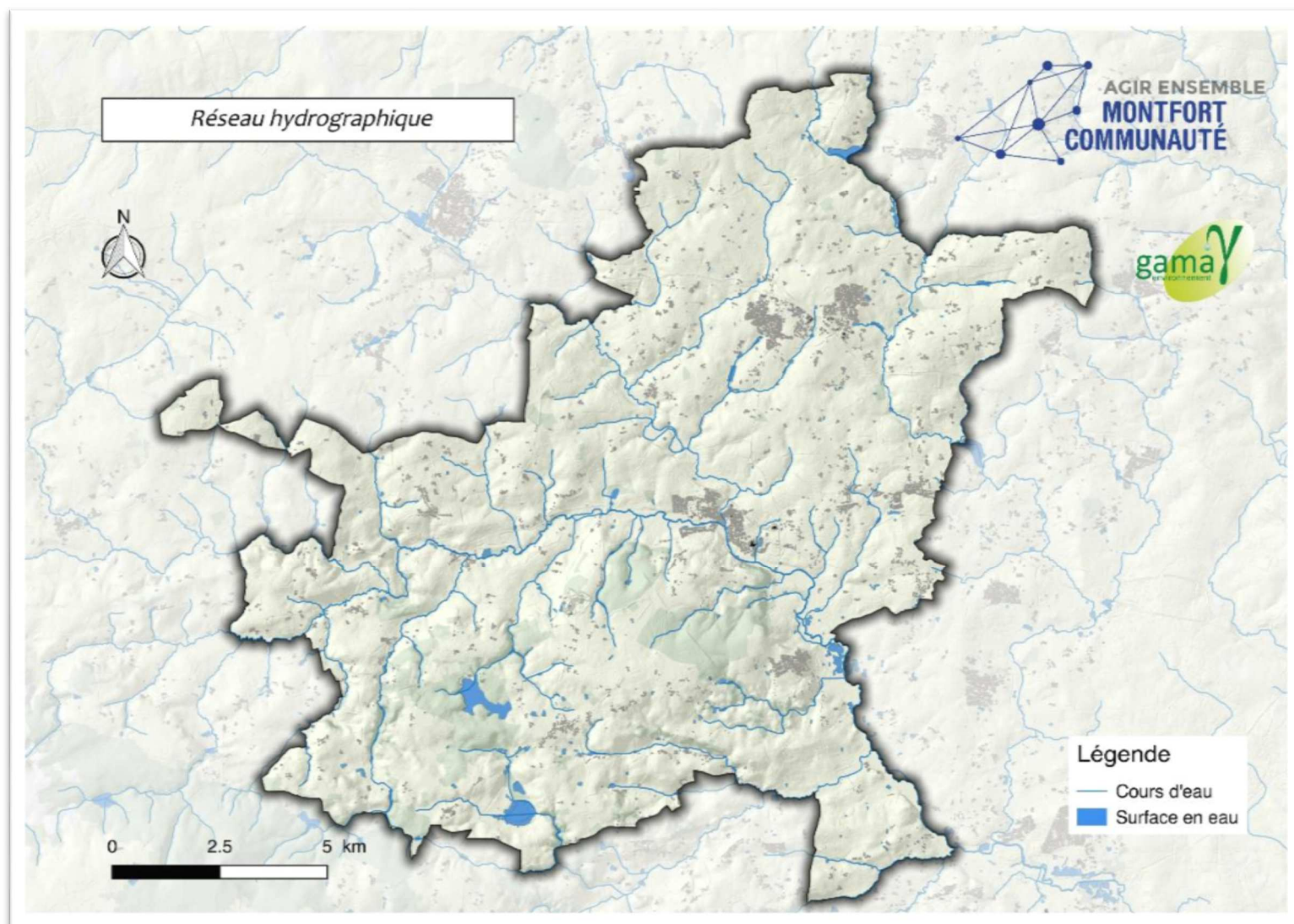


Figure 8 : Réseau hydrographique

Source : Cours d'eau France Métropolitaine - SANDRE

## 1.4. Occupation des Sols

L'occupation des sols de Montfort Communauté corrobore de manière globale avec les constatations topographiques, hydrographiques, géologiques et pédologiques faites en amont.

En effet, **le fond de vallée**, composé de sols alluviaux et caractérisés par la forte présence de l'eau concentre des zones urbanisées. Cette concentration n'est pas sans poser de problèmes puisqu'aux vues de la proximité des centres bourg avec les cours d'eau, on peut deviner une forte vulnérabilité aux risques d'inondation.

**La partie Nord** du territoire est dominée par la présence des espaces de culture, ceci s'expliquant par la nature même des sols (limons éoliens) particulièrement fertile.

En revanche, **la partie Sud** du territoire n'est pas en adéquation avec les constations faites auparavant. En effet, la majeure partie de cet espace se trouve sur du schiste qui est un sol particulièrement compliqué pour favoriser les rendements agricoles puisqu'il est très pauvre en nutriments. Pourtant, au regard de l'occupation du sol, on s'aperçoit que ces terres ont pour principale vocation l'agriculture. Ce paradoxe trouve une explication dans les mutations historiques du territoire. Il est vrai, au début du XXe siècle, le parcellaire était occupé principalement par des prairies et des vergers. Cependant, les problématiques engendrées par le marché de l'offre et de la demande et les conditions de travail des agriculteurs ont poussé les habitants à pratiquer le retournement de prairies et/ou agrandir leurs parcelles afin de pratiquer la culture céréalière à plus grande échelle, donc plus rentable (cf. Figure 9 : Vue aérienne de Saint Gonlay 2014 - 1952).



Figure 9 : Vue aérienne de Saint Gonlay 2014 - 1952

Source : IGN - Remonter le temps

L'augmentation de la taille du parcellaire agricole entraîne plusieurs problématiques telles que :

- La disparition du maillage bocager favorisant les effets de ruissellement
- L'augmentation des intrants nocifs sur des terres où le sol, n'est pas ou peu perméable, entraînant ainsi de fortes pollutions des sols et des cours d'eau

Enfin, les plateaux du territoire communautaire sont en grande partie dominés par des espaces boisés.



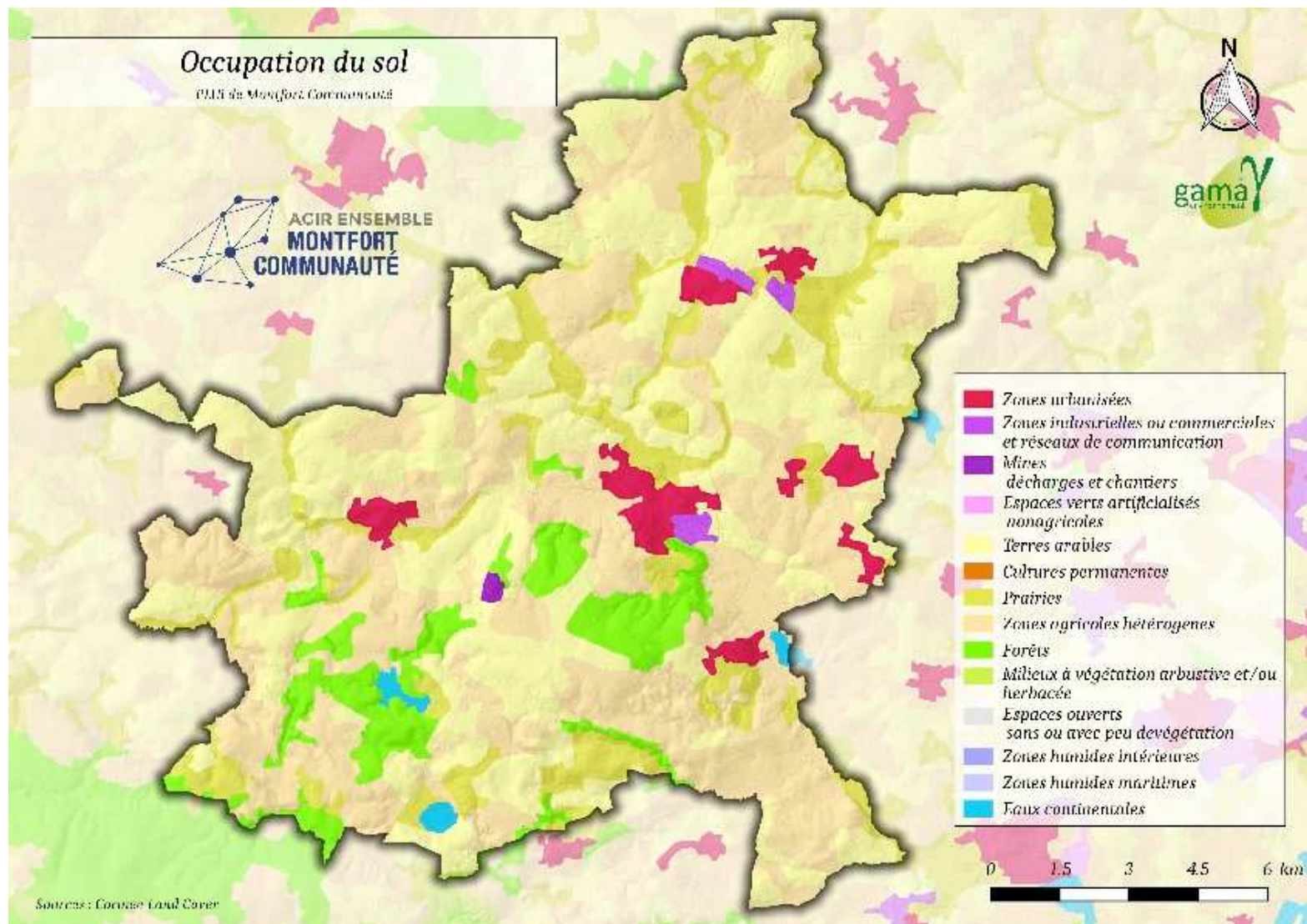


Figure 10 : Occupation des sols  
Source : Corine Land Cover - 2015

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un relief marqué avec des implications multiples (vues, ruissellements, etc.).</li> <li>• Des sols composés en majorité de schistes et de grès, permettant l'exploitation de ces derniers par le biais de l'extraction de matériaux.</li> <li>• Des paysages très vallonnés, façonnés par les différents cours d'eau traversant le territoire.</li> <li>• Des limons majoritaires sur la partie Nord qui favorisent l'accroissement des terres cultivées et a contrario, des roches dures au Sud qui ont permis de maintenir des espaces boisés (sols moins intéressants pour la culture).</li> <li>• Une occupation du sol majoritairement en agriculture intensive qui favorise les transferts de polluants vers les cours d'eau, accélérés par la topographie de vallée.</li> <li>• Des cours d'eau protégés sur certaines parties grâce aux prairies et aux espaces boisés.</li> <li>• Des versants schisteux qui contraignent le développement de l'urbanisation et des infrastructures, mais qui procurent une ressource en matériaux de construction locale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaissance de la nature du sol sur lesquels on souhaite se développer pour anticiper les coûts ou les risques.</li> <li>• Prise en compte du relief dans la localisation et l'orientation des nouveaux bâtiments (visibilité, bioclimatisme...).</li> </ul>



## 2. La Ressource en eau

### 2.1. Les documents « cadre »

#### 2.1.1. Le SDAGE Bassin Loire-Bretagne 2016-2021

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) incite les états membres à mettre en place des outils afin d'encourager les acteurs du territoire à engager des actions de façon à atteindre un bon état des eaux de surface (cours d'eau, eaux côtières, lacs et lagunes) et des eaux souterraines. Afin de répondre à cet enjeu, l'État a mis en place le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe des orientations à l'échelle de la Région pour une gestion équilibrée de la ressource en eau sous 6 ans. Les orientations s'accompagnent d'un programme de mesures ayant pour but de concrétiser et de préciser les objectifs identifiés en amont.

Il convient de noter que les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) et les schémas de secteurs - et en l'absence de SCOT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

Le Comité de Bassin Loire-Bretagne a adopté le 4 novembre 2015 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du Préfet coordonnateur de bassin, en date du 18 novembre, approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures.

Ce SDAGE succède au précédent qui avait été mis en œuvre sur la période 2009-2015. Cependant, tous les objectifs de ce dernier n'ont pas été réalisés. En effet, en 2013, 27 % des masses d'eau étaient en « bon état écologique »

et ce taux est resté globalement stable. Dès lors, l'atteinte dès 2015 d'un taux de 39 % des cours d'eau d'un statut de « bon état » a été un échec.

Cependant, à regarder dans les détails, tous les résultats n'ont pas été négatifs. Ainsi, on peut noter par exemple des améliorations sur la teneur en phosphore des eaux sur l'ensemble du territoire.

L'actuel SDAGE met en œuvre les 14 objectifs suivants :

- Repenser les aménagements des cours d'eau (préservation et restauration des capacités de résilience des milieux) <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Réduire la pollution par les nitrates <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Réduire les pollutions organiques et bactériologiques <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Maîtriser les prélèvements d'eau <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Préserver les zones humides <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Préserver la biodiversité aquatique <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Préserver le littoral <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Préserver les têtes de bassin versant <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges

### 2.1.2. Le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, dans un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, ainsi que de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire de Montfort communauté est couvert par deux SAGE :

- Vilaine
- Rance, Frémur, Baie de Beausais

Cependant, on constate sur la Figure 11 que le SAGE du bassin versant de Rance, Frémur, Baie de Beausais n'est applicable que sur une infime partie au Nord de l'intercommunalité. Ainsi, le SAGE de référence sera le SAGE Vilaine pour le territoire, même si bien sûr le PLUi devra être compatible avec les deux SAGE.

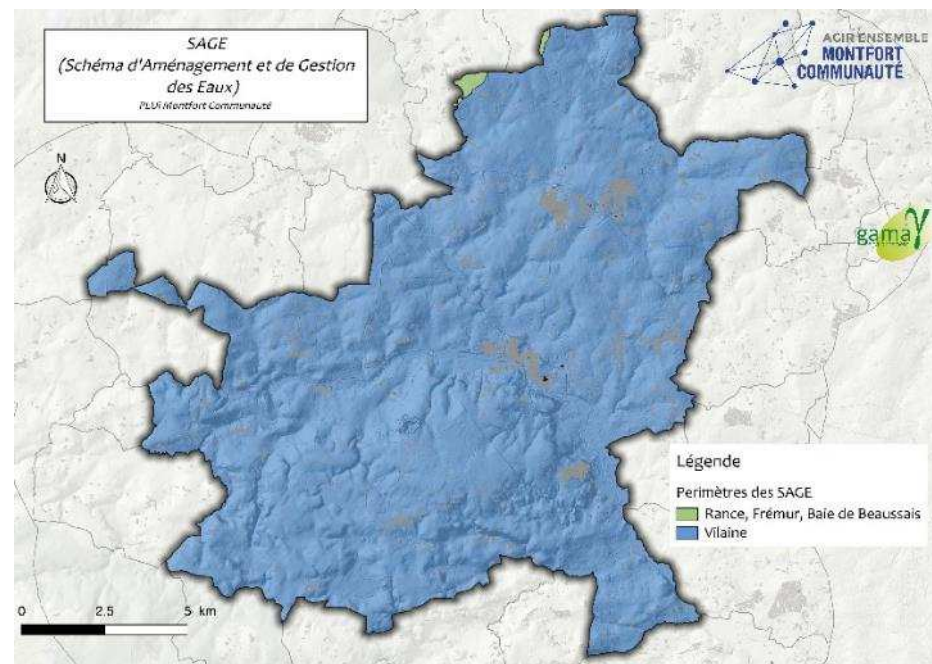


Figure 11 : SAGE du territoire

#### ➤ Le SAGE Rance, Frémur, baie de Beausais

Le document a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 décembre 2013 suite aux révisions apportées au SAGE de 2004 et concerne le bassin versant de la Rance et ses affluents, du Frémur et les petits fleuves côtiers compris entre Grouin et la point du Chevet soit un périmètre de 1330 km<sup>2</sup>. Néanmoins, seule une petite partie des communes de Bédée et Pleumeleuc sont concernées par ce document sur notre territoire d'étude. Cinq enjeux majeurs sont déterminés par ce SAGE :

- Restaurer le bon fonctionnement du bassin versant
- Préserver le littoral
- Assurer l'alimentation en eau potable durable

- Sensibilisation
- Gouvernance

Le SAGE fixe aussi des objectifs plus spécifiques en ce qui concerne les qualités des eaux superficielles. Les objectifs sur la qualité des eaux du littoral ne seront pas développés puisque le territoire de la communauté de communes n'est pas un territoire côtier. En revanche, pour la qualité des eaux superficielles les objectifs sont les suivants :

- Pour les nitrates, atteindre 90 % des mesures inférieures à une concentration de 25 mg/L
- La teneur en phosphore total doit atteindre une concentration de 0,2mg/l pour 90 % des cours d'eau
- Les produits phytosanitaires devront atteindre une concentration maximale de 1 µg/L sur l'ensemble des cours d'eau

➤ *Le SAGE de la Vilaine*

Le SAGE du bassin versant de la Vilaine dispose du périmètre le plus étendu de France avec une surface totale de 11.000 km<sup>2</sup> sur 2 régions et 6 départements. Le document concerne l'ensemble des territoires de Montfort Communauté et décline 4 grandes thématiques avec des objectifs associés :

Les grandes thématiques	Les objectifs associés
Les milieux naturels	Protéger les Zones Humides
	Le bon état des cours d'eau
	Limiter l'altération des milieux par les espèces invasives

	Préserver les peuplements piscicoles
	Le développement durable de la baie de vilaine
La qualité des cours d'eau	Limitier la concentration de phosphores, nitrates et des pesticides dans les cours d'eau
	Limitier la pollution par les rejets de l'assainissement
La quantité des eaux	La prévention des inondations
	Mieux gérer les étiages
	L'alimentation en eau potable
Les moyens	La mise en cohérence des territoires et de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage
	La formation et la sensibilisation

## 2.2. La qualité surfacique et souterraine des eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne a pour objectif d'atteindre d'ici 2027 le bon état écologique pour 100 % des masses d'eau de surface du bassin (cours d'eau, plans d'eau,

estuaires et eaux côtières). L'état des eaux de surface a été évalué en 2016 et les résultats sont présentés dans la Figure 12 ci-contre :

#### Etat écologique des eaux de surfaces de Montfort communauté

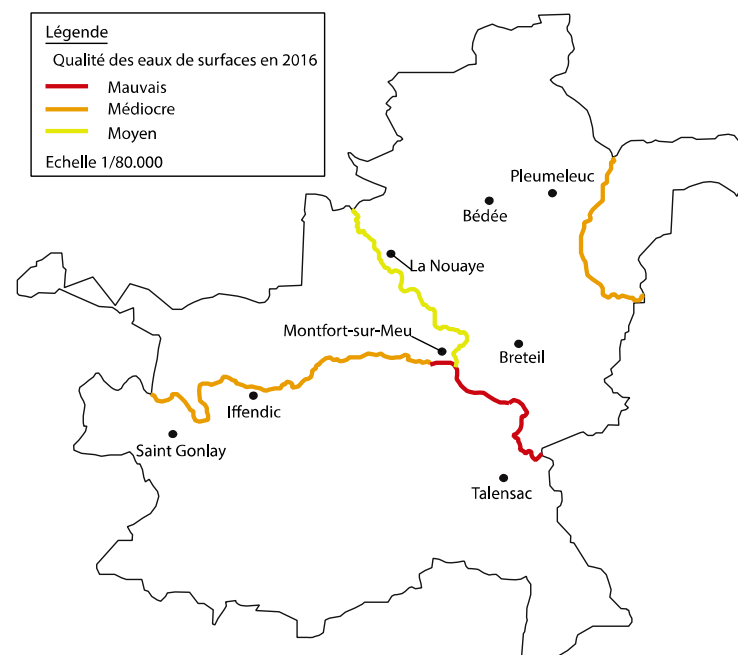


Figure 12 : Qualité des eaux de surface

Source : L'agence de l'eau Loire/Bretagne – 2016

Au regard de la figure, on s'aperçoit que la qualité surfacique des cours d'eau n'est pas très bonne sur le territoire puisqu'elle est comprise entre les statuts « mauvais » et « moyen ». Cependant, les informations récoltées lors d'un rendez-vous avec le Syndicat Mixte du Bassin Versant (SMBV) du Meu permettent de nuancer les propos avancés. En effet, l'état écologique des cours d'eau prend en compte deux facteurs :

- La qualité physico-chimique (la teneur en nitrates, en ammonium, en orthophosphates, demande biochimique en oxygène (DBO))
- La qualité hydromorphologique (caractéristiques du lit majeur, du lit mineur, des berges, du fond du lit, de la vitesse d'écoulement, de la végétation des rives ou de la ripisylve constituent l'hydromorphologie du cours d'eau.)

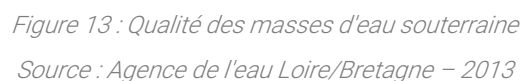
La qualité physico-chimique des cours d'eau s'est nettement améliorée. Par exemple, en 1990 les taux de phosphore étaient compris entre 2 et 3 mg/l alors qu'en 2016, la plupart des prélèvements étaient inférieurs à 0,40 mg/l. Toutefois, il est nécessaire de continuer les efforts afin de limiter les intrants nocifs. Sur le territoire de Montfort Communauté, les principaux polluants sont :

- Les nitrates
- Les phosphores
- Les pesticides

En ce qui concerne la qualité morphologique des cours d'eau, la situation est plus alarmante puisqu'au fil du temps, le paysage (hydraulique et terrestre) a subi des mutations ayant de forts impacts sur la qualité actuelle des cours d'eau tels que :

- La suppression des méandres des cours d'eau afin d'avoir des canaux d'irrigation longilignes autour des parcelles agricoles
- Le faible entretien des berges qui bouche certaines portions des cours d'eau, entraînant un assèchement temporaire de ces derniers
- La suppression croissante du maillage bocager et des vergers, influant sur la qualité des berges puisque la suppression de ces éléments entraîne une mauvaise rétention des eaux et par conséquent une érosion des sols et des berges

En ce qui concerne la qualité des eaux souterraines, elle est qualifiée de « médiocre » sur l'ensemble du territoire à cause d'une pollution aux nitrates.





## 2.3. Les débits d'eau

➤ Source PLU de Montfort-sur-Meu – 2011

La rivière du Meu se caractérise par le manque de soutien d'étiage, dû à l'absence de nappe d'accompagnement générant ainsi des débits nuls à l'étiage.

La caractérisation des variations de débits de ce secteur est réalisable à partir des données recueillies auprès de la station hydrométrique J7353010, en place sur le Meu à Montfort-sur-Meu. Cette station de mesure draine un bassin versant de 468 km.



Figure 2 : Evolution moyenne des débits journaliers du Meu à Montfort-sur-Meu (468 km2)  
(Banque hydro)

Figure 14 : Débit des eaux du Meu

Source : Banque hydrologique

La nature sédimentaire du bassin conduit à l'évolution annuelle des débits présentés ci-dessus. La période de hautes eaux s'étend entre les mois de décembre et mars, selon l'importance des pluies. Les pics hivernaux sont

opposés à des périodes de basses eaux très sévères, car il n'y a pas de soutien d'étiage sur ce bassin schisteux.

Les débits d'étiage sont très faibles à la période estivale. Le réseau de clapets hydrauliques en place sur le Meu assure artificiellement le maintien d'un certain niveau d'eau sur les nombreux biefs du Meu.

En ce qui concerne le Garun, la station « le Garun à Iffendic (pont D31) » J7344010 n'affiche aucune donnée actuellement.



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau hydrographique dense avec les vallées du Meu, du Garun, de la Vaunoise et leurs affluents</li> <li>• Une forte concentration des zones humides sur l'ensemble du territoire mise en exergue par le SAGE</li> <li>• Une étude réalisée sur la qualité de l'eau (nitrates, pesticides et glyphosate) en 2009-2010 montre que le bassin est fortement contaminé. Ainsi, la qualité de l'eau peut être qualifiée de « bonne » à « médiocre ».</li> <li>• L'eau est un élément essentiel du paysage de Montfort Communauté. En effet, on la retrouve sous différentes formes (lacs, étangs, rivières, ruisseaux, zones humides) et elle permet de développer des activités de loisirs et de tourisme (itinéraires pédestres, équestres, cyclables) autour de l'eau.</li> <li>• Les résultats sur l'état écologique des eaux superficielles et souterraines ne sont pas trop encourageants. En effet, les eaux de surface sont classées entre « mauvaise » et « moyenne » et l'ensemble des eaux souterraines est défini en « mauvais état ».</li> <li>• Le bassin versant du Meu est soumis à des activités agricoles et industrielles (principalement à des industries agroalimentaires), c'est pourquoi les pesticides et le phosphore sont les principales causes de la mauvaise qualité des eaux sur le bassin versant.</li> <li>• Le débit d'écoulement des eaux du lac de Trémelin est faible. Ainsi, on assiste à un phénomène de stagnation des eaux, entraînant une altération de la qualité de ces eaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection et amélioration de la qualité de l'eau du réseau hydrographique existant, du petit chevelu aux grandes rivières ainsi que des zones humides, notamment grâce aux éléments filtrants (haies...) et à la maîtrise des rejets des stations d'épuration</li> <li>• Maintien et développement des espaces paysagers et naturels aux abords des cours d'eau</li> <li>• Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les zones humides et les vergers et accroître le nombre de ces éléments pour le bien de la biodiversité</li> <li>• Prise en compte du contexte et des différents éléments (naturels, risques...) lors de l'urbanisation aux abords des cours d'eau, surtout sans espace tampon naturel, et en accord avec le PPRI</li> <li>• Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou d'opérations voisines</li> <li>• Mise en valeur des zones humides lors d'opération d'aménagement</li> <li>• Limitation des dispositifs autonomes d'assainissement qui sont souvent mal entretenus et mal contrôlés</li> </ul>

### 3. Les équipements structurants

#### 3.1. L'alimentation en eau potable

##### 3.1.1. La distribution

Sur le territoire de Montfort Communauté, la compétence « alimentation en eau potable » est déléguée par l'intercommunalité à deux exploitants qui sont :

- Veolia
- La SAUR

Ces deux exploitants se partagent le territoire en quatre syndicats décrits dans le tableau ci-dessous et la carte ci-contre :

Les syndicats	Les communes couvertes
<b>CEBR (Secteur 04 – Ouest)</b>	Bédée, Bréteil, La Nouaye, Pleumeleuc, Talensac
<b>Syndicat Mixte Eau (SME) de la Forêt de Paimpont</b>	Iffendic Sud
<b>Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Montauban – St-Méen</b>	Iffendic Nord, Saint-Gonlay
<b>Montfort (régie)</b>	Montfort-sur-Meu

Figure 15 : Syndicats d'alimentation en eau potable

Source : service-eau-france

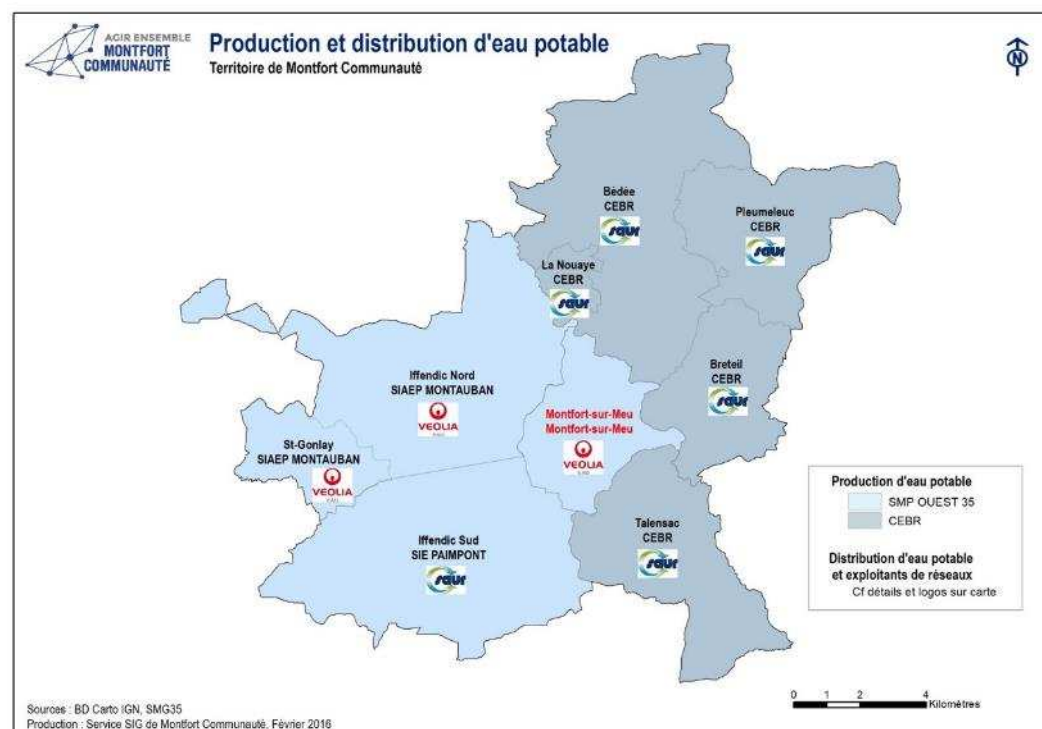


Figure 16 : Cartographie des syndicats d'assainissement des eaux

Source : BD CARTO - IGN - SMG35

##### 3.1.2. Le rendement des réseaux

Le rendement du réseau en eau potable résulte du rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le volume d'eau potable introduit dans le réseau de distribution. Par conséquent, plus le rendement est élevé (à consommation constante), moins les pertes sont importantes.

Syndicats	Année	Rendement du réseau N- 1	Rendement du réseau N	Évolution
<b>CEBR (Secteur Ouest)</b>	2018	88,4 %	91,0 %	+
<b>SME de la Forêt de Paimpont</b>	2018	84,6 %	84,0 %	-
<b>SIAEP de Montauban – St-Méen</b>	2018	85,3 %	87,1 %	+
<b>Commune de Montfort-sur-Meu</b>	2018	90,2 %	91,6 %	+

Figure 17 : Rendement des réseaux d'AEP

Source : RPQS

Au regard du tableau ci-dessus, les réseaux présents sur le territoire de Montfort Communauté ont des rendements qualifiés de bon et assez égaux. En effet, l'ensemble des rendements est « bon », voire « très bon » avec des taux nettement supérieurs à 80 %. Cela s'explique en partie par le fait que la structuration du bâti très aggloméré sur le territoire rend l'acheminement de l'eau plus simple et limite les effets de perte des eaux.

Il convient de préciser que l'ensemble du réseau a subi des évolutions positives à l'exception du syndicat des eaux de la forêt de Paimpont qui subit une très légère diminution de son rendement entre 2017 et 2018 (de 84,6% à 84,0%).

## 3.2. L'assainissement des eaux usées

### 3.2.1. Les équipements

Le territoire de Montfort Communauté comptait en 2017 9 stations d'épuration, soit la totalité des communes couvertes par un système d'assainissement collectif.

Plusieurs constats peuvent être faits sur les STEP en service. Dans un premier temps, le parc d'infrastructures est un peu vieillissant avec 5 stations sur 9 ayant plus de 15 ans (Bédée, Breteil, Pleumeleuc, Saint Gonlay, Talensac). Ainsi, l'ancienneté générale du parc peut être un problème sachant que de nombreuses stations ont vu leur mise en service dans les années 90, voire 80.

Dans un second temps, on observe des capacités nominales très variables en fonction des stations. Si on fait le cumul, la capacité nominale de l'ensemble des stations est de 35 690 EH (Équivalent Habitant) et la Communauté de Communes utilise à l'heure actuelle 19 044 EH soit 53 % de sa capacité totale. Ainsi, Montfort Communauté est encore en capacité de raccorder des logements à ses STEP. Cependant, il est important de nuancer cette affirmation puisque certaines STEP sont en surexploitation, c'est le cas pour les communes suivantes :

- La Nouaye dépassant sa capacité nominale de 66 EH (236 EH contre une capacité nominale de 170 EH)
- Saint Gonlay dépassant sa capacité nominale de 2 EH, mais ce n'est pas la STEP principale de la commune, celle-ci sert uniquement à un hameau. La principale de la commune, sur le bourg, possède une capacité restante estimée à 110 EH.
- Breteil arrivant en limite de capacité : 2 900 EH utilisés contre une capacité nominale de 3 000 EH

A contrario, les stations les plus importantes du territoire ne voient pas leur capacité utilisée au maximum. Ainsi, les stations comme Montfort-sur-Meu ont une capacité restante de 43 %, Pleumeleuc 56,5 % (qui sera augmenté en 2019) et Bédée 61 %. On comprend donc que l'extension urbaine n'est pas limitée par les infrastructures d'assainissement des eaux puisque les raccordements sont encore largement possibles. Une vérification de la capacité des milieux récepteurs devra aussi être faite pour s'assurer que les eaux traitées puissent être déversées dans ces derniers, ou le cas échéant proposer une solution technologique pour stocker les eaux.

<i>Communes connectées</i>	<i>Mise en service</i>	<i>Mode de fonctionnement</i>	<i>Capacité nominale</i>	<i>Capacité utilisée</i>	<i>Capacité restante</i>
<b>BEDEE</b>	Juin 1999	Boues activées aération prolongée + lagunage	4 800 EH	2 600 EH	2 200 EH
<b>BRETEIL</b>	Janvier 1997	Boues activées + lagunage	3 000 EH	2 900 EH	100 EH
<b>IFFENDIC</b>	Octobre 2011	Boues activées + lagunage	4 000 EH	2 900 EH	1 100 EH
<b>LA NOUAYE</b>	Janvier 2005	Lagunage naturel	170 EH	236 Eh	0 EH
<b>MONTFORT-SUR-MEU</b>	Octobre 2005	Boues activées aération prolongée	14 000 EH	8 800 EH	5 200 EH
<b>PLEUMELEUC</b>	Septembre 1996	Boues activées + lagunage	7 500 EH	5 191 EH	2 309 EH
<b>SAINT-GONLAY</b>	Janvier 2002	Lagunage naturel	200 EH	117 EH	83 EH
<b>SAINT-GONLAY Comper</b>	Janvier 1983	Lagunage naturel	20 EH	22 EH	0 EH
<b>TALENSAC</b>	Juin 1994	Boues activées aération prolongée	2 000 EH	1 000 EH	1 000 EH

Figure 18 : Tableau des capacités des STEP

Source : Rapports SATESE

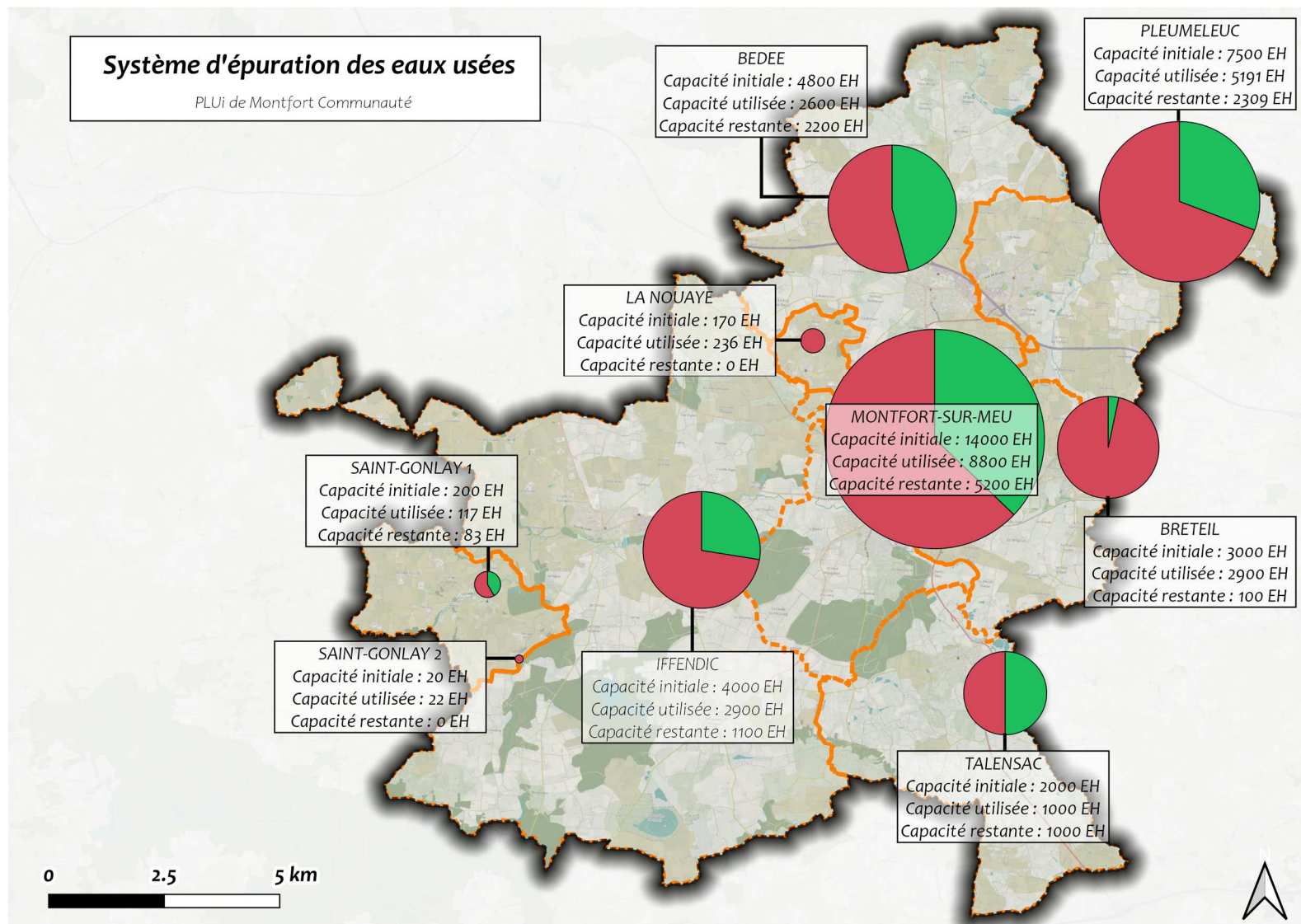


Figure 19 : Capacité des systèmes de traitement des eaux usées

Source : Rapport SATESE



### 3.2.2. L'assainissement non collectif

La gestion, le contrôle et le suivi de l'assainissement non collectif sont assurés par des SPANC : Service Public d'Assainissement Non-Collectif, obligatoire. Ils permettent de connaître l'impact des installations sur la nature et la santé des populations.

Le SPANC a généralement pour rôle principal de prendre en charge les contrôles techniques obligatoires suivants :

- La vérification de la conception et de l'implantation de la filière d'assainissement non collectif
- La vérification de la réalisation des travaux de mise en œuvre du dispositif
- La vérification du bon fonctionnement de la filière d'assainissement

Les installations sont jugées selon différents critères et les performances sont classées selon 6 catégories :

Classe A : Absence de défaut ou conforme

- Classe B : Installation nécessitant des recommandations de travaux
- Classe C : Non conforme, mais fonctionnel
- Classe D : Non-conforme avec des risques de pollution
- Classe E : Non-conforme avec un danger pour la santé des personnes
- Classe F : Indéterminé ou inexistant

La compétence reste communale sur la gestion de l'assainissement non-collectif. Les données n'ont pu être transmises au cours de l'étude.

### 3.3. Les dispositifs de lutte contre l'incendie

La question de la défense incendie est un point important sur les territoires, notamment lorsqu'il s'agit de définir des zones constructibles.

Les normes à respecter sont les suivantes :

- Poteau incendie ou borne incendie : 100 mm de diamètre et un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h
- Prise accessoire : 65 mm de diamètre et un débit minimum de 30 m<sup>3</sup>/h
- Point d'eau naturel ou artificiel : pas de normes
- Les règles d'implantation sont définies à l'échelon préfectoral et peuvent être déclinées à l'échelle intercommunale ou communale

La carte de la page suivante se conforme au classement du SDIS. Ce dernier déclare qu'un poteau incendie ou un point d'eau est :

- Disponible si son débit en dessous de 1 bar de pression est supérieur ou égale à 60 m<sup>3</sup>/h,
- À usage restreint si son débit est compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h,
- Indisponible si le débit est inférieur à 30 m<sup>3</sup>.

On observe que l'ensemble du territoire dispose de dispositifs de protection face aux incendies. Cependant, il est important de nuancer cette affirmation puisque la commune de Saint-Gonlay dispose d'un seul dispositif (réservoir artificiel enterré). Mais, aux vues de la faible présence des constructions sur le territoire, le nombre d'infrastructures paraît cohérent.

Il est important de s'attarder sur la dotation en équipements des communes sensibles au risque de feux de forêt puisqu'elles représentent les surfaces les plus vulnérables.

Commune	Nombre d'équipements	Pourcentage de l'ensemble des équipements
Montfort-sur-Meu	70	23%
Iffendic	71	23%
Talensac	20	6,5%

Figure 20 : Dispositifs de lutte contre l'incendie par commune - Source : SDIS 35

Ainsi, les communes à risques concentrent plus de la moitié de l'ensemble des dispositifs présents sur le territoire, démontrant ainsi une bonne couverture des communes et les rendant moins vulnérables aux risques de feux de forêt.

Le règlement en vigueur impose une distance entre le risque à défendre et le point d'eau inférieure de 200 mètres pour permettre l'alimentation de l'engin de base de lutte contre l'incendie qui dispose de dévidoir mobile armé de 200 mètres de tuyaux. Ainsi, la Figure 22 illustre les zones couvertes dans un rayon de 200 mètres autour des infrastructures. On remarque que l'ensemble des centres bourgs sont couverts par les 200 mètres réglementaires, exceptée pour une toute petite partie du bâti dans le centre de Montfort-sur-Meu. En revanche, pour le bâti isolé les équipements restent ponctuels et ne couvrent pas l'ensemble du bâti.

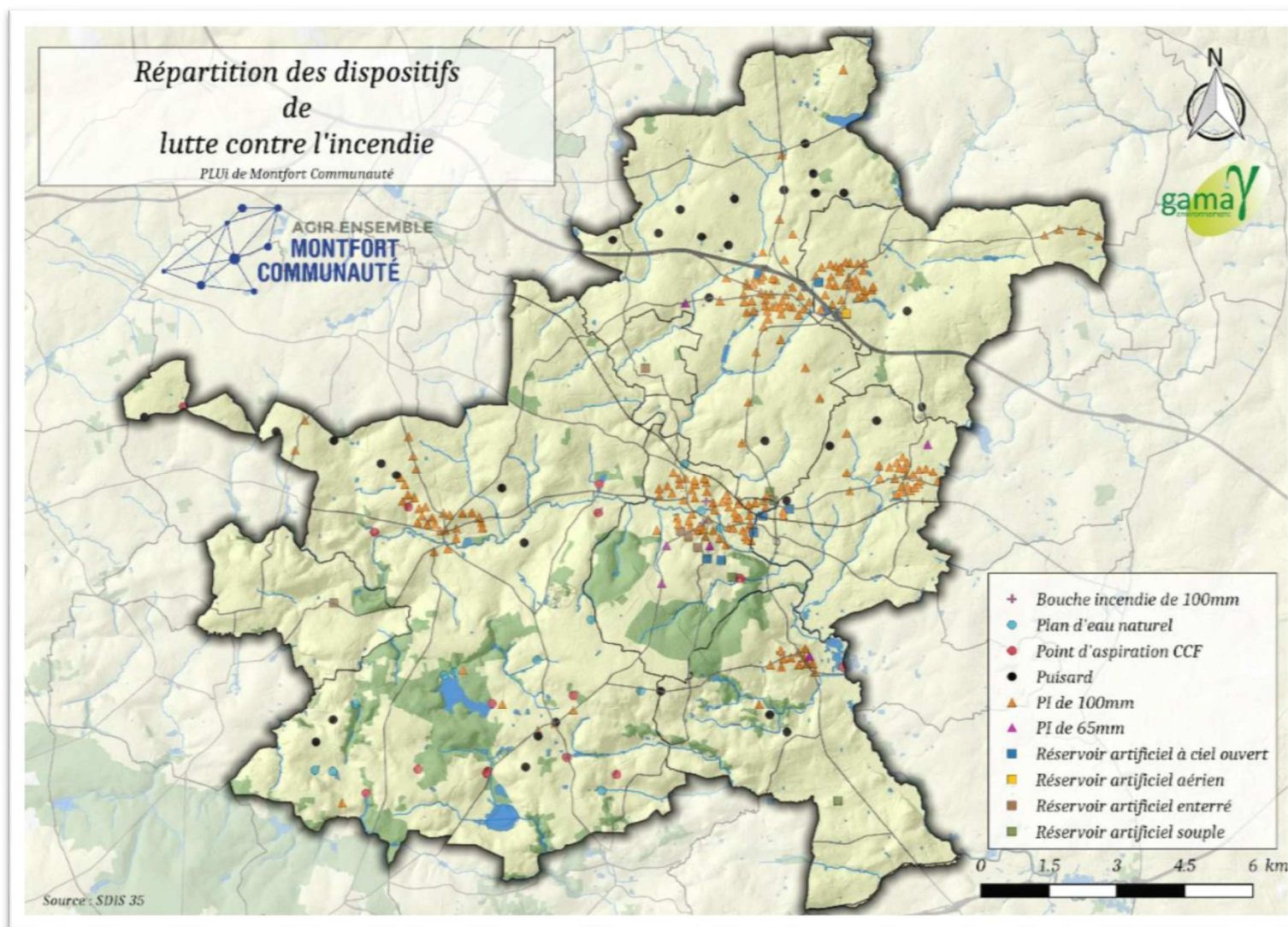


Figure 21 : Répartition des dispositifs de lutte contre l'incendie

Source : SDIS35



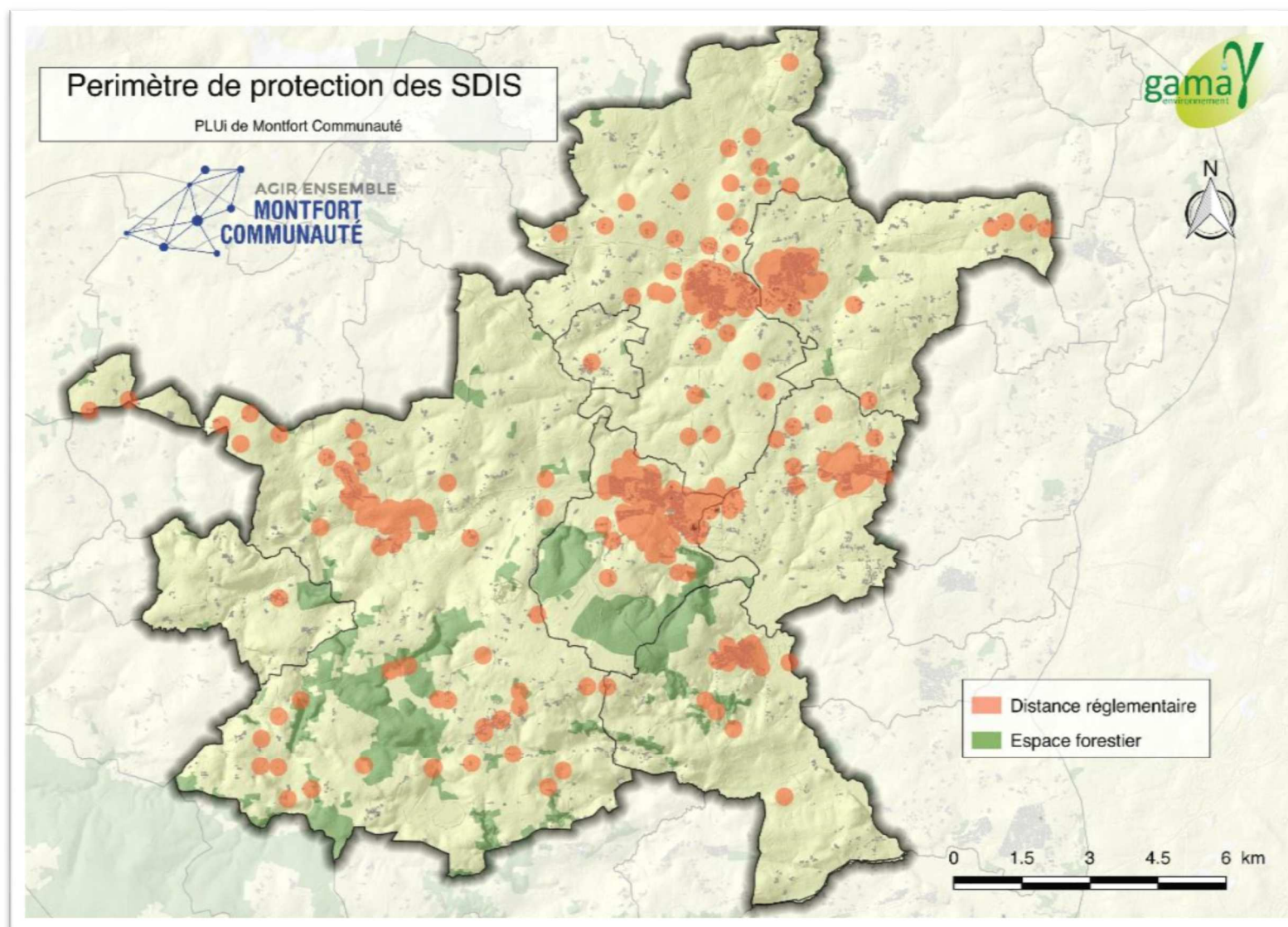


Figure 22 : Périmètre couvert par la défense incendie

Source : SDIS 35



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une capacité suffisante des systèmes de traitement des eaux usées, hormis pour Bréteil qui arrive en limite de capacité de la structure</li> <li>• Les milieux récepteurs des stations d'épuration peuvent poser problème, notamment dus aux débits d'étiage jugés insuffisants</li> <li>• Un rendement des réseaux d'alimentation en eau potable relativement performant, entre 84,0% et 91,6 % suivant les réseaux de distribution</li> <li>• Un seul point de captage d'eau à l'Anière (Montfort-sur-Meu)</li> <li>• La topographie du territoire et la longueur du réseau obligent certaines communes à s'équiper de station de surpression ou de relevage pour assurer l'alimentation en eau de tous les logements</li> <li>• Le territoire semble largement couvert par des dispositifs de lutte contre l'incendie (le nouvel inventaire du SDIS pourra confirmer ou infirmer la disponibilité des points de défense)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte de la topographie des lieux de développement pour favoriser ceux qui permettent l'acheminement de l'eau potable et la récupération des eaux usées par des systèmes gravitaires</li> <li>• Protection de la ressource en eau (point de captage sur et à l'extérieur du territoire)</li> <li>• Prise en compte de l'état des réseaux lors de réhabilitation dans les zones rurales éloignées des centres</li> <li>• Développement des nouvelles zones d'habitat et d'activités sur les réseaux existants pour la préservation du milieu aquatique et l'optimisation des infrastructures</li> <li>• Affirmation de la présence de dispositif de lutte contre l'incendie dans les choix de réhabilitation, changement de destination, densification...</li> <li>• Soumission des capacités de raccordement et par conséquent de développement à l'état des milieux récepteurs des stations d'épuration</li> </ul>

## 4. Les Espaces Naturels

### 4.1. L'inventaire patrimonial

#### 4.1.1. Les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ont pour objectif d'identifier des espaces / secteurs ayant un intérêt sur le plan écologique et pouvant participer au maintien :

- De l'équilibre naturel
- Des continuités écologiques
- De milieux de vie pour des espèces animales ou végétales
- Des caractéristiques du patrimoine naturel du territoire

Les ZNIEFF. sont établies pour le compte du ministère de l'Environnement et constituent un outil important pour les connaissances scientifiques des espaces naturels nationaux et permettent aussi d'orienter les politiques de protection de la nature et d'aménagement du territoire. Les ZNIEFF sont classées selon deux catégories :

- les ZNIEFF de type 1 : ce sont des sites fragiles, de superficie généralement limitée, qui concentrent un nombre élevé d'espèces animales ou végétales originales, rares ou menacées, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ;
- les ZNIEFF. de type 2 : ce sont généralement de grands ensembles naturels diversifiés, sensibles et peu modifiés, qui correspondent à une unité géomorphologique ou à une formation végétale homogène de grande taille.

Il convient de noter que les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe et ne constituent pas de documents opposables aux tiers.

Toutefois, les ZNIEFF. de type I doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion.

Les ZNIEFF. de type II doivent être prises en compte systématiquement dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble des milieux.

On dénombre sur le territoire deux ZNIEFF de type II :

- **La forêt de Paimpont** qui n'intervient qu'en limite Sud du territoire. Ainsi sur 10 133 ha, seul 59,81 ha se retrouve sur le périmètre de la communauté soit 0,6 % de l'ensemble de la ZNIEFF. Le site présente une mosaïque de milieux avec la superposition de boisements de feuillus, de résineux, de landes sèches et humides, d'étangs, de mares et de ruisseaux. Les études et recensements menés sur ce territoire montrent la présence de 1161 espèces dont 792 pour la flore soit près de la moitié des espèces florales recensées sur le département. Parmi, les espèces recensées 36 ont statuts réglementés (ex : le triton crêté, la loutre d'Europe, ou la Rossolies à feuilles rondes).
- **Tremelin landes et affleurements rocheux autour de l'étang** est une ZNIEFF qui se caractérise par un rassemblement d'entités : étangs, landes, coteaux et ruisseau de Trémelin. Ainsi, les habitats présentent une grande diversité et on observe la présence de plusieurs communautés telles que les amphibiens à litorelles, les herbiers aquatiques et les landes humides à sèches. Le territoire se caractérise par une flore et une faune d'une grande richesse patrimoniale. D'ailleurs on peut noter la présence de 5 espèces à statuts réglementés sur le territoire, dont la littorelle des étangs, le flutreau nageant et la boulette d'eau. À noter que ces trois espèces sont des plantes aquatiques et que le territoire du Tremelin subit une forte pression anthropique sur ces espaces en eaux.

Les ZNIEFF de type II sur le territoire de Montfort Communauté s'étendent sur un périmètre de 240,61 ha soit 0,42 % du territoire. Là encore, ces zonages sont présents uniquement sur la commune d'Iffendic.

Les ZNIEFF de type I sont présentes sur le territoire et on peut en dénombrer deux :

- **Étang de Tremelin** est un site qui possède des caractéristiques particulières puisque l'étang est oligotrophe (pauvre en nutriment) et possède une grande diversité d'habitat. Les espèces recensées sont les mêmes que citées ci-dessus pour la ZNIEFF « Tremelin landes et affleurements rocheux autour de l'étang ». La zone s'étend 55,24 ha et fait l'objet d'une surveillance aux vues de la pression anthropique qu'elle subit.
- **Étang de la Chambre au loup** l'étang est situé sur le ruisseau de Boutavent, inséré dans un vallon aux coteaux encaissés. Par conséquent, elle possède un intérêt paysager important qu'il est nécessaire de conserver. On observe sur les coteaux des landes et des pelouses sèches, et en bordure de l'étang des communautés éparses à *Hypericum elodes* et à *Helosciadium inundatum*. La flore est diversifiée. *Luronium natans* espèce protégée au niveau national et *Ranunculus aquatilis* en bordure Nord de l'étang ont été recensés. Cependant il est important de noter que la zone présente des landes dégradées dues aux effets de l'enfrichement entraînant la fermeture de certains milieux.

L'ensemble des ZNIEFF de type I représente 340,21 ha du territoire soit 0,60 % de ce dernier. Si on cumule les ZNIEFF de type I et II on s'aperçoit que les zonages couvrent seulement 1 % du territoire. Malgré le caractère non opposable des ZNIEFF, il est important d'avoir une attention particulière lors des choix de zonages pris dans le PLUi. D'autant plus, que les ZNIEFF présentes sur le territoire subissent des pressions anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser à l'avenir pour limiter les nuisances sur les

écosystèmes présents sur le territoire, notamment par le biais d'un tourisme plus responsable et d'une sensibilisation accrue.

#### 4.1.2. NATURA 2000

Il n'y pas de site du réseau Natura 2000 sur le territoire, le plus proche se situe en limite sud dans la forêt de Paimpont. Même s'il ne se situe pas sur le territoire, le PLUi devra s'assurer de ne pas l'impacter directement.

#### 4.1.3. Les Espaces Naturels Sensibles

Les ENS (Espaces Naturels Sensibles) sont en général des espaces susceptibles de répondre aux critères suivants :

- Présenter un fort intérêt biologique ou paysager
- Être fragile et/ou menacé et nécessitant d'une protection pour être conservé
- Faire l'objet de mesures de protection ou de gestion
- Être un lieu de richesse biologique, écologique, naturelle et paysagère

Cependant, le conseil départemental est libre de fixer les critères en fonction des caractéristiques territoriales. Ainsi, les ENS permettent de préserver la qualité des sites via différents leviers d'actions :

- **Juridique** en mettant en œuvre des zones de droit de préemption correspondant aux futurs ENS
- **Contractuel** via la mise en œuvre de convention d'usages avec des acteurs (publics ou privés) du territoire en charge de la gestion du site
- **Financier** grâce à la taxe d'aménagement destinée à financer les ENS

Sur le territoire de Montfort communauté on dénombre deux ENS. Le premier est l'entité du **vallon de la Chambre au Loup** qui s'étend sur 39 hectares sur la commune d'Iffendic. Ce territoire se trouve protégé puisqu'il revêt une fonction écologique importante avec plusieurs particularités singulières à cette espace. En effet, le vallon est aussi appelé le « grand canyon » puisqu'on peut noter la présence de falaises de schistes rouges qui culminent à 35 mètres de hauteur issus de l'effondrement de failles rocheuses et de l'érosion provoquée par la rivière. De plus, on y trouve une flore spécifique qui s'est adaptée ici à la sécheresse, à l'ensoleillement, à la faible épaisseur du sol, à la nature et à la topographie des lieux. Ainsi, on retrouve une stratification de la végétation qui suit le modèle suivant :

- Les espaces de lande sèche sont occupés par les bruyères cendrées, fétuques, ajoncs nains et agrostides
- Les affleurements rocheux sont tapissés de mousses, lichens et orpin anglais
- La lande haute est formée par l'ajonc d'Europe, le genêt à balais, la fougère, le poirier sauvage ou le chêne
- Dans les dépressions on distingue une végétation dite « méso-hygrophile » se développe : bouleaux, bourdaines, bruyères ciliées, molinies bleues

On assiste donc à une réelle mosaïque de milieux sur cet espace qu'il faut préserver et encourager puisqu'elle permet d'accueillir une faune variée telle que les passereaux, le pouillot véloce, le bruant jaune ou la fauvette pitchou et des rapaces, l'épervier d'Europe, du faucon crécerelle et la buse. Le vallon abrite également de nombreux insectes (mantes religieuses, capricornes, carabes ...), araignées (argiopes fasciées ou pisaures misérables) et mammifères (fouines, renards, martres, etc.).

Il est nécessaire de porter une importance particulière à cet espace puisqu'il est fréquenté par de nombreux habitants et des touristes, il représente donc une réelle attraction territoriale. C'est pourquoi, le département, en

partenariat avec la commune d'Iffendic, a mis en place des panneaux de sensibilisation et des clôtures. Il convient donc de trouver un équilibre entre les deux vocations de ce territoire (récréatif et réservoir de biodiversité).

Le second ENS présent sur le territoire est **le domaine de Careil** qui s'étend sur 97,2 ha sur la commune d'Iffendic. Ce site abrite une grande diversité biologique avec une mosaïque de milieux (Lande, fourrés, haies, prairies, étang) qui permet de diversifier les habitats pour la faune présente. De plus, le milieu est une grande réserve ornithologique. Ainsi on peut trouver sur le territoire canards, cormorans, mouettes mélanocéphales, grèbes huppés, mais également hérons cendrés, grandes aigrettes, bécassines des marais et vanneaux huppés. Des oiseaux plus familiers tels que mésanges, pinsons et rapaces nichent dans les parties boisées du site tandis que la mare est le lieu de prédilection des grenouilles agiles et des tritons alpestres. Tout comme le vallon de la chambre au loup, le domaine de Careil accueille du public et des aménagements ont été mis en place pour la restauration du site. Ainsi, depuis 1988, le Département d'Ille-et-Vilaine s'est donné pour mission la restauration du site et la création d'un plan d'eau à vocation ornithologique. Deux observatoires – dont l'un accessible au public à mobilité réduite - permettent ainsi aux promeneurs d'accéder à des informations pédagogiques et d'observer la faune sans la perturber. Chevaux mulassiers du Poitou, chevaux de traits bretons, chèvres et moutons participent à l'entretien naturel de ce site préservé.

L'ensemble de ces deux ENS représentent 136,2 ha soit 0,25 % du territoire. Cependant on remarque que les deux entités sont présentes sur le territoire d'Iffendic et représente 1,8 % de ce dernier. Les ENS ne représentent pas un des espaces majeurs du territoire, il est toutefois nécessaire de continuer les efforts afin de concilier nature et attractivité des espaces dans une optique d'écotourisme/fréquentation.





Figure 23 - Lac de Trémelin 2018

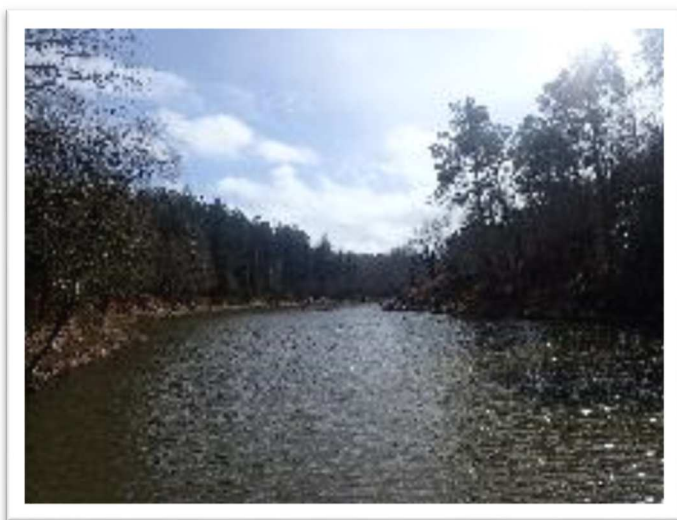


Figure 24 - La Chambre au Loup - 2018

Figure 25 : Étang de Careil



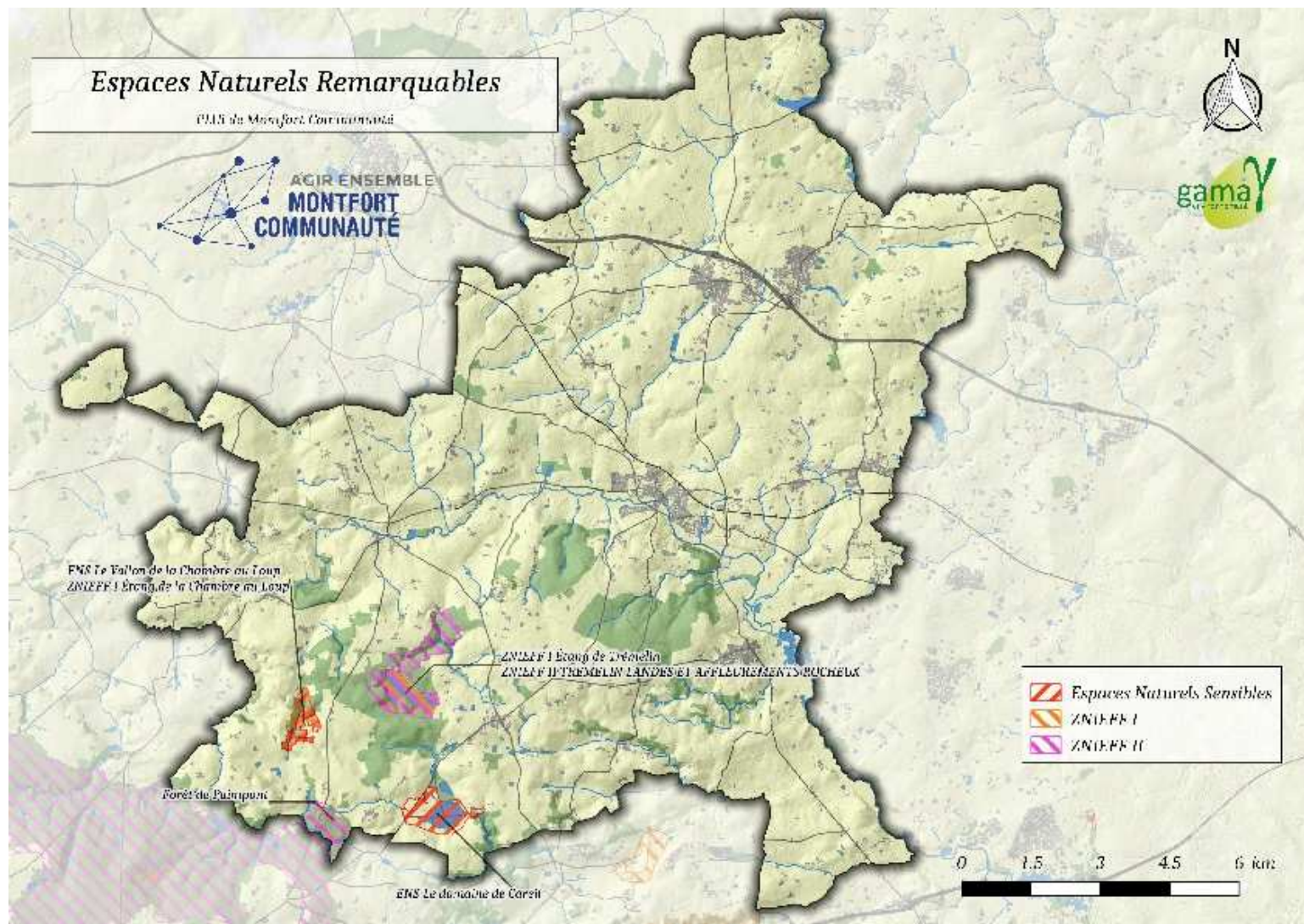


Figure 26 : Espaces naturels remarquables

Source : DREAL Bretagne et DDTM



## 4.2. Les milieux Naturels

### 4.2.1. Les zones humides

Un espace est considéré comme zone humide au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement lorsqu'il présente un des critères précisés dans l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par arrêté 1er octobre 2009), qui sont les suivants :

- Une végétation caractérisée par :
  - Soit des espèces indicatrices de zones humides identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant dans la nomenclature de la flore vasculaire de France Annexe 2.1
  - Soit des habitats (communautés végétales) caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant dans la nomenclature de la flore vasculaire de France Annexe 2.2
- En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

Les SAGE présents sur le territoire ont permis de réaliser un inventaire des zones humides au regard des caractéristiques notifiées par l'arrêté décrit ci-dessus. On constate que dans l'ensemble, les zones humides se trouvent localisées autour du réseau hydrographique du territoire. Ainsi, l'inventaire permet de dire que 2 573 ha de Zones humides sont présents sur le territoire ce qui représente environ 13 % de ce dernier.

La conservation des zones à dominante humide est un enjeu clé du territoire. En effet, la communauté de communes étant fortement soumise au risque d'inondation (cf. partie sur les risques naturels) les Zones Humides peuvent apparaître comme des zones tampons lors de crues, puisque peu construites, réduisant ainsi la vulnérabilité des bourgs. De plus, les Zones Humides garantissent d'une part, une richesse écologique typique (la Tarier

des Prés ou la Râle des Genêts) et d'autre part, une épuration des eaux, évitant ainsi la pollution des nappes et des cours d'eau. De manière plus générale, les ZH font office de réservoir de biodiversité et constituent donc des éléments clés pour le maillage d'une trame verte et bleue.

*Figure 27: Zones Humides - Breteil*





*Figure 28 : Zone Humide – Commune d'Iffendic*

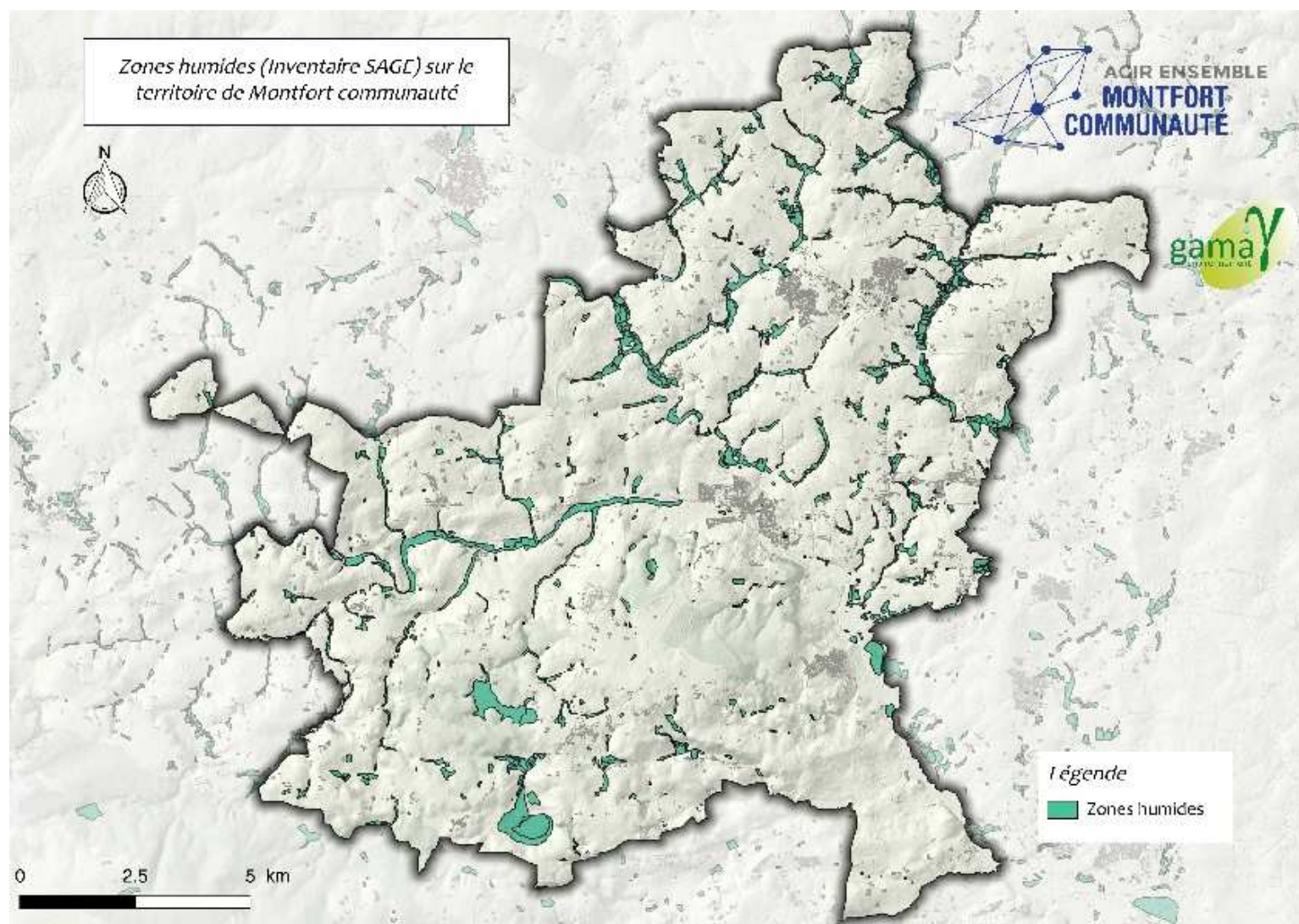


Figure 29 : Zones Humides

Source : Inventaire SAGE



#### 4.2.2. Les milieux forestiers

Le territoire de Montfort Communauté détient un patrimoine forestier important qui couvre 2201,7 ha avec plusieurs massifs forestiers qui sont :

- **La forêt de Montfort** couvre quelques centaines d'hectares (public et privé) et en plus de sa vocation écologique elle revêt une fonction récréative puisqu'elle est dotée de plusieurs sentiers balisés permettant de parcourir le massif à pieds, à cheval ou en VTT. Toutefois, il serait nécessaire de la rendre plus visible et accessible puisque dans l'ensemble cet espace naturel reste méconnu.
- **La Forêt de Paimpont** d'une surface d'environ 9000 hectares seule 59,8 hectares se retrouve sur le territoire. Tout comme la forêt de Montfort, elle a une forte vocation écologique, récréative et même légendaire. En effet, le massif abrite de nombreux lieux chargés d'histoire et de légende comme la tombe Merlin, l'arbre d'or, etc. Par conséquent, elle représente un réel attrait touristique pour le territoire. La forêt de Paimpont est une forêt privée interdite au public du 1<sup>er</sup> octobre au 31 mars. Lors de l'ouverture, elle est accessible uniquement sur les sentiers pédestres ayant fait l'objet d'une convention de passage.
- **Le bois du Tremelin**, qui fait partie intégrante du domaine du Tremelin, couvre une superficie d'environ 628 hectares et fait l'objet d'une ZNIEFF de type I. Comme les massifs présentés ci-dessus elle revêt une importante vocation récréative et productive (bois d'œuvre).

Les massifs boisés présentés ci-dessus ont tous été identifiés comme des réservoirs de biodiversité par le SRCE. Par conséquent, il est primordial de préserver ces espaces comme éléments clés des continuités écologiques du territoire. D'autant plus que, comme le montre la Figure 32 ci-dessous, les espaces boisés présents sur le territoire sont composés d'une grande mixité d'essence et de milieux superposés :

- Forêt ouverte
- Chêne
- Conifère
- Pins
- Lande
- Taillis
- Peupleraie

Cette mosaïque de massifs boisés permet une grande richesse écologique grâce à la diversification habitats permettant l'accueil de plusieurs écosystèmes et leurs faunes et flores associées.

Les grands espaces boisés sont complétés par des massifs avec des surfaces plus réduites et présentes de manières éparses sur l'ensemble du territoire.

*Figure 30 : Forêt de Paimpont - l'arbre d'or*



Figure 31 : Forêt communale de Montfort-sur-Meu



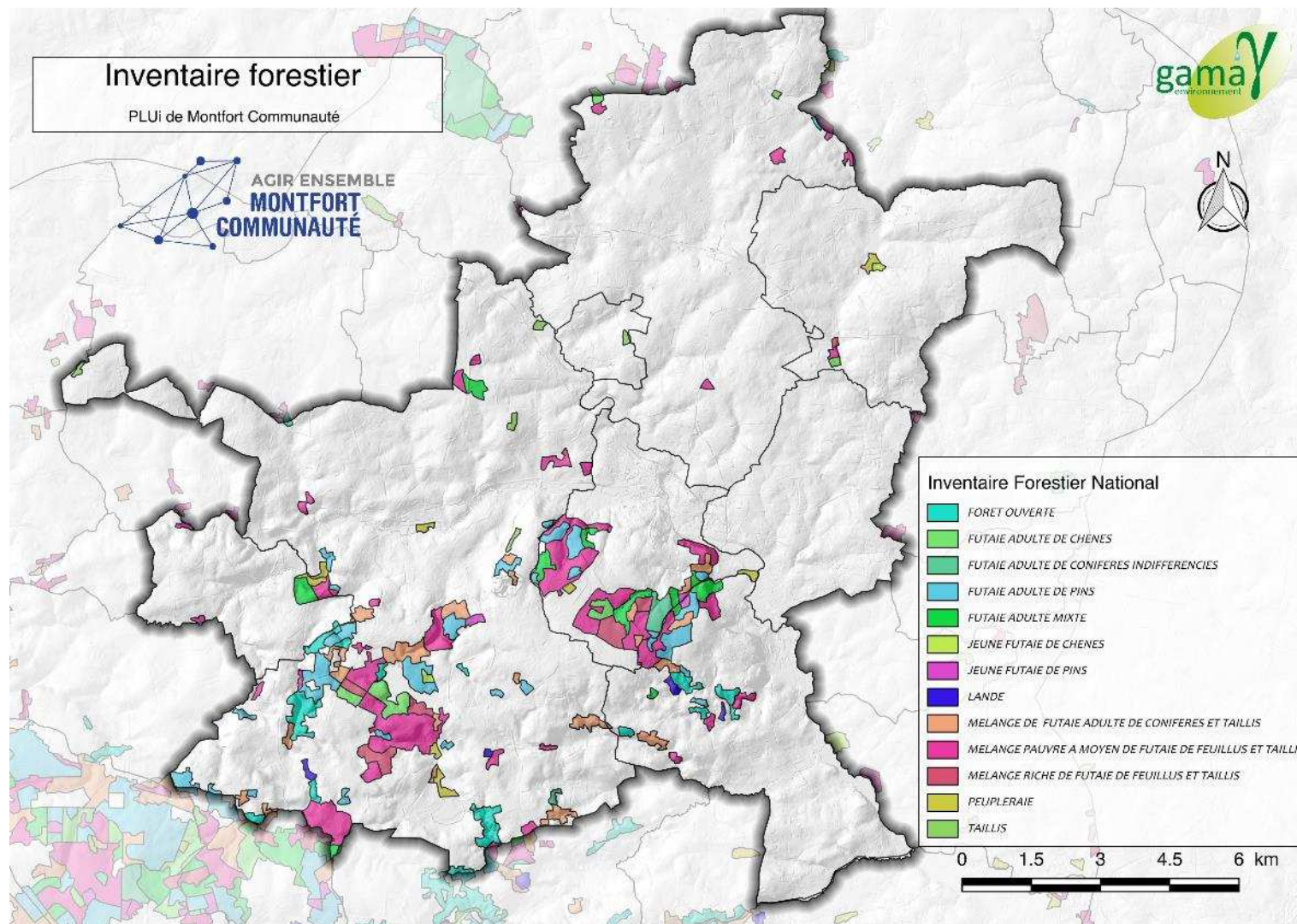


Figure 32 : Inventaire forestier

Source : ONF

#### 4.2.3. Le maillage bocager

Le terme de bocage désigne un type de paysage agraire, résultant des évolutions conjuguées du milieu naturel et de la société rurale. Une de ses définitions acceptées par l'ensemble des géographes et des écologues est celle qu'en donne Meynier (1976) : « Un paysage d'enclos verdoyant ».

Ainsi, le maillage bocager fait référence à un réseau de mailles plus ou moins grandes, plus ou moins géométriques, constituées ou bordées d'une bande de végétation : haies vives, le plus souvent, mais pas uniquement (Flatres, 1976 et 1993 – Mondolfo et Lorfeuvre, 1986).

- **Le programme Breizh Bocage**

Le dispositif Breizh Bocage vise à lutter contre les phénomènes d'érosion en implantant des haies et talus en rupture de pente et à reconquérir la qualité des eaux bretonnes. Il présente également un intérêt pour la fourniture de biomasse, la préservation de la biodiversité et la restauration des paysages.

C'est un contrat État-région qui s'étend sur la période de 2015 à 2020 et qui se décompose en 3 volets :

- Une étude territoriale
- L'élaboration de projet de plantation sur une zone prioritaire retenue à l'issue du volet 1
- La réalisation des travaux de plantations

Le volet 1 a permis entre autres d'élaborer un recensement du bocage sur l'ensemble de la Bretagne accessible sous la forme d'une couche SIG. Cette initiative permet de motiver les EPCI à préserver activement leurs bocages qui présentent une grande richesse écologique et économique puisque le bocage peut être valorisé via la filière bois énergie.

- **Le Bocage sur le territoire de Montfort Communauté**

Le territoire de Montfort Communauté est dominé par le secteur agricole. Par conséquent, le maillage bocager apparaît comme un élément clé du paysage. D'après le recensement de Breizh Bocage, on compte 983 219 mètres de haies sur l'ensemble des communes. Cela montre une densité plutôt bonne. Au regard de la Figure 33, on s'aperçoit qu'il y a des inégalités de répartitions qui subsistent. En effet, le Nord du territoire paraît très bien doté tout comme la commune de Talensac (Sud-Est). Toutefois, la commune les autres communes du « Sud » particulièrement Iffendic montre un maillage bocager endommagé (rappelons que sur c'est sur cette commune que l'on retrouve les plus grandes parcelles céréalières d'Ille-et-Vilaine)

La disparition progressive du bocage peut s'expliquer par plusieurs vecteurs. Dans un premier temps, l'évolution du contexte agricole depuis 1950 avec d'une part la mécanisation des cultures et d'autres parts l'application des quotas laitiers, ont entraîné une croissance des cultures céréalières. Ces phénomènes engendrent un accroissement de la taille des parcelles et une disparition progressive des haies qui accompagnaient les prairies, les vergers, et les parcelles de petite taille. Dans un second temps, le vieillissement du bocage encourage les agriculteurs à supprimer les haies sans pour autant les remplacer.

Or le bocage est un élément clé du paysage breton qui se doit d'être protégé et préservé. En effet, au-delà de sa vocation paysagère, le bocage revêt une vocation écologique et biologique importante essentielle à l'équilibre du territoire puisqu'il permet :

- **L'effet brise-vent** qui dépend à la fois du degré de « porosité » (suivant l'essence) de la haie, mais aussi de sa hauteur.
- **L'effet filtre pour la qualité de l'eau** : lors de l'infiltration, l'eau se débarrasse de ses résidus (terre, produits phytosanitaires, azote), limitant ainsi la pollution des eaux de surface et souterraine.

- **La réduction des ruissellements entraînant une diminution de l'érosion des sols** puisque la haie fonctionne comme une barrière qui s'oppose au ruissellement de l'eau sur le sol. Elle ralentit l'écoulement, favorise l'infiltration en obligeant l'eau à descendre vers les nappes profondes.
- **L'abri pour la faune locale** : permet aux espèces de s'abriter et de rester sur le territoire
- **Le rôle économique** : La haie a toujours fait partie de la microéconomie agricole (bois pour les bâtiments, le mobilier, bois énergie...).
- **Le rôle paysager** : La haie est majoritairement composée de ragosses typiques aux alentours de Rennes

Enfin, il est important de spécifier que le maillage bocager peut être un vecteur de continuité écologique notamment au Sud du territoire.

Cependant, l'ensemble des politiques et des volontés territoriales s'orientent vers une préservation du maillage et une sensibilisation des exploitants agricoles depuis une vingtaine d'années qu'il est nécessaire de continuer et d'encourager.



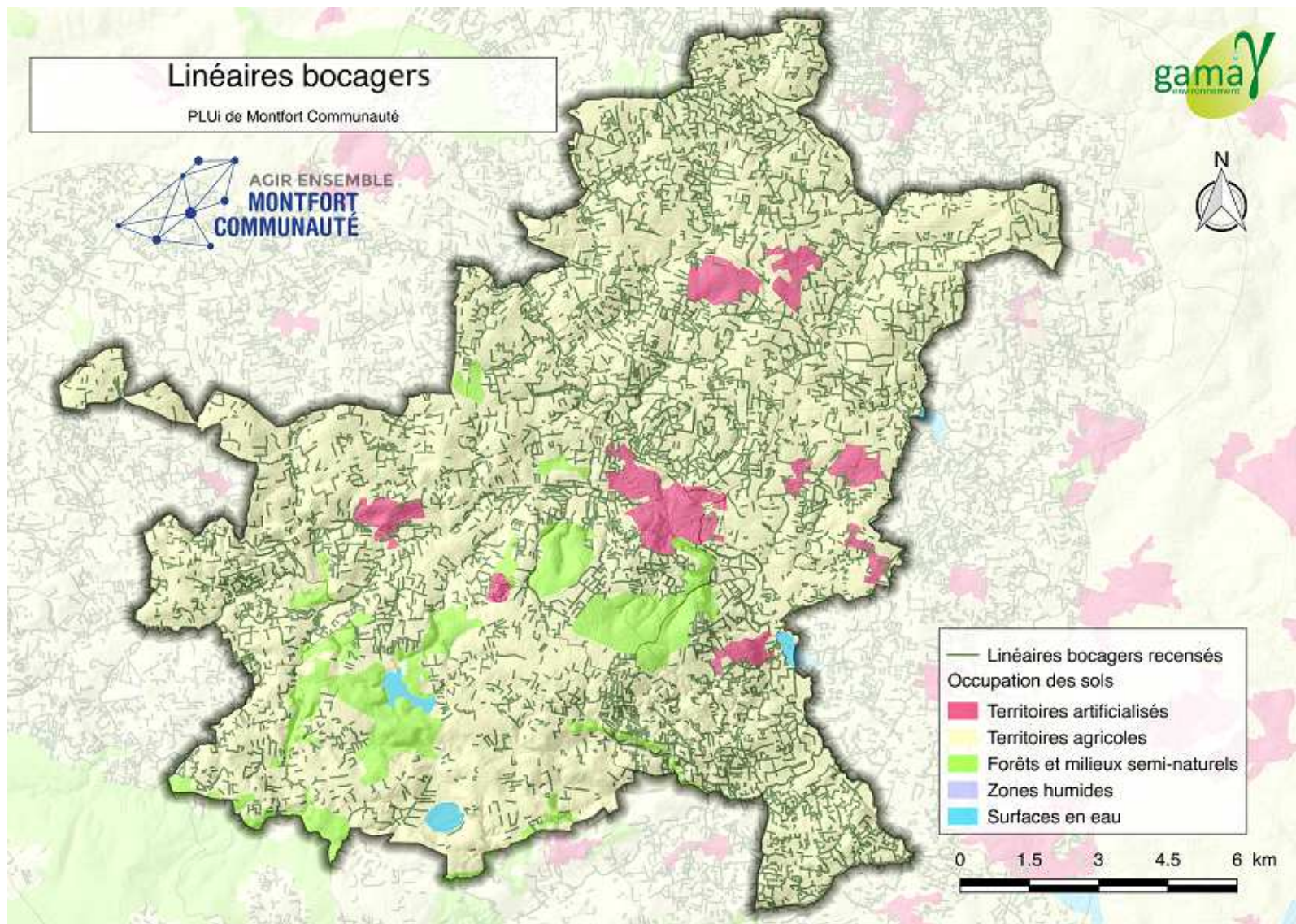


Figure 33 : Linéaires bocagers

Source : Breizh Bocage

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces naturels remarquables sont relativement présents sur le territoire avec 2 ENS, 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II, mais représentent seulement 2,46 % du territoire de Montfort Communauté.</li> <li>• Les espaces naturels remarquables sont concentrés au Sud du territoire de Montfort Communauté et sur la seule commune d'Iffendic.</li> <li>• Une très grande diversité des milieux naturels (cours d'eau, zones humides, espaces forestiers, prairies humides, etc.) abritant un grand nombre d'espèces végétales et animales pouvant faire l'objet de statut réglementé. Cependant, une grande partie des taxons présents sur le territoire appartiennent à une flore et une faune « ordinaire » qu'il est toutefois nécessaire de préserver.</li> <li>• De grands espaces boisés présents sur le territoire (11,3 % du territoire) avec notamment la forêt de Montfort-sur-Meu, la forêt d'Iffendic et le début de la forêt de Brocéliande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaissance des espaces remarquables existants qui ne font pas partie d'inventaire ou d'un réseau à plus grande échelle</li> <li>• Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les vergers et les zones humides</li> <li>• Accroissement des éléments de biodiversité au Nord du territoire dans la mesure du possible (reboisement, réouverture des mares...)</li> <li>• Conciliation de l'accès du grand public aux éléments remarquables comme le lac de Trémelin et le domaine de Careil afin d'associer préservation de milieux naturels et sensibilisation aux enjeux de la nature</li> <li>• Conciliation entre les usages récréatifs de l'espace (promenade, panoramas...) et les usages professionnels (agriculteurs, forestiers)</li> </ul>

## 4.3. La Trame Verte et Bleue

### 4.3.1. Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue ?

Face à l'érosion de la biodiversité, l'un des principaux enjeux est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., soit d'assurer leur survie.

Concrètement, il s'agit :

- de freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine ;
- de relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui répond à ces deux impératifs, en complément des autres démarches de préservation des milieux naturels.

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

- **Réservoirs de biodiversité** (aussi appelés cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales), il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).
- **Corridors écologiques** (aussi appelés corridors biologiques ou biocorridors), il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux.
- **Continuités écologiques** qui correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité » et des éléments appelés « corridors écologiques » qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs.

### Quels sont les objectifs de la Trame Verte et Bleue ?

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface ;
- garantir la libre circulation et le déplacement des espèces entre les espaces de biodiversité les plus importants, par des corridors écologiques ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- accompagner l'évolution et les déplacements des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique.

L'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue visent à favoriser un aménagement durable du territoire. Cette démarche de préservation de la nature doit donc être pensée en prenant en compte les différents usages de l'espace (activités économiques, loisirs...).

### 4.3.2. La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Région : le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document-cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la Région (Conseil régional) et l'État (préfet de Région), en association avec un comité régional Trame verte et bleue. Le SRCE de la Bretagne a été approuvé en 2015 et la Figure 34 montre les grands axes à développer à l'échelle du Pays de Brocéliande.

En effet, le SRCE présentant le territoire à une échelle très large, lors de l'élaboration du SCOT, l'EPCI du Pays de Brocéliande a adapté les mesures,

les objectifs et les orientations à l'échelle de son territoire afin d'avoir une lecture plus fine de la future TVB.

Il est vrai que le Pays de Brocéliande, qui possède un fort patrimoine environnemental, a désiré enrayer l'érosion de la biodiversité. Pour prendre pleinement part à cette ambition, le projet s'attache à identifier, protéger et valoriser la TVB du Pays. Pour ce faire, l'EPCI a fixé 5 grandes orientations :

- Identifier et affiner la Trame Verte et Bleue à l'échelle des collectivités
- Protéger durablement et améliorer l'usage et la gestion écologique des grands sites et cœurs de nature
- Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques en milieu naturel et urbain
- Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche environnementale pour concilier le développement avec le maintien de l'attractivité du cadre naturel
- Identifier les éléments qui ont un rôle essentiel tant sur le plan écologique, qu'hydraulique et paysager

De plus, le Pays de Brocéliande a identifié les réservoirs de biodiversité majeurs présents sur le territoire, à savoir :

- La forêt de Paimpont et plus généralement les espaces boisés de moindre ampleur
- Les espaces naturels remarquables (ENS, Natura 2000, ZNIEFF ...)
- Le maillage bocager
- Les unités paysagères remarquables
- Les axes hydrauliques

Ainsi, l'analyse de la TVB par le Pays de Brocéliande permet de préciser les volontés et les objectifs à mettre en œuvre pour développer la TVB

intercommunale de Montfort Communauté. Au regard de la figure n°34, on constate que les éléments clés du territoire les forêts de Paimpont à Montfort-sur-Meu, en passant par Iffendic, ainsi que les plans d'eau de Trémelin et de Careil. Le territoire de Montfort Communauté détient donc un fort potentiel écologique. En revanche, on observe une rupture majeure entre les communes de Montfort-sur-Meu et la Chapelle-du-Loup-du-Lac.



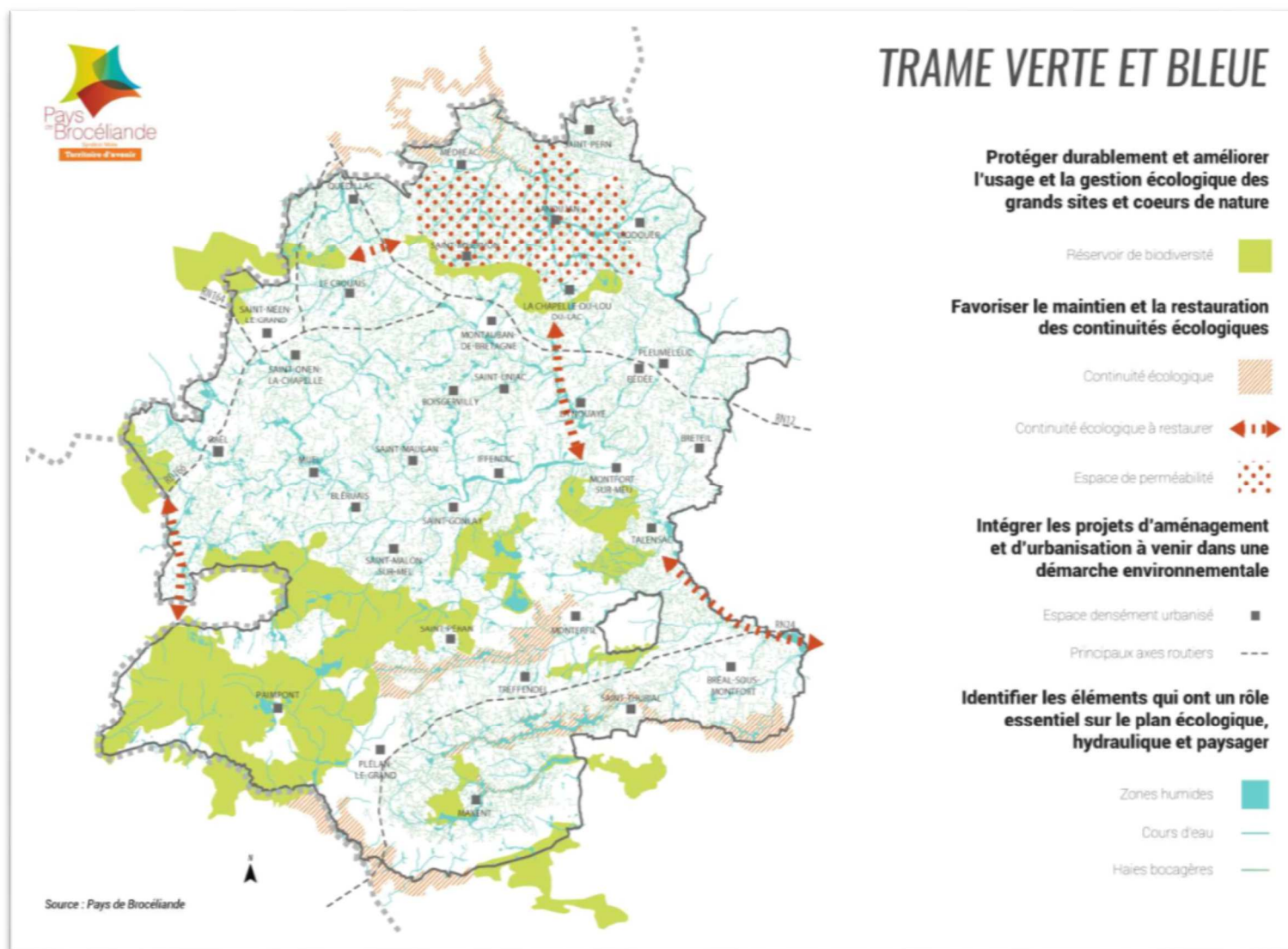


Figure 34 : Extrait SRCE sur le Pays de Brocéliande

Source : PADD Pays de Brocéliande



### 4.3.3. La TVB Intercommunale

Comme souligné dans la partie précédente, sur le territoire de Montfort Communauté, trois axes majeurs ont été identifiés par le SRCE pour le développement d'une TVB sur le territoire intercommunal :

- La forêt de Paimpont, de Monfort-sur-Meu et le Domaine de Trémelin sont perçus comme des réservoirs de biodiversité majeurs
- Le Meu apparaît comme un vecteur important de continuité écologique bleue
- Une rupture écologique à restaurer / créer entre les communes de Montfort-sur-Meu et de la Chapelle-du-Loup-du-Lac

Afin de comprendre au mieux le territoire et ses continuités écologiques, il est nécessaire de s'appuyer sur la Figure 36 qui précise les potentiels écologiques du territoire.

Ainsi, on constate que le territoire est divisé en deux entités paysagères dont la séparation apparaît très nettement à partir de la ligne de chemin de fer. En effet, l'ensemble du patrimoine naturel remarquable se trouve concentré dans le Sud du territoire (lac de Tremelin, étang de Careil, forêt de Montfort, forêt de Brocéliande...). a contrario, le Nord du territoire est dominé par la présence d'espaces agricoles dont le seul élément de continuité écologique identifié est le maillage bocager.

On observe que les tâches urbaines ne représentent pas des éléments qui fragmentent le territoire puisqu'elles sont relativement petites et éparses sur le territoire. En revanche, on peut considérer que les parcelles agricoles qui sont de plus en plus étendues au Sud du territoire représentent un danger pour les continuités écologiques. En effet, depuis une cinquantaine d'années, la tendance est à l'agrandissement des parcelles agricoles, détruisant ainsi petit à petit le maillage bocager, (cf. photo ci-contre) essentiel aux corridors écologiques en zone agricole.



Figure 35: Évolution du bocage entre 1952 et 2014 à Iffendic

Source : Remonter le temps – IGN

Le SRCE identifie une continuité à conforter et/ou à créer entre Montfort-sur-Meu et la Chapelle-du-Loup-du-Lac. Cependant, en l'état actuel, elle paraît compliquée à mettre en œuvre pour plusieurs raisons :

- Elle doit passer par des axes de transport très fragmentants (RN12, chemin de fer)
- La traversée du Nord du territoire n'est pas évidente puisqu'aucun réservoir de biodiversité n'est identifié

En revanche, le réseau hydrographique permet d'entrevoir une possibilité de continuité via la trame bleue.

## Trame Verte et Bleue intercommunale

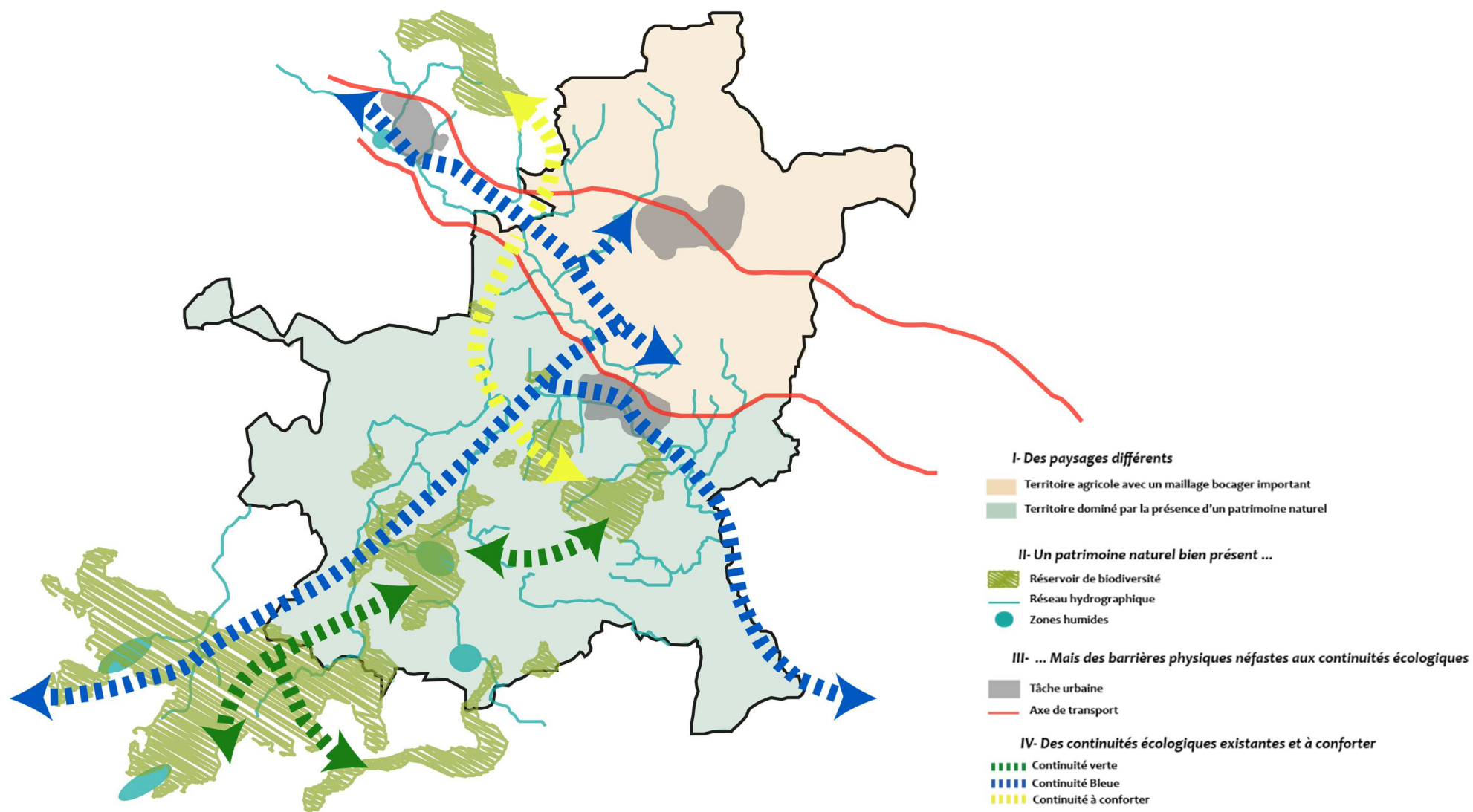


Figure 36: Schéma de fonctionnement de la TVB

Synthèse

Enjeux

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SRCE ne définit pas de corridors à enjeux régionaux sur le territoire. Cependant, il identifie la forêt de Montfort, la Chambre au Loup, le lac de Trémelin et le domaine de Careil comme réservoirs de biodiversité avec la forêt de Paimpont.</li> <li>• Des ruptures écologiques importantes sont à souligner au niveau de la ligne de chemin de fer et de la RN 12. Ces ruptures sont identifiées par le SRCE et le SCOT.</li> <li>• Des obstacles à l'écoulement des cours d'eau sont aussi relevés par le SRCE (non repris dans le SCoT). Ces obstacles peuvent induire une mauvaise circulation de l'eau, mais surtout des espèces.</li> <li>• La trame verte et bleue du SRCE et du SCoT identifie principalement les cours d'eau et les espaces associés (zones humides, plans d'eau...)</li> <li>• La trame verte et bleue affinée à l'échelle intercommunale montre:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une richesse de la trame bleue à travers les vallées, les petits ruisseaux et les mares. Ils permettent des connexions sur toute la surface du territoire.</li> <li>○ La trame « verte » est essentiellement concentrée sur le Sud du territoire avec la forêt de Montfort, les ENS, la forêt de Paimpont ainsi que le Lac de Trémelin.</li> <li>○ Au Nord du territoire, il n'y a pas de « réservoirs » identifiés. Toutefois, les prairies, les haies ainsi que les petits boisements permettent de maintenir une biodiversité et d'offrir des liaisons avec la trame bleue.</li> <li>○ La route nationale et les zones d'activités créent un espace de rupture important et peu perméable pour la faune et la flore locale</li> <li>○ Les tâches bâties sont souvent traversées par un cours d'eau, ce qui offrent des espaces perméables et donc ne sont pas des éléments dits « fragmentants »</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien des espaces remarquables du territoire comme réservoirs de biodiversité</li> <li>• Renforcement des corridors existants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les cours d'eau</li> <li>○ Le bocage et les boisements de petite taille</li> </ul> </li> <li>• Développement des connexions vers le Nord du territoire et du département</li> <li>• Forte limitation de création de nouvelles ruptures, surtout entre la partie Nord et la partie Sud du territoire</li> <li>• Garantie de la circulation des espèces entre les grands réservoirs bretons tout autour du territoire</li> <li>• Aménagement et connexion des espaces de nature ou verts entre eux et avec ceux existants afin de créer des corridors intra-urbains</li> <li>• Vigilance au cloisonnement des espaces boisés sur le territoire</li> <li>• Interdiction d'introduction de nouvelles espèces potentiellement envahissante et prise en compte de la lutte pour celles présentes.</li> </ul> |
|---|---|

## 5. Climat / Énergie / Qualité de l'air

### 5.1. Les documents « cadre »

#### 5.1.1. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

La loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2012 demande l'élaboration d'un Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE). Ce dernier doit être élaboré conjointement par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional.

Le présent schéma fixe des orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin de respecter les objectifs de qualité de l'air mentionnés aux articles L. 221-1 et R. 221-1 du Code de l'environnement. Ces orientations tiennent compte et reprennent en partie celles du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) adopté le 24 décembre 2002, auquel le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie se substitue.



Figure 37 - Relations des documents avec le SRCAE

Les orientations du SRCAE doivent également contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux de réduction des émissions pris dans le cadre des

engagements européens (plafonds d'émissions fixés par le plan PREPA). Dans cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la réduction des émissions d'oxyde d'azote et de particules, polluants pour lesquels la situation française est plutôt critique.

En lien notamment avec ce dernier objectif, des orientations du schéma visent à promouvoir la mise en œuvre du « plan particules » adopté par le Ministère de l'Écologie en juillet 2010 et visant à diminuer l'exposition des personnes aux particules fines dans l'air, reconnues comme ayant un impact sanitaire important.

Le SRCAE de Bretagne a été approuvé via l'arrêté du 4 novembre 2013 et met en place des objectifs à prendre en compte sur la période 2013-2018. Le document permet de tirer 4 constats généraux sur les consommations d'énergie et la qualité de l'air du territoire qui sont :

- Les consommations d'énergie restent relativement stables depuis les années 2000
- La croissance de la production d'énergies renouvelables sur le territoire
- Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont principalement émis par le secteur agricole
- La Bretagne est un territoire fortement vulnérable au changement climatique



Afin de pallier aux manques constatés et améliorer la qualité de l'air du territoire, le SRCAE décline 32 orientations thématiques présentées ci-dessous :

<b>BÂTIMENT</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>01. Déployer la réhabilitation de l'habitat privé</li> <li>02. Poursuivre la réhabilitation performante et exemplaire du parc de logement social</li> <li>03. Accompagner la réhabilitation du parc tertiaire</li> <li>04. Généraliser l'intégration des énergies renouvelables dans les programmes de construction et de réhabilitation</li> <li>05. Développer les utilisations et les comportements vertueux des usagers dans les bâtiments</li> </ol>	<b>AGRICULTURE</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Diffuser la connaissance sur les émissions GES non énergétiques du secteur agricole</li> <li>13. Développer une approche globale climat air énergie dans les exploitations agricoles</li> <li>14. Adapter l'agriculture et la forêt au changement climatique</li> </ol>	<b>ÉNERGIES RENOUVELABLES</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>21. Mobiliser le potentiel éolien terrestre</li> <li>22. Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines</li> <li>23. Mobiliser le potentiel éolien offshore</li> <li>24. Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque</li> <li>25. Favoriser la diffusion du solaire thermique</li> <li>26. Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation</li> <li>27. Soutenir le déploiement du bois-énergie</li> <li>28. Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique</li> </ol>
<b>TRANSPORT DE PERSONNES</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>06. Favoriser une mobilité durable par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme</li> <li>07. Développer et promouvoir les transports décarbonés et/ou alternatifs à la route</li> <li>08. Favoriser et accompagner les évolutions des comportements individuels vers les nouvelles mobilités</li> <li>09. Soutenir le développement des nouvelles technologies et des véhicules sobres</li> </ol>	<b>AMÉNAGEMENT URBANISME</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>15. Engager la transition urbaine bas carbone</li> <li>16. Intégrer les thématiques climat air énergie dans les documents d'urbanisme et de planification</li> </ol>	
<b>TRANSPORT DES MARCHANDISES</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Maîtriser les flux, organiser les trajets et développer le report modal vers des modes décarbonés</li> <li>11. Optimiser la gestion durable et diffuser l'innovation technologique au sein des entreprises de transports de marchandises</li> </ol>	<b>QUALITÉ DE L'AIR</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>17. Améliorer la connaissance et la prise en compte de la qualité de l'air</li> </ol>	
	<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>18. Intégrer l'efficacité énergétique dans la gestion des entreprises bretonnes (IAA, PME, TPE, exploitations agricoles...)</li> <li>19. Généraliser les investissements performants et soutenir l'innovation dans les entreprises industrielles et les exploitations agricoles</li> <li>20. Mobiliser le gisement des énergies fatales issues des activités industrielles et agricoles</li> </ol>	<b>ADAPTATION</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>29. Décliner le Plan national d'adaptation au changement climatique et mettre en œuvre des mesures « sans regret » d'adaptation au changement climatique</li> </ol>
		<b>GOVERNANCE</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>30. Améliorer et diffuser la connaissance sur le changement climatique et ses effets en Bretagne</li> <li>31. Développer la gouvernance pour favoriser la mise en œuvre du schéma</li> <li>32. Mettre en place un suivi dynamique du schéma</li> </ol>

Figure 38 extrait orientations thématiques SRCAE

### 5.1.2. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) s'applique à l'échelle d'un territoire donné sur lequel tous les acteurs (collectivités, entreprises, associations, citoyens...) sont mobilisés et impliqués.

Ce document est à la fois stratégique et opérationnel et prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

Début 2017, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande a été missionné par les trois intercommunalités qui le composent pour élaborer le PCAET à l'échelle de son territoire, qui correspond par ailleurs au périmètre du SCoT. Ce choix permettra ainsi de définir une stratégie commune pour l'ensemble du territoire et laissera à chaque EPCI la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du plan d'actions qui sera déterminé à l'échelle intercommunale.



## 5.2. Le climat

### 5.2.1. Les tendances climatiques sur le territoire

La station météo de référence est celle de Rennes - Saint-Jacques. Nous allons donc nous appuyer sur les mesures de températures et de précipitations de la normale climatique sur les moyennes établies entre 1980 et 2010 pour illustrer la tendance climatique sur le territoire.

Le climat que l'on trouve sur le territoire est de type océanique dégradé. Ce climat est sous une influence océanique encore perceptible, mais dû à l'éloignement de la côte, il peut subir l'influence du climat continental se trouvant au centre et l'Est de la France.

Le climat océanique dégradé se caractérise par un hiver frais et humide et un été très doux, comme illustré par les schémas suivants.

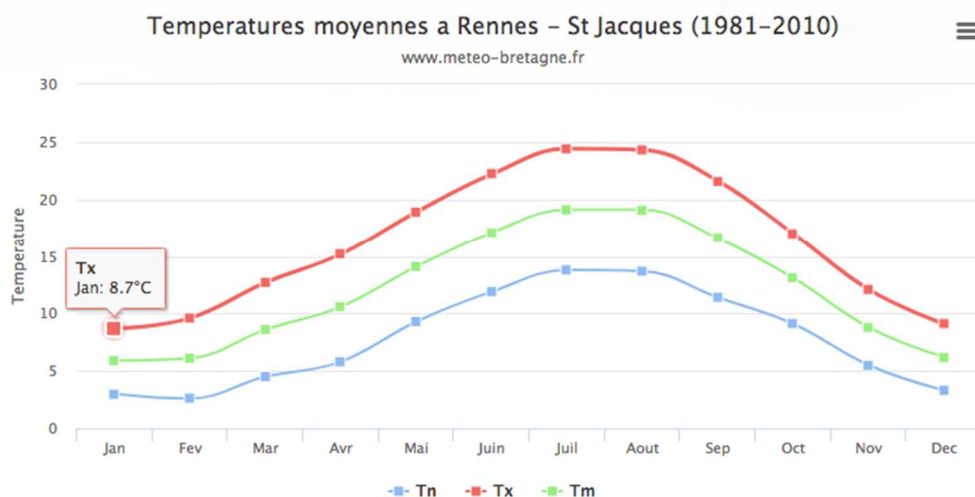


Figure 39 : Les températures moyennes

Source : Météo France

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx	8.7	9.6	12.7	15.2	18.9	22.2	24.4	24.3	21.6	17	12.1	9.1	16.4
Tn	3	2.6	4.5	5.8	9.3	11.9	13.8	13.7	11.4	9.1	5.5	3.3	7.9
Tm	5.9	6.1	8.6	10.6	14.1	17.1	19.1	19.1	16.6	13.1	8.8	6.2	12.1

Tx : Température maximale (°C), Tn : Température minimale (°C), Tm : Température moyenne (°C)

Figure 40 : Températures moyennes

Source : Météo-France

La température moyenne minimale hivernale est de 5,9°. En revanche, en été la température moyenne maximale est de 19,1°, laissant présager une saison relativement douce. L'amplitude thermique est de 13,2°, ce qui reste une moyenne semblable à ce que l'on peut constater dans le reste de la région.

Les pluies sont relativement peu abondantes puisqu'elles ne représentent que 671,3 mm par an en moyenne, et relativement peu fréquentes avec 114 jours de pluie par an (cumul journalier supérieur ou égal à 1 mm), dont 48 jours avec un cumul de précipitations supérieur à 5 mm. Les précipitations restent uniformément réparties sur toute l'année bien que les saisons les plus arrosées restent l'automne et l'hiver.

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
P > 1 mm	12	9.3	10.1	9.5	9.4	7.1	7.3	6.4	8	11.4	11.6	12.3	114.4
P > 5 mm	4.9	3.7	3.6	3.8	4.5	3.2	3.1	2.2	3.9	5.3	5	5.2	48.4
P > 10 mm	1.9	1	1.2	1.3	2.1	1.2	1.6	0.9	1.9	2.4	2.3	1.8	19.6

P : précipitations (mm), P>=1mm, P>=5, P>=10 en nombre de jours

Figure 41 : Moyenne des précipitations

Source : météo-France

Les événements pluvieux de forte intensité sont peu fréquents avec 19 jours par an où la hauteur des précipitations dépasse 10 mm. À noter qu'il peut s'agir d'un événement localisé, enregistré au niveau de la station météorologique de Rennes mais n'ayant pas forcément eu la même ampleur au niveau de la Communauté de Communes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'événements plus extrêmes qui surviendraient à l'avenir sur Rennes comme sur le territoire intercommunal.

Avec environ **1 756 heures d'ensoleillement par an** pour la ville de Rennes (rarement plus de 1 800 heures d'ensoleillement pour un climat océanique dégradé), la Région Bretagne fait partie des secteurs de France les moins ensoleillés. En hiver, cet ensoleillement est bien souvent réduit lors de conditions anticycloniques par des nuages bas ou des brouillards.

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Ensol	69.1	91.6	130	168.9	195.5	217.1	223.4	210.9	179.7	121.3	83.7	65.6	1756.8

Figure 43 : Moyennes d'ensoleillement

Source : Météo-France

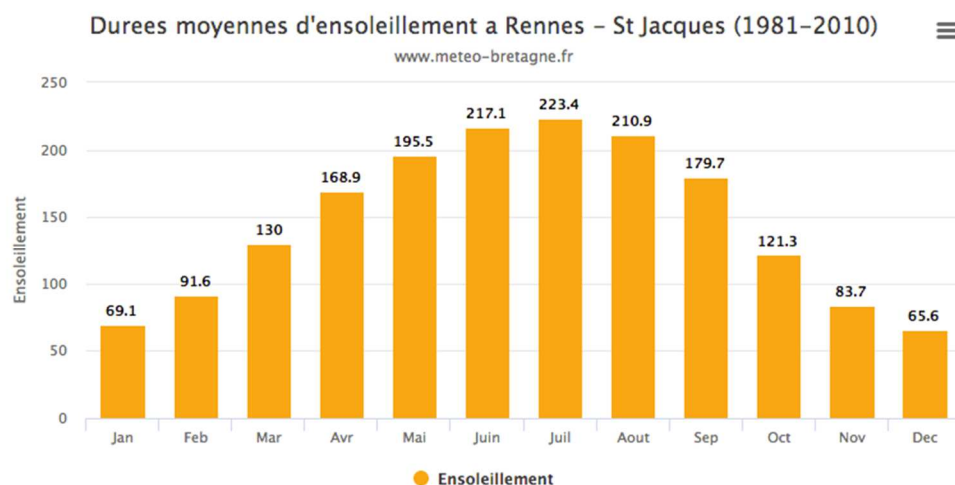


Figure 42 : L'ensoleillement

Source : Météo France

## 5.2.2. Le Changement Climatique : la Bretagne, une région vulnérable

- Les constats et les mutations déjà présentes

Le changement climatique désigne l'ensemble des variations des caractéristiques climatiques en un endroit donné, au cours du temps : réchauffement ou refroidissement.

Ce phénomène peut entraîner des dommages importants : élévation du niveau des mers, accentuation des événements climatiques extrêmes (sécheresses, inondations, cyclones...), déstabilisation des forêts, menaces sur les ressources d'eau douce, difficultés agricoles, désertification, réduction de la biodiversité, extension des maladies tropicales, etc.

Aujourd'hui, le territoire breton peut observer plusieurs changements climatiques sur son territoire.

Dans un premier temps, les phénomènes climatiques exceptionnels comme les vagues de froid, de chaleur, de tempête, d'orage ou de sécheresse ont tendance à être de plus en plus fréquents. Il convient de ne pas voir ces phénomènes comme des facteurs isolés puisqu'ils peuvent engendrer d'autres problématiques. Par exemple, une vague d'orages peut entraîner un débordement des cours d'eau.

La frise ci-contre montre une augmentation croissante des événements climatiques extrêmes et des risques naturels depuis les années 1990.

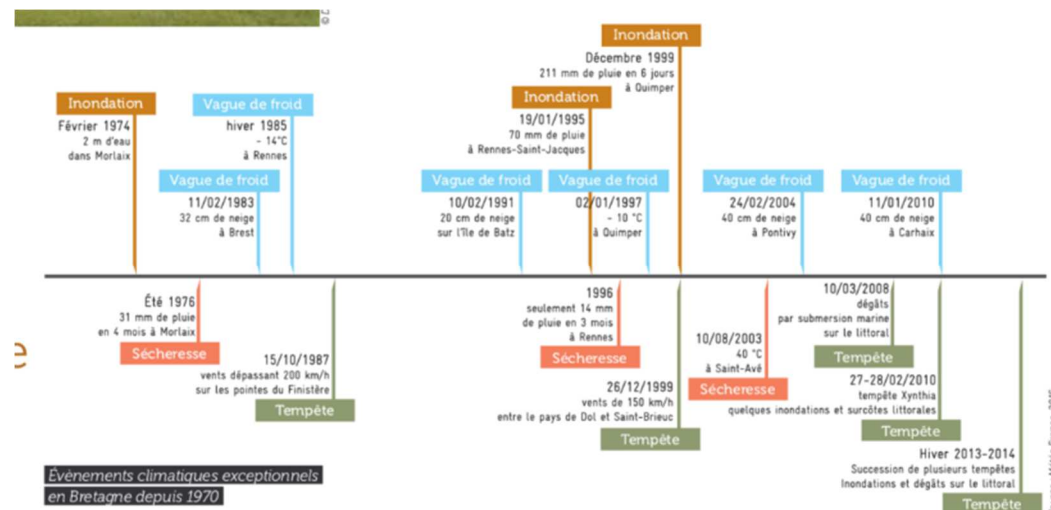
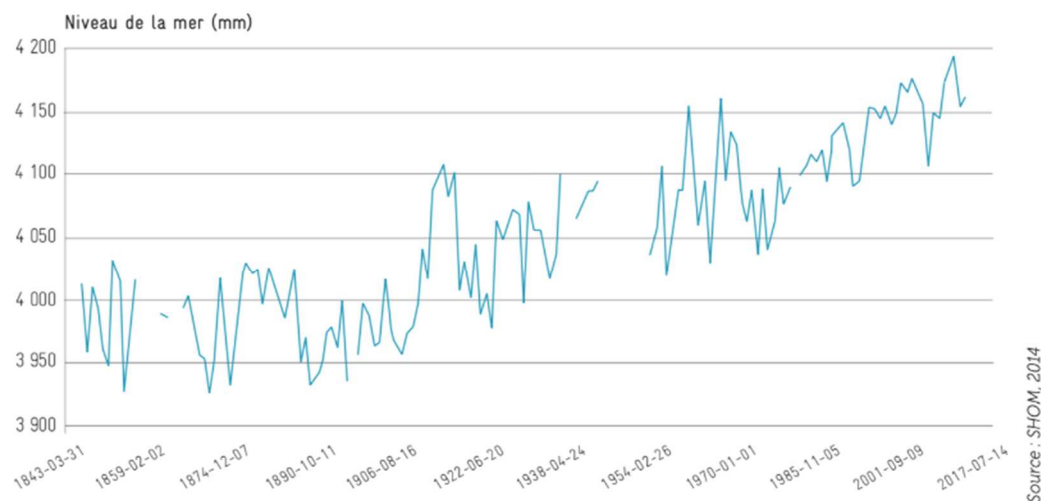


Figure 44 : Événements climatiques en Bretagne depuis 1990

Source : Bretagne Environnement

Dans un second temps, on observe une augmentation du niveau de la mer à l'échelle mondiale. En Bretagne, les marégraphes de Brest et de la SHOM ont étudié le problème, en particulier au niveau du port de Brest. Les constats sont sans appel puisqu'entre 1711 et 2017 les mesures indiquent que le niveau s'est élevé d'environ 25 à 30 cm. L'augmentation était d'environ 0,88 mm/an au début du XVIIIe siècle. Elle s'est accélérée depuis les années 1950 et atteint aujourd'hui 2,75 mm/an (cf. diagramme ci-dessous).



Évolution du niveau moyen de la mer au port de Brest depuis 1846

Figure 45 : Évolution du niveau de la mer

Source : SHOM

Enfin, on constate une augmentation de la température moyenne annuelle. Par exemple, entre 1951 et 2014 les enregistrements de la ville de Rennes montrent une croissance de 1°.

### • Les scénarios : Quel avenir pour la Bretagne ?

Les réponses apportées dans cette partie s'appuient sur les modèles climatiques élaborés par Météo France et les scénarios envisagés par le GIEC. Il convient de noter qu'aucune certitude n'est rattachée aux différents modèles / scénarios. Cependant, on peut en dégager des grandes tendances afin de pouvoir anticiper et limiter les effets néfastes du changement climatique.

Tout d'abord, les modèles de Météo France prévoient un réchauffement rapide des normales saisonnières sur le territoire national. De manière plus

précise, le réchauffement attendu sur un siècle dans la région varie de 2 à 4°C selon les hypothèses.

Le problème n'est pas tant l'amplitude de l'augmentation mais plutôt sa rapidité. Effectivement, ce réchauffement pourrait être du même ordre de grandeur que celui qui a eu lieu entre - 15 000 et - 5 000 ans, à la fin de la dernière glaciation. Autrement dit, nous allons subir une hausse comparable des températures en 100 ans contre 10 000 ans lors du dernier phénomène semblable.

En ce qui concerne le niveau de la mer, il est difficile d'évaluer localement l'intensité de la montée du niveau marin d'ici 2100. En effet, les phénomènes sont complexes et se traduisent de façon hétérogène sur le linéaire côtier. Cependant, la SHOM prévoit une augmentation d'ici 2100 comprises entre + 26 cm et + 82 cm. Ainsi, on comprend que les tendances actuelles d'évolution du trait de côte pourraient se poursuivre, voire s'amplifier.

D'une façon plus générale, les impacts attendus en Bretagne seront les mêmes que sur l'ensemble du globe, à savoir :

- Un changement des aires de répartition des espèces
- Un changement de l'emprise géographique des risques naturels et leurs intensités
- L'apparition de nouveaux risques sanitaires tels que des maladies infectieuses transmises par des moustiques ou des acariens par exemple
- Une montée des eaux et des changements de températures obligeant les métiers comme les agriculteurs, les sylviculteurs, les pêcheurs ... à s'adapter



## 5.3. L'énergie

### 5.3.1. L'évolution législative

La législation change, avec la loi « Énergie : autoconsommation d'électricité et énergies renouvelables » publiées le 25 février 2017.

Cette dernière devrait changer la manière de produire l'énergie et comment on la rentabilise. Le législateur à travers cette loi, va permettre et simplifier l'autoconsommation, c'est-à-dire de produire pour ses propres besoins. Il permet, d'une part, de compléter le manque d'énergie en souscrivant un contrat avec un fournisseur et dans le cas contraire de déverser l'excédent sur le réseau.

D'autre part le législateur met en place un système « l'Opération d'autoconsommation » qui ouvre la possibilité à plusieurs individus regroupés au sein d'une personne morale (association, société...) sur une même partie du réseau public, de pouvoir produire et consommer ensemble.

Ce système va permettre l'émergence de projets communs de production d'électricité. Dans le cadre du PLUi, cette avancée vers la cogénération d'énergie verte doit être intégrée dès la planification pour ne pas freiner et encourager les initiatives.

Ainsi, grâce à des projets, le territoire communautaire pourrait voir apparaître des dispositifs de production d'énergies locale et verte. D'autant plus que cela ne concerne pas que le gisement solaire, mais aussi l'éolien, l'hydrolien et la cogénération à partir de biomasse. Cette loi va remettre aussi en place la prise en charge partielle du raccordement, ce qui influencera les calculs de rentabilité.

Aux vues des évolutions récentes de la législation, les outils de calcul pour la production d'énergie deviennent partiellement obsolètes, notamment pour les productions d'énergie photovoltaïque pour les particuliers. Comme énoncé ci-dessus les personnes physiques et morales pourront produire en

groupement ce qui permettra des économies d'échelles et la création de « circuits courts de l'énergie ». Pour ces raisons nous présenterons ici uniquement la rentabilité du solaire thermique (installations individuelles) et n'aborderons pas la question du photovoltaïque ainsi que du petit éolien.

Néanmoins, ces deux systèmes de production sont importants et le PLUi devra nécessairement en tenir compte.

### 5.3.2. Gisement solaire

Afin de calculer le gisement solaire nous, nous basons sur l'outil proposé par l'INES qu'est l'AutoCalSol : <http://e-learning.ines-solaire.org/autoconso/>

La rentabilité économique pour une installation de 3kW intégrés au bâti en plein sud à Montfort-sur-Meu n'est pas assurée par rapport à une durée de vie de 21 ans de l'installation (cela peut varier suivant la qualité des panneaux installés). La comparaison des simulations de facture électrique donne le tableau suivant :

Consommateur sans installation	2 356 €/an
Consommateur vente totale	2 641 €/an
Autoconsommation et vente partielle	2 738 €/an

Le Solaire photovoltaïque n'est pas économiquement rentable, mais peut l'être écologiquement il s'agit donc d'un acte citoyen. La rentabilité peut être assurée sur des installations plus importantes qui regrouperaient plusieurs usagers.

Pour le solaire thermique, le calcul est différent et sa rentabilité est toujours plus ou moins assuré, le coût de l'installation est moins important et permet de préchauffer l'eau avant sont injection sur un réseau de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.

### 5.3.3. Potentiel éolien

Le Schéma Régional Éolien (SRE) est un document annexé au SRCE de la région Bretagne. Approuvé en 2012 celui-ci a été annulé en 2015 par le tribunal administratif de Rennes. Celui-ci n'a donc plus de portée réglementaire, cependant il classait la communauté de communes, dans son ensemble, comme territoire favorable au développement de l'éolien.

Sur le territoire, on compte une seule éolienne située à Iffendic, celle-ci est privée, portée par le GAEC la Ville-es-Archers et mise en service en 2006.



Figure 46 - L'éolienne en 2017



Figure 47 Coupure de presse datant de 2006 – AVELIF.Info

### 5.3.4. La méthanisation

La méthanisation, ou digestion anaérobie, est un processus naturel biologique de dégradation de la matière organique en l'absence d'oxygène. Il se produit dans les sédiments, les marais, ainsi que dans le système digestif de certains animaux (termites, ruminants...). La matière organique dégradée est transformée en biogaz (mélange de dioxyde de carbone et de

méthane) et en un résidu fermenté appelé digestat. La méthanisation est assurée grâce à l'action de microorganismes appartenant à différentes populations microbiennes en interaction. C'est une technique mise en œuvre dans des méthaniseurs où l'on accélère et entretient le processus pour produire un méthane utilisable (biogaz, dénommé biométhane après épuration). Les déchets organiques (produits issus de cultures, sous forme solide ou liquide) peuvent ainsi être utilisés comme source d'énergie.

Les politiques de développement des énergies renouvelables, la valorisation des déchets organiques et les avancées technologiques conduisent à un intérêt certain pour la méthanisation. En effet, elle permet d'atteindre deux objectifs prioritaires : la production d'une énergie renouvelable et la diminution du volume de nos déchets. Cette étape permet également de produire un fertilisant organique.

Les élus ont souligné lors des ateliers la nécessité pour le territoire de développer la filière de méthanisation. Des projets privés ont commencé à émerger comme à Iffendic, la Nouaye ou Montfort sur Meu. L'intercommunalité souhaiterait créer une filière de méthanisation en installant aussi une station au GNV.

### 5.3.5. Le Bois-Énergie

Le bois est une source d'énergie renouvelable par photosynthèse, sa consommation n'entame pas le patrimoine des générations futures dans le cas d'une gestion raisonnée et durable de la ressource. Cette filière permet de lutter contre le réchauffement climatique en limitant les rejets de gaz à effets de serre. On considère que le bilan carbone du bois-énergie est nul étant donné que la quantité de CO<sub>2</sub> émise lors de la combustion correspond à la quantité de CO<sub>2</sub> consommé par la plante lors de sa croissance (processus de photosynthèse). La filière bois est également créatrice d'emplois et vecteur de développement local. Le bois contribue notamment à la gestion/valorisation du patrimoine forestier, du bocage et des sous-

produits de la filière bois. Le « bois de feu » se présente sous plusieurs formes : bûches, granulés de bois, briques de bois, plaquettes déchiquetées.

Le bois énergie est aujourd'hui la première énergie renouvelable en France (9055 Ktep [Kilo tonne d'équivalents pétrole] produits en 2009, contre 667 Ktep pour l'éolien et 66 Ktep pour le solaire). En 2013, en France, 7,4 millions de ménages utilisent le bois comme mode de chauffage principal ou complémentaire, ce chiffre est en constante augmentation depuis quelques années.

Localement, les massifs forestiers et le bocage offre un potentiel important pour le développement de la filière bois énergie. Pour autant, l'exploitation du bois de haie ou de forêt doit impérativement se faire de manière durable et raisonnée au regard des enjeux écologiques et paysagers attachés à ces espaces.

Sur le territoire, le développement de cette filière est difficile malgré le potentiel présent. La filière a du mal à se structurer surtout pour la consommation finale. La chaudière de grande taille à Rennes ne se fournit pas ou très peu localement. Le développement de cette énergie se fera en fonction des opportunités et dans la garantie d'une ressource locale et sur le long terme.

### 5.3.6. Le PCAET du Pays de Brocéliande

Début 2017, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande a été missionné par ses trois intercommunalités pour élaborer le PCAET à l'échelle de son territoire, qui correspond par ailleurs au périmètre du SCoT. Ce choix doit permettre de définir une stratégie commune pour l'ensemble du territoire et laissera à chaque EPCI la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du plan d'actions qui sera déterminé à l'échelle intercommunale.

L'élaboration du PCAET est en cours et devrait conduire à son adoption dans le courant de l'année 2020.



A ce stade, les orientations stratégiques pressenties se déclinent autour de 3 grandes finalités présentées ci-après.

## FINALITÉ A

### RÉDUIRE LES DÉPENDANCES, FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ET DÉVELOPPER LES SOLIDARITÉS ENTRE TERRITOIRES

#### AXE 1 : ATTEINDRE UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LE TERRITOIRE

Mesure 1.1 : Réduire les consommations énergétiques et améliorer la performance énergétique du bâti

- Conseils et accompagnement des particuliers pour la rénovation du parc privé
- Améliorer la performance du parc public

Mesure 1.2 : Développer la production d'énergies renouvelables

- Grâce aux ressources locales déjà disponibles : solaire, biogaz, bois, éolien
- Exploitant les différents secteurs de production : résidentiel, industriel, agricole, secteur public
- Maintenir une veille et permettre l'expérimentation des nouveautés technologiques

#### AXE 2 : ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DES PRATIQUES ET DES MODES DE VIE

Mesure 2.1 : Modifier les manières de se déplacer : réduire les besoins de déplacements ; développer les mobilités alternatives et actives

- Favoriser les mobilités alternatives
- Développer la mobilité active sous toutes ses formes (vélo, marche...)
- Soutenir la mobilité décarbonée
- Faciliter le travail à distance sans créer de nouveaux déplacements (renforcer la structure numérique, les moyens d'échanges...)

Mesure 2.2 : Favoriser les comportements et les modes de consommations responsables : alimentation et santé

- Consommer moins et consommer mieux
- Se nourrir sainement, développer les circuits-courts et la consommation locale
- Produire moins de déchets et mieux les valoriser

Mesure 2.3 : Sensibiliser et mettre en place une animation territoriale air-énergie-climat

- Mobiliser les citoyens et les parties prenantes, accompagner le changement
- Actions d'éducation et de sensibilisation à destination de différents publics



## FINALITÉ B

### ACCOMPAGNER ET ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VERS LES ACTIVITÉS DE LA CROISSANCE VERTE ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

#### AXE 3: RENFORCER L'EXEMPLARITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES ET LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES COLLECTIVITÉS

Mesure 3.1: Intégrer la dimension énergie-climat-santé dans le fonctionnement des collectivités, régies et commande publique

- Incorporer dans le fonctionnement des collectivités, comportements et équipements les bons réflexes
- Systématiser les critères environnementaux dans les achats et commande publique, relations avec les prestataires, les régies

Mesure 3.2: Améliorer la performance et le suivi du patrimoine public pour réduire les consommations énergétiques et émissions de GES

- Mettre en place un plan d'investissements pluriannuels sur les bâtiments publics
- Réaliser des études pré-opérationnelles pour faciliter la faisabilité des projets (exemple : Cadastre solaire public)

#### AXE 4: ACCOMPAGNER ET INCITER LES ENTREPRISES À S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE

Mesure 4.1: Développer les procédés écologiques et l'économie circulaire pour inciter les entreprises à réduire leurs externalités négatives

- Dialogue, sensibilisation et accompagnement, présentation du PCAET

- Plan de conseils aux entreprises et accompagnement à la réalisation d'études

Mesure 4.2: Mobiliser les artisans et les commerçants pour les accompagner dans la transition énergétique

- Mobiliser commerçants et artisans pour la transition écologique
- Plan de conseils aux entreprises

#### AXE 5: ACCOMPAGNER LES MUTATIONS POUR DÉVELOPPER L'AGRICULTURE DU FUTUR

Mesure 5.1: Accompagner les agriculteurs et développer les nouveaux modes de production

- Mettre en place un dialogue pérenne entre pouvoirs publics locaux et le monde agricole
- Accompagner les agriculteurs en conversion et dans des pratiques plus durables
- Valoriser les circuits courts

Mesure 5.2: Réduire les consommations d'énergies, les émissions de GES dans les systèmes d'exploitation

- Mobiliser les agriculteurs sur les enjeux, les accompagner à évaluer plus finement leurs impacts grâce aux différents acteurs du territoire et leurs outils.
- Accompagnement à la production d'énergie : Photovoltaïque et méthanisation

Mesure 5.3: Développer le stockage du carbone

- Accompagner et développer le stockage du carbone grâce aux systèmes naturels

## FINALITÉ C

---

### UN TERRITOIRE PRÉSERVÉ, ATTRACTIF, ET ADAPTÉ AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

#### AXE 6 : ADAPTER LE TERRITOIRE POUR RÉDUIRE SA VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

---

##### Mesure 6.1 : Santé et qualité de l'air, qualité de l'eau et alimentation

- Gestion de l'eau, risques naturels et biologiques et leurs impacts sur la santé
- Qualité de l'air extérieur et intérieur (ERP notamment)

##### Mesure 6.2 : Prendre en compte l'atténuation et l'adaptation dans les aménagements, plans et programmes existants

- Renforcer les mesures d'atténuation et d'adaptation dans les politiques de l'eau
- Développer des mesures d'adaptation au changement climatique dans l'aménagement de l'espace

#### AXE 7 : DYNAMISER LES ECOSYSTÈMES

---

##### Mesure 7.1 : Améliorer la connaissance et la prise en compte de la biodiversité

- Atlas de la biodiversité, nature en ville
- Agroforesterie, agro-écologie

##### Mesure 7.2 : Développer la séquestration carbone hors domaine agricole

- Equilibre des fonctions de la forêt,
- Bocage reconstitué et entretenu,
- Déchets verts valorisés

#### AXE 8 : PILOTER, MESURER, ÉVALUER

---

##### Mesure 8.1 : Suivre et évaluer l'efficacité de la stratégie PCAET et l'efficience des actions mises en œuvre

- Créer et renseigner un outil d'évaluation du Plan Climat air Energie Territorial au regard de la baisse des consommations énergétiques et des GES
- Mesurer l'efficience de la stratégie et des actions (efficacité en termes de gains énergétiques et GES / investissement financier)

## 5.4. La qualité de l'air

### 5.4.1. Le cadre réglementaire

La loi sur l'air et le transport public du 30 décembre 1996, le décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectif de « mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé ». La loi rend obligatoire :

- La surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État
- La définition d'objectifs de qualité
- L'information du public, dont l'État est le garant. La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

La surveillance porte sur l'ensemble du territoire national depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000. Une information du public doit être réalisée périodiquement et une alerte doit être déclenchée en cas de dépassement de seuil.

### 5.4.2. Les documents-cadres

- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

La Bretagne a élaboré son Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA), ainsi que son suivi et son évaluation depuis la loi du 27 février 2002.

Le premier PRQA breton a été établi sur la période 2010-2015 par l'arrêté ministériel du 21 octobre 2010 et renouvelé pour la période 2016-2021. Ce programme permet d'anticiper et d'organiser la prévention et la gestion de la pollution de l'air en fonction des évolutions à venir.

Pour ce faire, le PRQA fixe des orientations stratégiques en s'appuyant notamment sur les objectifs du Plan National de Surveillance de la Qualité de l'Air (PNSQA) et sur les caractéristiques du territoire.

Le PRQA de Bretagne met en place 5 axes majeurs et des actions à mettre en œuvre afin de prévenir et de protéger les populations et l'environnement :



Figure 48 : Les axes du PRQA

Source : PRQA – Bretagne



#### 5.4.3. La qualité de l'air dans le Pays de Brocéliande

Afin de mener à bien l'étude sur la qualité de l'air de la Communauté de Communes, il est nécessaire de définir les différents gaz et émissions qui font l'objet d'une réglementation et que nous allons étudier par la suite :

- **SO<sub>2</sub> (dioxyde de soufre)** est un gaz incolore dense et non toxique dont l'inhalation est fortement irritante. Ce gaz est dégagé dans l'atmosphère soit par le biais de procédés industriels, soit par la combustion de gaz naturel, charbon et pétrole. Il entraîne des dommages à la fois sur la santé (problème respiratoire, maladie cardiaque...), mais aussi sur l'écosystème (acidifie les sols et les pluies).
- **NO<sub>x</sub>** est la combinaison de plusieurs gaz (dioxyde d'azote, monoxyde d'azote et protoxyde d'azote) très toxiques et suffocants. Ce cocktail de gaz est actuellement le polluant majeur de l'atmosphère. Ils sont émis en grande partie lors de la combustion du diesel et concernent donc en particulier le secteur des transports.
- **PM 10 et 2,5** sont des particules fines en suspension dans l'air, transportées par le vent ou l'eau. Elles résultent d'une combustion de charbon ou d'hydrocarbure non aboutie. Elles sont émises en grande partie par le chauffage, la combustion de combustible fossile, les centrales thermiques et de nombreux procédés industriels. Ces particules fines pénètrent en profondeur dans les poumons, entraînant des maladies pulmonaire et cardiaque.
- **NH<sub>3</sub> (Amoniac)** est un composé chimique émis par les déjections des animaux et les engrais azotés utilisés pour la fertilisation des cultures. Son dépôt excessif en milieu naturel peut conduire à l'acidification et à l'eutrophisation des milieux. De plus, il peut se recombinaison dans l'atmosphère avec des oxydes d'azote et de soufre pour former des particules fines (PM<sub>2,5</sub>). On observe ainsi une contribution importante de l'ammoniac aux pics de particules fines au début du printemps, période d'épandage de fertilisants et d'effluents d'élevage.

- **COVNM (Composé Organique Volatile Non Méthanique)** est en grande partie issu de l'industrie et de la combustion d'hydrocarbure.

Les données récoltées pour cette étude sont issues du diagnostic et des travaux préparatoires du PCAET du Pays de Brocéliande, du SRCAE et du rapport annuel Air'Breizh (2017).

Au regard de la Figure 49, on peut s'apercevoir que les communes du Sud du territoire sont principalement impactées par les polluants atmosphériques. En effet, on constate que les communes de Bédée, Pleumeleuc, Montfort-sur-Meu et Breteil sont particulièrement touchées par l'ensemble des polluants. Ainsi, il est aisé de faire un parallèle entre la proximité des communes aux axes de transport, la fréquentation des routes (cf. partie mobilité) et la provenance de ces polluants (en particulier les NO<sub>x</sub>, PM 2,5 et 10), permettant ainsi d'affirmer que la principale cause de la pollution du territoire reste le trafic routier.

De plus, on remarque que la répartition des pollutions est un peu différente pour le SO<sub>2</sub> (dioxyde de soufre) qui est diffusé la plupart du temps via des procédés industriels, ce qui corrobore avec le recensement des ICPE sur le territoire (cf. partie risques). Ainsi, on peut dire que deux facteurs majeurs sont à l'origine de la pollution atmosphérique sur la communauté de communes : le trafic routier et la présence d'entreprises industrielles.

Le diagnostic réalisé lors de la conception du SRCAE a permis d'identifier des communes sensibles pour la qualité de l'air, dont deux sont présentes sur le territoire de Montfort Communauté (Bédée et Pleumeleuc). Le constat reste sensiblement le même puisque les communes concernées se trouvent à proximité de la RN12 qui est un axe très fréquenté par les poids-lourds et les véhicules légers. Les pollutions atmosphériques sont donc encore une fois grandement induites par les transports.

Il est donc nécessaire d'accorder une attention particulière quant aux variations de la qualité de l'air pour les communes se trouvant à proximité des axes de transport. De plus, les particules polluantes sont pour la majeure

partie volatile. Ainsi, en fonction de la force et de la direction des vents, les communes voisines peuvent être impactées. C'est donc dans une logique systémique (prendre en compte un ensemble de variables) qu'il est nécessaire d'étudier la problématique de la qualité de l'air.

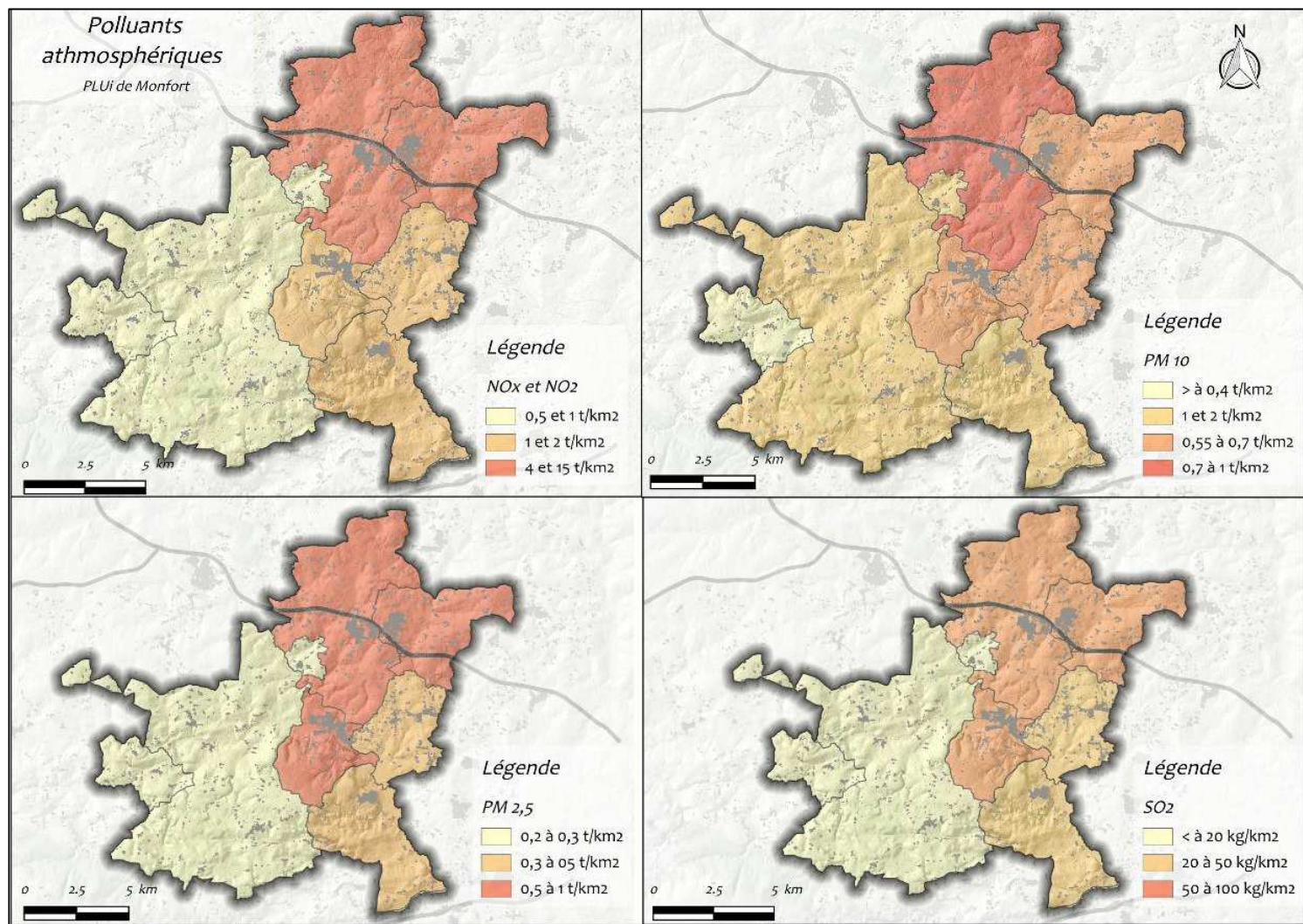


Figure 49 : Les polluants atmosphériques

Source : Air'Breizh

- L'analyse des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans le Pays de Brocéliande

Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiation au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre. Plus d'une quarantaine de gaz à effet de serre ont été recensés par le Groupe Intergouvernemental d'experts sur l'Évolution du Climat (GIEC) parmi lesquels figurent : la vapeur d'eau (H<sub>2</sub>O), le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), l'ozone (O<sub>3</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O), l'hydrofluorocarbure (HFC), le perfluorocarbure (PFC) et l'hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>).

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un futur PCEAT, le Pays de Brocéliande a étudié les comportements (émissions, consommations et productions) du territoire. Le schéma ci-dessous identifie la propension des secteurs à émettre des GES :

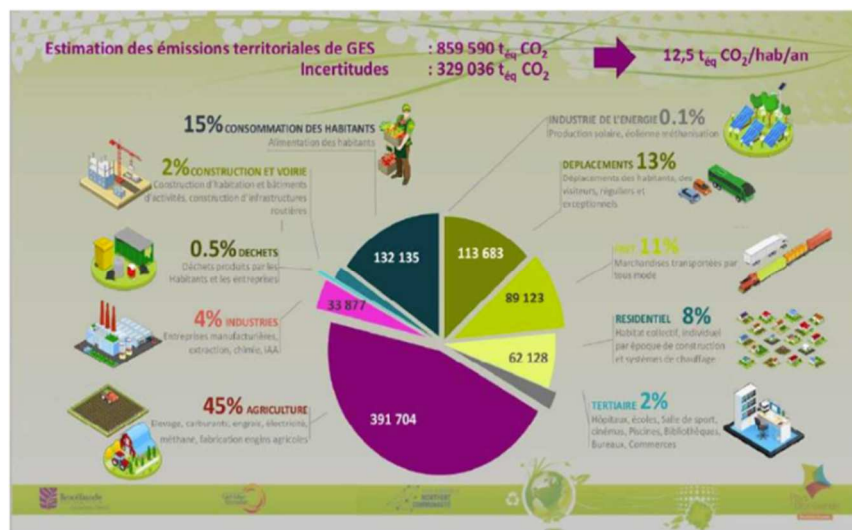


Figure 50 : Émission de CO<sub>2</sub> par secteurs

Source : PCAET Pays de Brocéliande

On comprend que les principaux secteurs émetteurs de GES sur le territoire sont :

- Les consommations des habitants
- L'agriculture
- Les déplacements

Afin de mieux comprendre les dynamiques en place, il convient d'étudier les émissions des différents postes en détail. Dans un premier temps, les émissions de GES dans le domaine des transports sont principalement émises par le transport automobile (cf. schéma ci-dessous), en corrélation avec les constatations faites dans les parties sur la qualité de l'air et la fréquentation de réseau viaire.

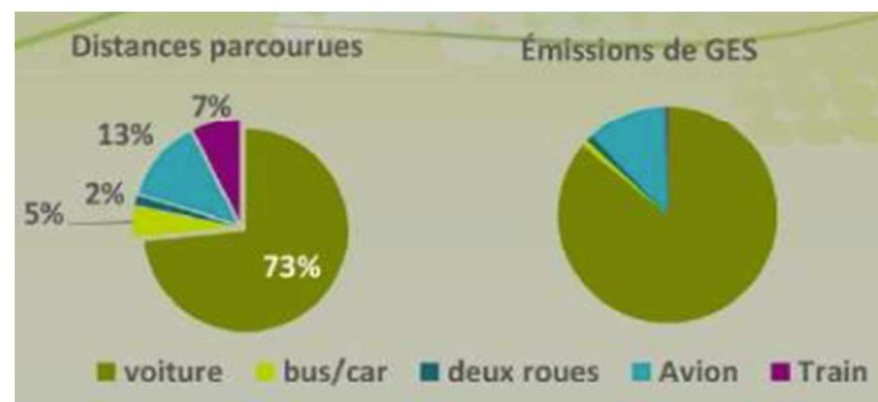


Figure 51 : Part des émissions GES dans les transports

Source : PCAET Pays de Brocéliande



En ce qui concerne l'agriculture, la plus grande part émane des cheptels. Il est donc difficile de remédier à ces émissions de GES, d'autant plus que le territoire est dominé par l'agriculture bovine. En revanche, il est possible de valoriser ces gaz via des unités de méthanisation.

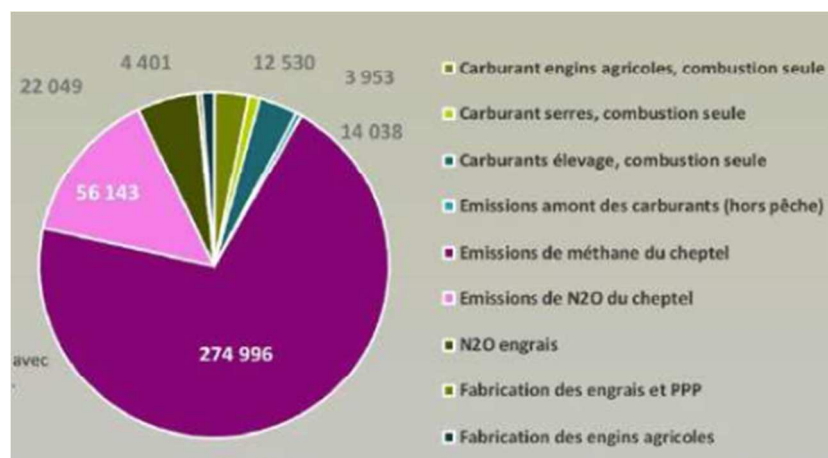


Figure 52 : Part des émissions des GES dans l'agriculture

Source : PCAET Pays de Brocéliande

En ce qui concerne les consommations des habitants, le détail n'est pas mis en avant dans le diagnostic du PCAET.

- L'impact de la carrière d'Iffendic sur la qualité de l'air

En 2016, l'association Air Breizh a été associée au projet EMCAIR afin de mener une campagne de mesures sur le site et à proximité de la carrière d'Iffendic. L'étude a mesuré l'impact de la carrière sur la création et la dispersion des PM2,5 et PM10. Cette étude permet d'affirmer que :

**Sur le site de la carrière**, il y a une forte présence des PM10, contrairement aux particules PM2,5 qui restent présentes mais de manière plus modérée. Les niveaux importants de PM10 sont constatés en campagne estivale avec des pics récurrents correspondant en période sèche à chaque jour d'activité.

**Hors site**, en moyenne les mesures réalisées, à une distance de l'ordre de 500 mètres au Sud et au Nord-Est de la carrière, témoignent d'une absence d'impact de l'activité exercée sur son environnement. Cependant, lorsque l'ensemble des conditions sont réunies, à savoir une hausse des productions sur la carrière et des vents favorables, un impact ponctuel est possible en dehors de l'emprise de la carrière et dans un rayon de 500 m.

Ainsi, la carrière d'Iffendic ne présente pas de danger imminent pour les populations et l'environnement. Toutefois, il convient là aussi d'avoir une approche systémique puisque les conditions climatiques peuvent favoriser la dispersion et les phénomènes de réenvol des particules. Le nombre de camions destinés à exporter les produits de la carrière est important, en plus de produire des nuisances routières et sonores, il participe à la pollution atmosphérique.



*Figure 53 : Carrière d'Iffendic*

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un climat océanique dégradé : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Des précipitations modérées et réparties tout au long de l'année</li> <li>◦ Une amplitude thermique relativement faible avec un hiver doux</li> </ul> </li> <li>• Un contexte climatique qui n'empêche pas la survenue d'évènements extrêmes et leurs conséquences (inondations, incendie, pollutions...) : -14,5°C en 1985 par exemple et plus de 1 000 mm de précipitations en 1951</li> <li>• Une hausse des températures par rapport aux normales climatiques</li> <li>• Une baisse de la pluviométrie</li> <li>• Une qualité de l'air plutôt bonne</li> <li>• Des pollutions essentiellement dues à l'agriculture et aux trafics routiers</li> <li>• Un potentiel de stockage carbone intéressant sur le territoire : forêt de Montfort, forêt de Paimpont et autres petits massifs boisés</li> <li>• Un potentiel d'hydroélectricité à étudier, mais non prioritaire à l'échelle du Bassin de la Vilaine</li> <li>• Un potentiel solaire photovoltaïque non rentable sur de petites surfaces, mais qui l'est plus pour du solaire thermique</li> <li>• La méthanisation émerge sur le territoire avec notamment un projet privé à la Nouaye</li> <li>• Le territoire présente un potentiel pour le grand éolien selon l'ancien SRE</li> <li>• Un potentiel bois énergie non-négligeable avec les surfaces boisées ainsi que les haies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte du contexte climatique local</li> <li>• Intégration du bioclimatisme dans les réflexions des futurs aménagements (expositions, éléments naturels de protection...)</li> <li>• Inclusion des solutions de production d'énergies renouvelables actuelles et futures, ainsi que leur mise en œuvre</li> <li>• Lutte contre le changement climatique, notamment par une localisation stratégique des futures habitations par rapport aux commerces, services et transports en commun, impliquant notamment une forte réduction de l'usage de véhicules motorisés</li> <li>• Limitation des pollutions dues à l'automobile et aux transports par le même biais</li> <li>• Développement des énergies locales et renouvelables comme la méthanisation ou la filière bois</li> </ul>

## 6. Les risques naturels et technologiques

### 6.1. Les risques naturels

#### 6.1.1. Les arrêtés de catastrophe naturelle

Le risque naturel qualifie l'ensemble des phénomènes naturels avérés ou potentiels pouvant entraîner des dégâts à la fois humains et matériels en fonction du degré de vulnérabilité du territoire.

La manifestation de ces événements peut varier en fonction de leurs intensités, occurrences, natures, etc.

Les aléas naturels, c'est-à-dire les phénomènes naturels proprement dits, ne peuvent être maîtrisés. En revanche, il est possible de limiter les dommages causés par ces aléas par la prévention, en vue de s'adapter et d'anticiper le risque et de réduire ainsi la vulnérabilité des personnes et des biens. Une prévention efficace sous-tend de réaliser des analyses prospectives, d'identifier et de mettre en œuvre des actions de protection adéquates en amont de la catastrophe potentielle.

Montfort Communauté est concernée par un certain nombre de risques naturels.

Le tableau ci-contre recense l'ensemble des arrêtés de catastrophe naturelle, c'est-à-dire les événements survenus sur les huit communes du territoire d'étude et ayant donné lieu à une procédure de reconnaissance de catastrophe naturelle par un arrêté interministériel :



	Bédée	Bréteil	Iffendic	La Nouaye	Montfort-sur-Meu	Pleumeleuc	Talensac	Saint-Gonlay	Total
Inondations et coulées de boue du 04/06/18 au 13/06/18									5
Inondations, coulées de boue – 22/04/2014									2
Inondations, coulées de boue – 10/09/2013									1
Inondations, coulées de boue – 29/05/2001									1
Inondations, coulées de boue – 12/02/2001									3
Inondations, coulées de boue – 25/09/2000									1
Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain – 29/12/1999									6
Inondations, coulées de boue – 06/02/1995									3
Inondations, coulées de boue – 06/11/1992									4
Inondations, coulées de boue – 19/10/1988									1
Inondations, coulées de boue – 02/08/1988									3
Tempête – 22/10/1987									7
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols – 07/08/2008									1
Total	1	3	9	1	11	4	5	4	38

Figure 54 : Arrêtés de catastrophe naturelle par commune

Source : Géorisque

Au total, on peut compter treize arrêtés depuis 1987, portant sur différents phénomènes naturels :

- Inondations et coulées de boue
- Tempête
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Toutes les communes sont concernées à l'exception de Bédée. Néanmoins, il est important de nuancer puisque les communes de Bréteil, Pleumeleuc, Talensac et Saint-Gonlay sont passablement touchées par les aléas avec un cumul de 3 à 5 arrêtés, contrairement aux communes d'Iffendic et de Montfort-sur-Meu qui sont fortement affectées avec respectivement 9 et 10 arrêtés sur leur territoire.

On peut distinguer que le risque d'inondations et de coulées de boue est un phénomène récurrent sur le territoire communautaire. En effet, 10 arrêtés sur 12 mentionnent cet aléa, mettant ainsi en évidence la vulnérabilité du territoire face au risque de crues turbides. Ces dernières sont consécutives le plus souvent à des événements pluvieux de forte intensité, sur des secteurs en culture relativement pentus et avec des phénomènes de concentration des eaux de ruissellement, d'érosion et de transfert rapide de ces eaux chargées vers l'aval.

### 6.1.2. Le risque inondation

Une inondation est une submersion temporaire de terres émergées, quelle qu'en soit l'origine, à l'exclusion des inondations dues aux réseaux de collecte des eaux usées, y compris les réseaux unitaires (code de l'Environnement art.566-1). L'origine et l'inondation elle-même peuvent être différentes en fonction de certaines variables (conditions météorologiques, entretien des berges, perméabilité du sol, etc.). Ainsi on peut identifier :

1. L'inondation par débordement des cours d'eau
  - L'inondation à montée lente : le cours d'eau sort lentement de son lit mineur et inonde la plaine pendant une période plus ou moins longue. Ce phénomène, de par sa vitesse relativement lente, ne présente pas un risque majeur pour les populations, mais peut occasionner des dommages économiques et sur les biens importants ;
  - L'inondation à montée rapide apparaît suite à de fortes précipitations sur le bassin versant, entraînant des crues rapides, brutales et violentes sur l'ensemble du lit majeur et au-delà. Elle se produit sur une durée inférieure à 12 h, rendant la prévention et l'anticipation difficiles. Ainsi, l'inondation à montée rapide engendre de nombreux dommages à la fois humains et matériels.
2. L'inondation par remontée de nappe est occasionnée par un surplus d'eau présente dans les nappes phréatiques à la suite d'une longue période de pluie continue. Ainsi, la nappe phréatique étant la nappe la plus proche du sol déborde, entraînant une inondation ;
3. L'inondation par ruissellement pluvial est imputable à la concordance des conditions météorologiques extrêmes (précipitations importantes) et une artificialisation des sols (routes par exemple) et/ou une activité agricole (sillons de culture par exemple). Les forts flux d'eau ne sont

alors pas retenus sur leur passage, entraînant un risque d'inondation important. La survenue rapide et imprévisible de ces événements peut occasionner des dommages importants.

Sur le territoire communautaire, l'aléa inondation est concentré sur les lits majeurs de la rivière du Meu, de la Vaunoise et du Garun, se traduisant par des phénomènes d'inondation par remontée de nappe et d'inondation par débordement lent des cours d'eau.

La rivière du Meu scinde le territoire en deux parties (le Nord et le Sud de Montfort Communauté) puisqu'elle traverse les communes de Talensac, Iffendic et passe à l'extrême limite Nord de la commune de Saint Gonlay. Le Garun traverse la commune de La Nouaye et conflue avec le Meu au niveau de la ville de Montfort. La Vaunoise se situe quant à elle sur la partie Est du territoire, sur la commune de Pleumeleuc et en limite nord de Bréteil (cf. Figure 55).



Echelle 1/80.000

Figure 55 : Schéma réseau hydrographique

Source : DREAL – Bretagne

Le centre de Montfort Communauté est la zone la plus vulnérable au risque d'inondations avec des crues lentes. La montée des eaux peut être anticipée. Toutefois, la culture du risque reste à consolider puisque les inondations lentes entraînent parfois des pertes en vie humaine, dues à la méconnaissance du risque.

Afin de réduire les dommages causés par un événement naturel, les Plans de Prévention des Risques (PPR) instaurés par la loi dite « Barnier » en 1995, visent à protéger les personnes et à réduire les dommages causés sur les biens. Ils ont pour but :

- D'établir une cartographie aussi précise que possible des zones à risques ;
- D'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses ;
- De réduire la vulnérabilité des installations existantes ;
- De préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- De prescrire les mesures de protection et de prévention collectives.

Le PPR est un document de portée supra-communale avec lequel le PLU doit être conforme. Afin de protéger au mieux les habitants, deux PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ont été promulgués sur Montfort Communauté :

- Le PPRI du bassin rennais de 2007 qui concerne 34 communes. Au regard du périmètre d'étude du PLUI de Montfort communauté, seul le Sud de Talensac est concerné ;
- Le PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise de 2005 concerne 19 communes au total dont Iffendic, Talensac Nord, Saint Gonlay, Montfort-sur-Meu, Breteil, la Nouaye, Bédée et Pleumeleuc sur le territoire communautaire.

En découle l'établissement d'un zonage et d'un règlement qui ont pour objectif de régir les possibilités d'occupation des sols en fonction du risque inondation. La Figure 56 présente l'ensemble du zonage établi par les PPRI.



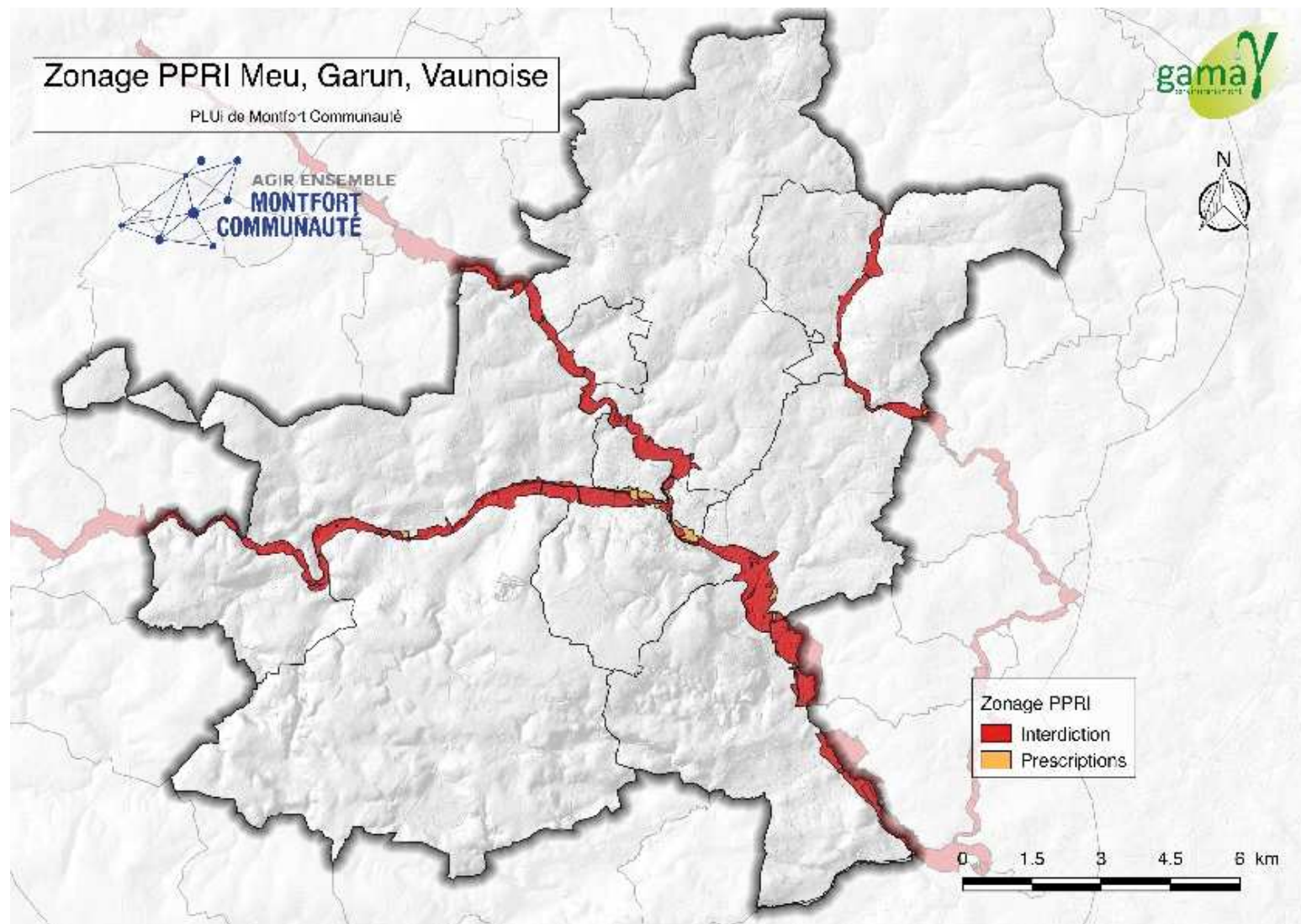


Figure 56 : Aléa inondation sur le territoire d'après le PPRI

Source : Géorisque

Afin de dresser un état initial précis sur le risque d'inondation, 7 zooms ont été réalisés sur le territoire :

**Montfort-sur-Meu** se situe à la confluence entre les rivières du Meu et du Garun. L'analyse de la Figure 57 fait apparaître un premier constat : la commune est fortement soumise à l'aléa inondation, notamment dans le centre du bourg, entraînant ainsi un fort risque à la fois sur les populations et sur les biens. Les deux cartes de Figure 57 présentent une juxtaposition du bâti présent sur la commune et du zonage du PPRI.

On constate ainsi qu'une partie du bâti se trouve en zone inondable avec un risque qualifié de fort à faible. Or, certaines zones du PLU dites « constructibles » (« zone de densité urbaine et patrimoine bâti important » ; « zone dédiée à l'habitat ») se situent dans ces zones de risques. Il est donc nécessaire pour la commune de mener des actions de sensibilisation en amont de la prévention du risque afin de limiter la vulnérabilité des habitants de la commune.

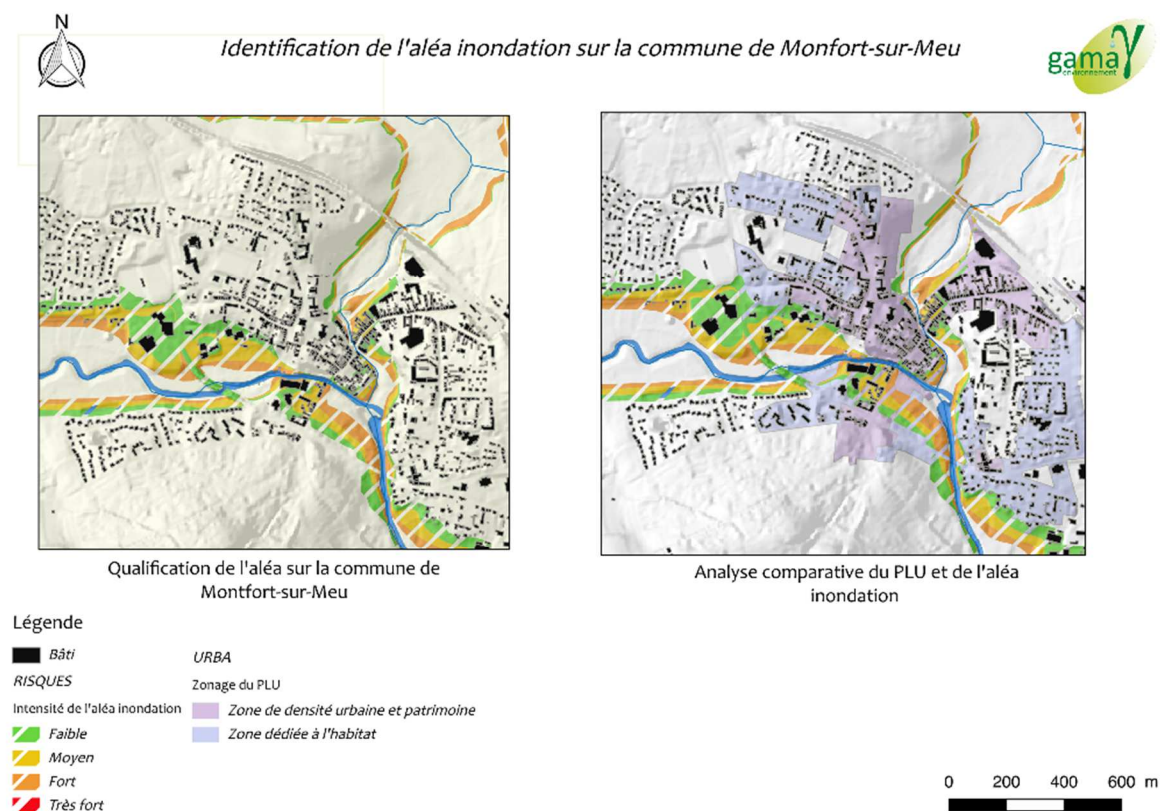


Figure 57 : Zoom risque inondation - Montfort-sur-Meu

Source : Géorisque

**Talensac** se situe sur une butte avec des altimétries variant de 81 mètres à 36 mètres d'altitude. Cet emplacement géographique limite les risques d'inondation puisque le Meu se situe dans le fond de la vallée. Cependant, le dénivelé et l'occupation des sols accentuent le phénomène de ruissellement qui engorge le Meu et les étangs présents en contrebas. En effet, au vu de la Figure 58, la pente est occupée par du bâti et par des « systèmes cultureaux parcellaires complexes » qui accentuent le phénomène de ruissellement via les rigoles et les ravines et la perméabilisation des sols. Toutefois, sur la photo aérienne, on constate que les parcelles sont cernées par du bocage, limitant ainsi les effets du ruissellement et d'engorgement de la zone humide.

### Identification de l'aléa inondation sur la commune de Talensac

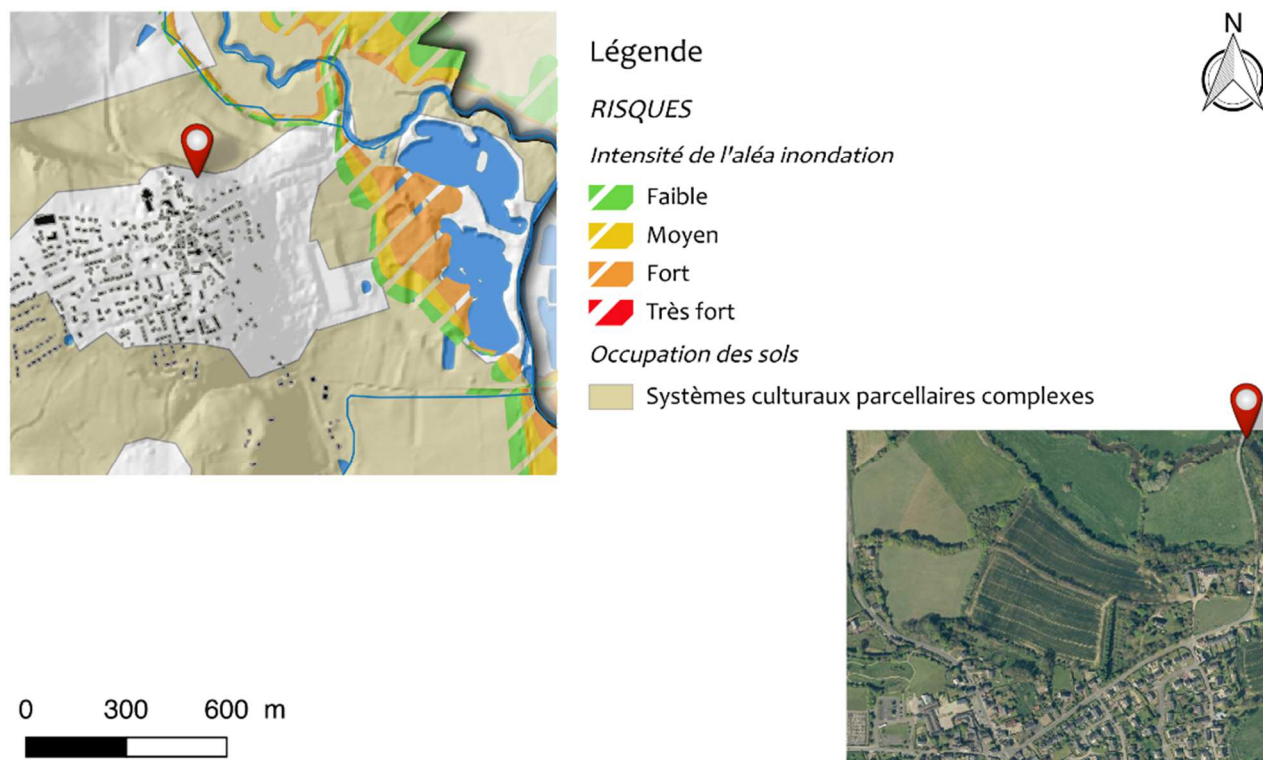


Figure 58 : Zoom risque inondation - Talensac

Source : Géorisque



**Breteil** ne présente pas un fort risque d'inondation au regard du zonage du PPRI. Cependant, lors des diagnostics de terrain, il a été constaté plusieurs phénomènes de ruissellement au Sud-Ouest du bourg : l'ensemble du bourg est qualifié de « tissu urbain discontinu » avec une forte imperméabilisation des sols. Ainsi, lors d'intempéries, les eaux ruissellent et ont tendance à se concentrer au niveau des bassins de rétention d'eau créés pour limiter la surcharge hydraulique de la station d'épuration. Les écoulements charrient de nombreux éléments et notamment de la boue, pouvant en cas de conditions météorologiques extrêmes entraîner des phénomènes de crues turbides dans la partie basse du bourg. (cf. Figure 59 : Zoom risque inondation - Breteil)

### *Identification de l'aléa inondation sur la commune de Breteil*



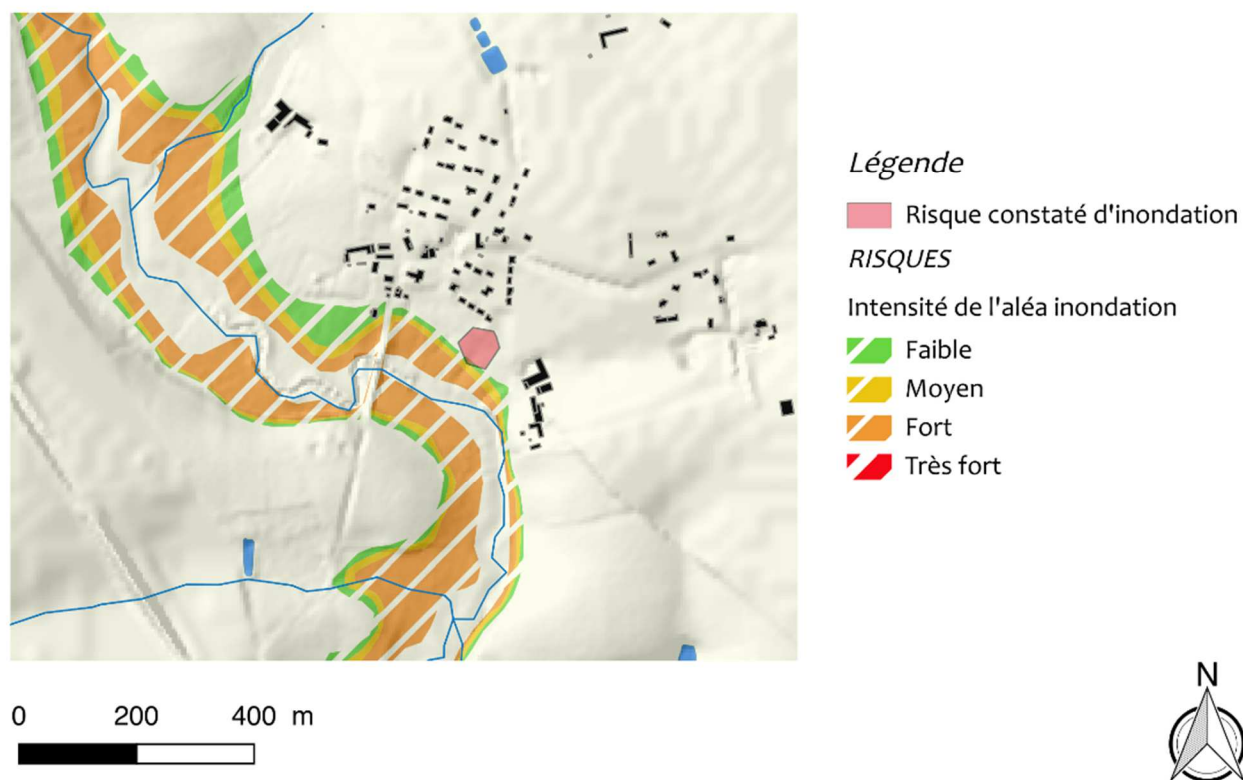
*Figure 59 : Zoom risque inondation - Breteil*

*Source : Géorisque*



**La Nouaye** est une commune bordée par le Garun. Elle représente une zone à risque sur la limite Ouest de son territoire. Cependant, aucun équipement ou bâtiment ne se trouve dans cette zone. La vulnérabilité de cette commune est donc peu importante. Toutefois, les entretiens en commune ont révélé une zone soumise aux inondations, mais non répertoriée par le PPRI. Cette zone se trouve en contrebas du bourg et forme une cuvette où les eaux de ruissellement viennent se loger lors de fortes intempéries. (cf. Figure 60)

### *Identification de l'aléa inondation sur la commune de La Nouaye*



*Figure 60 : Zoom risque inondation - La Nouaye*

*Source : Géorisque*

**Pleumeleuc** est un bourg surélevé avec des altimétries variant de 58 mètres pour le point le plus bas à 91 mètres pour le point culminant. Ainsi, le risque d'inondation se trouve concentré en fond de vallée avec le passage de la Vaunoise. Au risque d'inondation déjà constaté dans le PPRI s'ajoute le phénomène de ruissellement. En effet, l'occupation des sols en contrebas du bourg est en majeure partie composée de terrains agricoles. De plus, au regard de la photo aérienne, on s'aperçoit que le maillage bocager est disparate, tantôt dense, tantôt inexistant. Par conséquent, les eaux de ruissellement ne sont pas forcément retenues et se déversent dans le fond de vallée, ce qui peut créer une surcharge hydraulique au niveau de la Vaunoise, entraînant des crues par débordement. (cf. Figure 61)

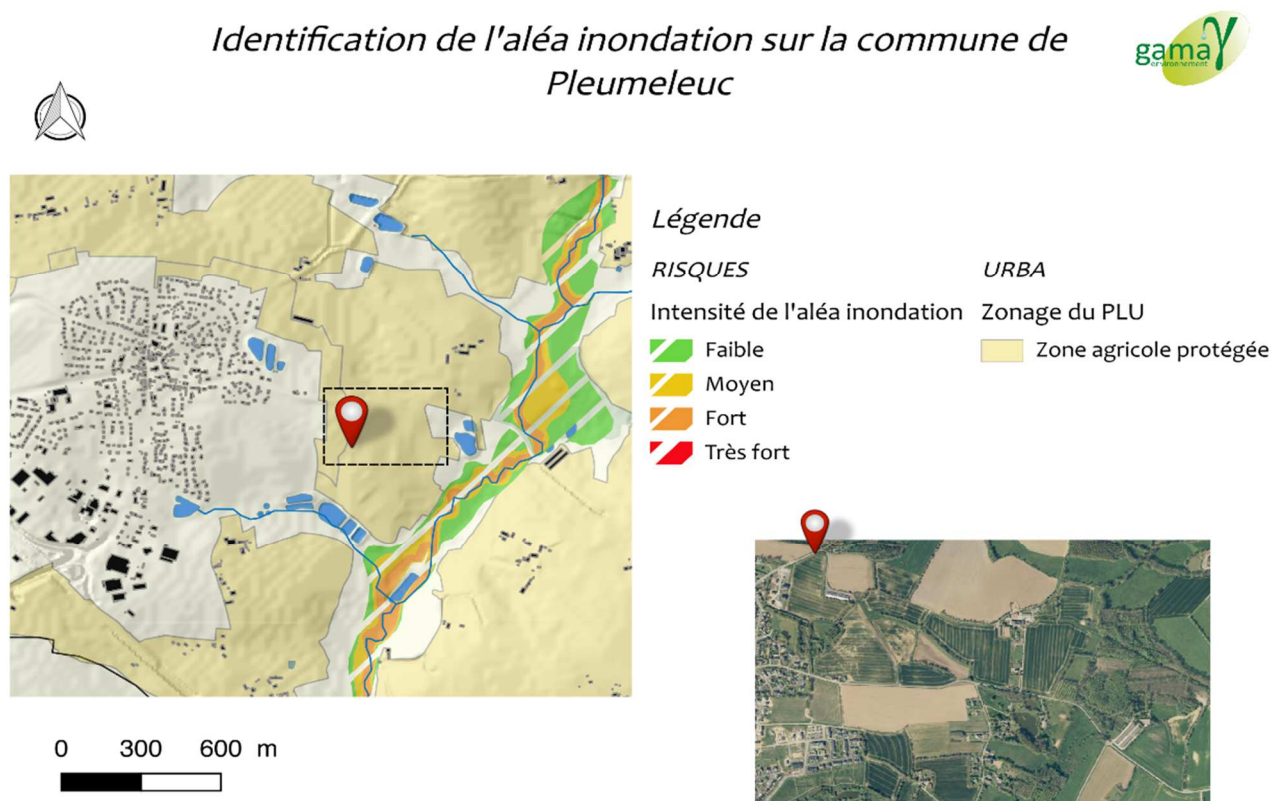
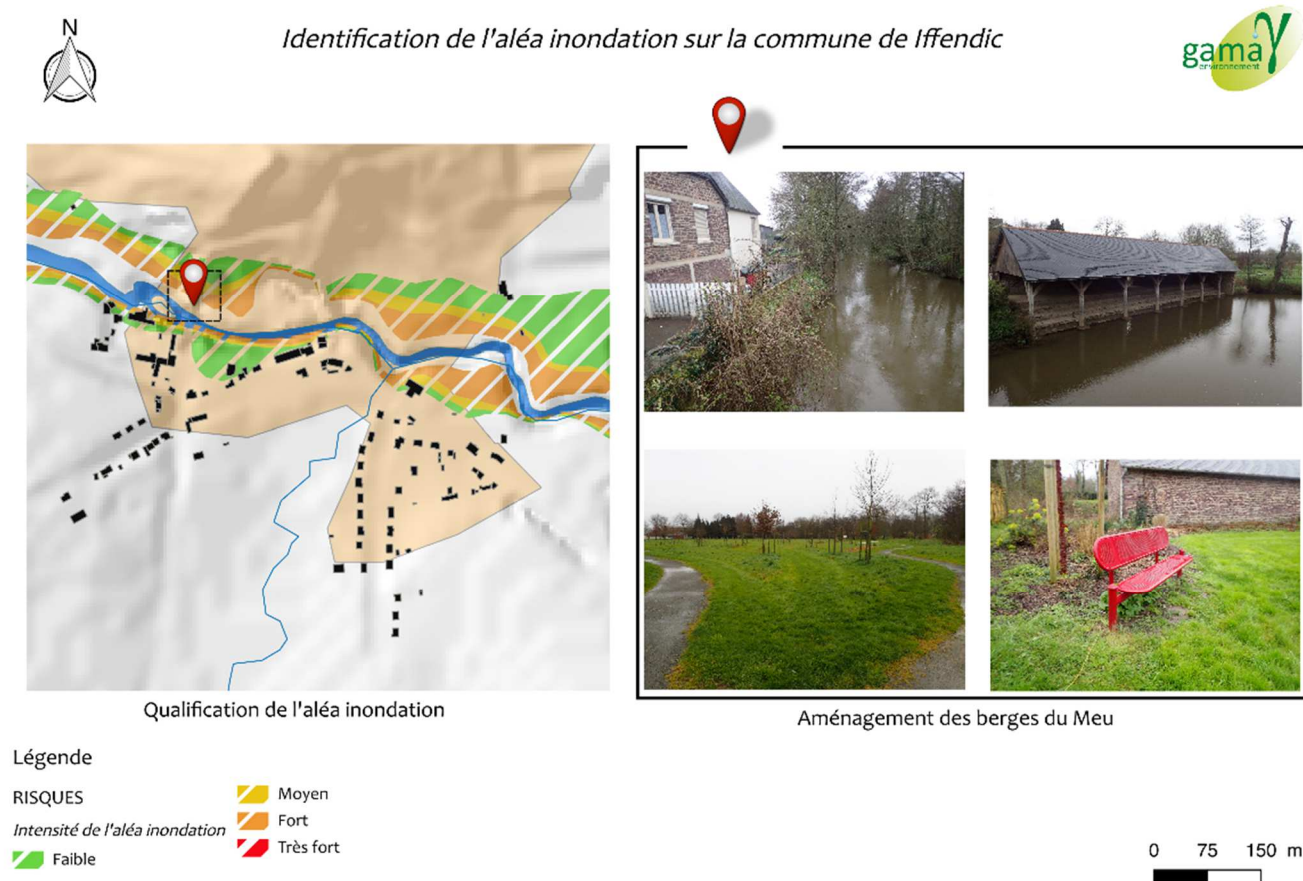


Figure 61 : Zoom risque inondation Pleumeleuc

Source : Géorisque

**Iffendic** est la plus grande commune faisant partie du périmètre d'étude avec une superficie de 75 km<sup>2</sup>. Le risque inondation ne touche que la partie Sud du bourg, dans l'axe traversant du Meu. Sur la carte ci-dessous, on peut constater qu'une partie du bâti se trouve en zone inondable, mais il est nécessaire de

préciser que la plupart de ces constructions ne sont pas dédiées à l'habitat, réduisant ainsi la vulnérabilité de ces constructions. Par ailleurs, les berges du Meu ont été valorisées avec notamment un espace vert public pédagogique, un arboretum, un lavoir, un stade et du mobilier urbain. Ces équipements permettent de rendre attractives les berges malgré une interdiction de construire. (cf. Figure 62)



*Figure 62 : Zoom risque inondation Iffendic*

*Source : Géorisque*

**Saint Gonlay** est ceinturé au Nord par le Meu qui constitue à la fois une barrière naturelle et la limite administrative Nord du territoire. La partie Nord de la commune fait l'objet d'un zonage du PPRI, mais cet espace ne présente pas un fort potentiel de vulnérabilité étant donné qu'il est très peu bâti et fait l'objet d'un zonage « zone naturelle » ou « zone naturelle stricte à protéger » dans le PLU, limitant la possibilité de construction dans la zone à risque.

### 6.1.3. Les risques de mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un **ensemble de déplacements**, plus ou moins brutaux, **du sol ou du sous-sol**, d'origine naturelle (neige, érosion, événement météorologique extrême, etc.) ou anthropique (vibration, terrassement, construction, exploitation de matériaux ou nappes aquifères, etc.). Les volumes de terre sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

- **L'aléa retrait/gonflement des argiles**

Le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évolue en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

→ **À l'échelle de Montfort Communauté, l'aléa retrait / gonflement des argiles est considéré comme faible voir nul et ne devrait pas constituer de contrainte particulière (cf. Figure 63).**

- **Le mouvement de terrain par tassement différentiel**

Un tassement différentiel est un mouvement d'enfoncement du sol non uniforme entraînant des dislocations de la maçonnerie. Ce phénomène peut être généré par plusieurs phénomènes :

- La dessiccation des couches superficielles (l'hétérogénéité du sol d'assise des fondations, les différences d'ensoleillement selon les façades du bâtiment, la présence de terrasses ou d'ouvrages annexes, etc.)
- La présence d'arbre absorbant une partie de l'eau contenue dans le sol via son tissu racinaire
- La rupture de réseau enterré
- Les poches de sable présentent dans le sol
- Le remblai occasionnant une perte de la capacité portante des sols

→ **le risque de mouvement de terrain par tassement différentiel est constaté sur 2 communes : Iffendic et Montfort-sur-Meu. Cependant, l'aléa ne fait pas l'objet d'un zonage particulier et n'engendre pas de restriction sur l'extension du territoire.**

- **L'aléa Séisme**

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.



Un séisme se caractérise par :

- Son foyer, c'est le point de départ du séisme,
- Sa magnitude, elle mesure l'énergie libérée par le séisme,
- Son intensité, elle indique les effets provoqués par le séisme.

→ **Le risque sismique sur le territoire de Montfort communauté comme pour l'ensemble du département est défini comme faible et n'apparaît pas comme une entrave au développement du territoire.**

#### 6.1.4. Le risque feu de forêt

Un feu peut prendre différentes formes en fonction des caractéristiques de la végétation et des conditions climatiques dans lesquelles il se développe.

On distingue trois types de feux de forêt : [SEP]

- Les feux de sol brûlant la matière organique de la litière, de l'humus ou de la tourbière. Leur vitesse de propagation est faible.
- Les feux de surface brûlant la strate basse de la végétation : la strate herbacée et les ligneux bas.
- Les feux de cimes brûlant la partie supérieure de la strate arborée et formant une couronne de feu. Ils libèrent en général de grandes quantités d'énergie et leur vitesse de propagation est très élevée. [SEP]

Les feux de forêt sont soumis à différents facteurs de déclenchement qui conditionnent leur intensité, leur propagation :

- Les conditions du milieu : les conditions météorologiques telles que le vent qui participent au dessèchement des sols et des végétaux et accélèrent la propagation. La chaleur participe également au dessèchement de la végétation, la foudre est responsable de 4 à 7 % des départs de feu.

- L'état de la végétation : la teneur en eau, l'entretien général de la forêt, la disposition des différentes strates arborées ou les types d'essence en présence ont un impact significatif sur la vulnérabilité de la forêt.
- L'existence d'une zone de relief : peut entraîner une accélération de la propagation du feu
- Les facteurs humains : la gestion des parcelles augmente le risque de départ de feu. Les hommes jouent également un rôle prépondérant dans le déclenchement des incendies dans 70 % à 80 % des cas, en cause les accidents, les imprudences, les travaux agricoles ou forestiers ou encore la malveillance.

Dans le périmètre de Montfort Communauté, les massifs boisés de Paimpont et de Montfort sont concernés par l'aléa feu de forêt, touchant ainsi les communes de Montfort-sur-Meu, Iffendic et Talensac.

Depuis l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980, la commune d'Iffendic est considérée comme un espace très sensible à l'aléa (forte évapotranspiration). En revanche, les communes de Talensac et de Montfort-sur-Meu sont considérées comme moyennement vulnérables face aux feux de forêt.

Il convient de noter que des équipements et des dispositifs ont été mis en œuvre sur le territoire, permettant ainsi de réduire fortement les effets de vulnérabilité du territoire face à ce risque (cf. partie équipements structurants).

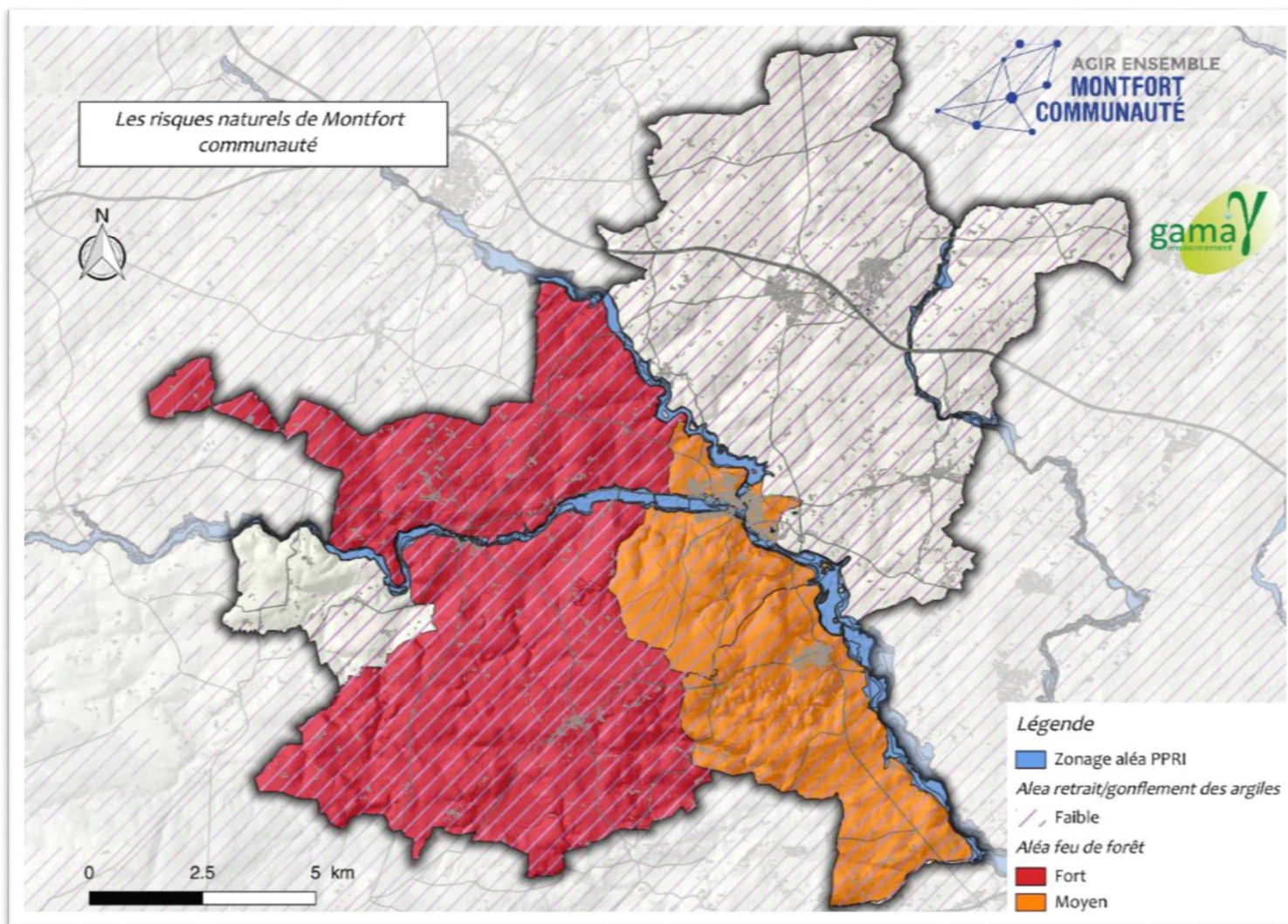


Figure 63 : Les risques naturels de Montfort Communauté

Source : Géorisque

## 6.2. Les risques technologiques

### 6.2.1. ICPE

L'ICPE est une installation classée en raison des nuisances éventuelles, des risques importants de pollution des sols ou d'accidents qu'elle présente. On peut ainsi classer les ICPE en fonction des dangers et/ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé, la sécurité, la salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature, de l'environnement et des paysages
- L'utilisation rationnelle de l'énergie
- La conservation des sites, des monuments ou du patrimoine archéologique

On dénombre 177 ICPE sur le territoire, repérés sur la Figure 65. On remarque que celles-ci sont disséminées sur tout le territoire avec tout de même une concentration plus importante sur Montfort-sur-Meu.

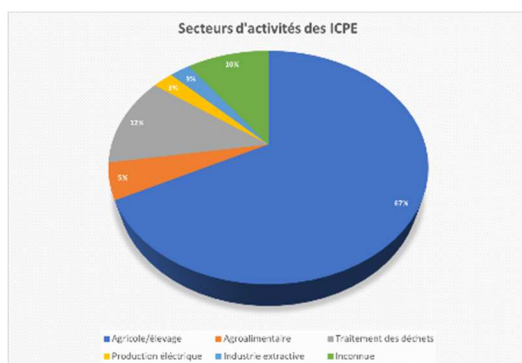


Figure 64 : Secteurs d'activités des ICPE

Source : Géorisque

Si on regarde la répartition des ICPE par secteurs d'activités on s'aperçoit que plus de 67 % sont des entreprises agricoles/d'élevage appuyant particulièrement le caractère rural du territoire de Montfort Communauté.

Malgré une forte concentration d'ICPE, il est important de nuancer les effets potentiels des risques engendrés par ce type d'installation. En effet, toutes les ICPE ne sont pas factrices de risques dans le sens d'un aléa probable pouvant atteindre les populations. Par exemple, les ICPE agricoles présentent un risque pour l'environnement, mais n'entraînent pas pour autant un aléa : elles sont principalement classées pour les nuisances qu'elles peuvent générer (bruit, odeur...). Les ICPE auxquelles il est nécessaire d'être le plus attentif sont les installations industrielles et les installations classées SEVESO. On ne dénombre pas de site SEVESO sur le territoire.

La COOPERL n'est pas classée en site SEVESO, cependant elle possède un stockage d'ammoniac qui peut générer un risque et des nuisances pour les habitants de Montfort-sur-Meu.



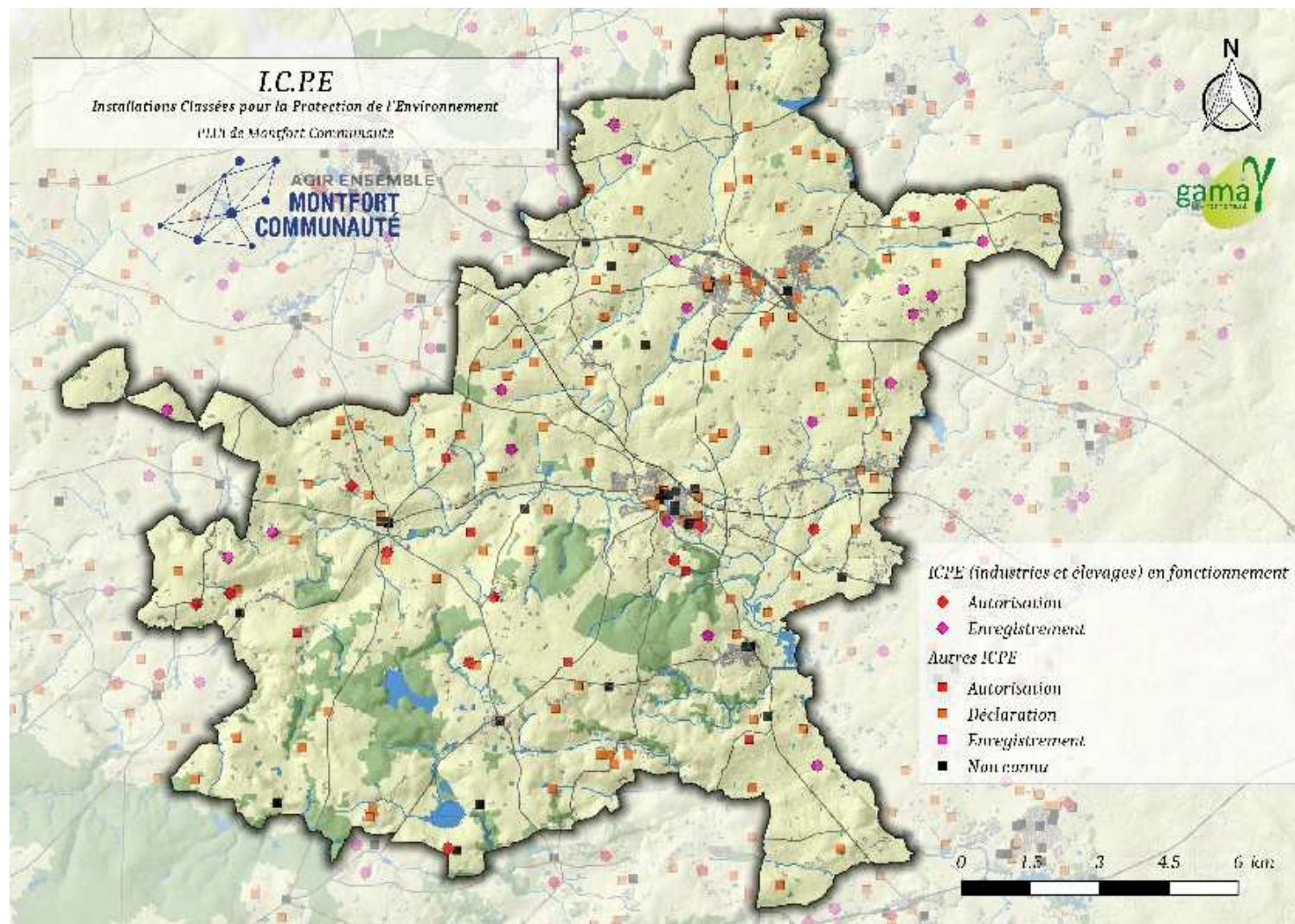


Figure 65 : ICPE

Source : Carmen - Risque technologique



### 6.2.2. Les sites BASIAS

BASIAS est une Base de données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service créée à la suite de l'arrêté du 10/12/1998. Les principaux objectifs de ces inventaires sont de :

- Recenser tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution,
- Conserver la mémoire de ces sites,
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

On peut dénombrer 31 sites BASIAS localisés sur l'ensemble du territoire. Aux vues de la superficie de la Communauté (56.857 ha), ce nombre n'est pas très important et montre un faible patrimoine industriel sur le territoire. Toutefois, on peut noter que les sites BASIAS se concentrent sur les centres bourgs avec très peu de sites isolés. La Figure 66 : BASIAS ci-contre, montre une forte concentration de sites anciennement industriels sur la commune de Montfort-sur-Meu avec 13 sites soit environ 42 % des sites du territoire.

Ainsi, même si le territoire ne fait pas l'objet d'un nombre important de sites BASIAS, il convient d'être vigilant à la qualité des sols dans le cadre de construction ou de requalification dans les centres bourgs.

Par ailleurs, il est à noter qu'un secteur d'information des sols a été identifié sur le territoire de Pleumeleuc au niveau du lieu-dit « Le Tertre de la Chenselais ». Il correspond à une ancienne carrière remblayée, en 1974, par des déchets, dont les ordures ménagères.

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) sont les terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de

mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.

La démarche SIS poursuit deux objectifs :

- améliorer l'information du public
- garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental par l'encadrement des constructions.

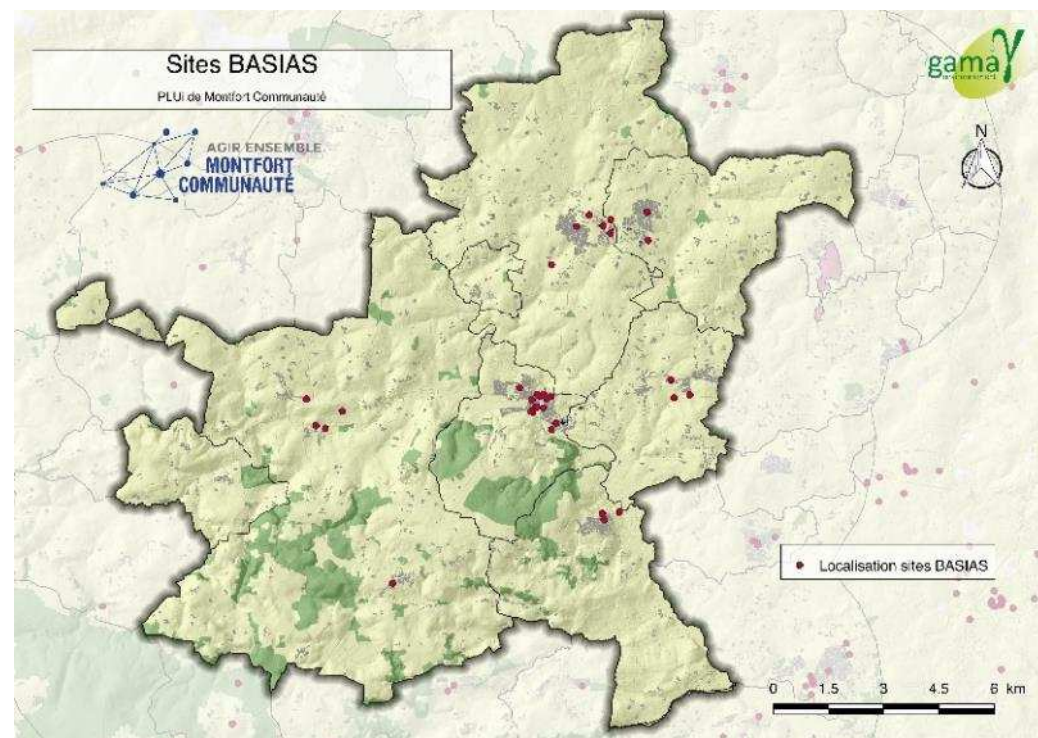


Figure 66 : BASIAS

Source : CARMEN - Risque technologique

### 6.2.3. Les nuisances sonores

Lors du développement de nouvelles zones à urbaniser ou de la réhabilitation de certains quartiers, il est important de prendre en compte les nuisances que peut générer le trafic routier. En effet, l'augmentation du trafic sur les axes principaux de communication au cours de ces dernières décennies engendre des nuisances principalement sonores dans les zones urbaines. De cela, il peut en résulter une désertification de certains secteurs ou l'acceptation d'une « fatalité » par les habitants.

Afin d'éviter et de prévenir de nouvelles expositions au bruit, lors de la construction de nouveaux bâtiments (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, de santé...) à proximité des voies existantes, les services de l'État dans les départements classent au niveau sonore les voies de circulation. Lors de l'élaboration d'un PLU, il est important de prendre en compte ce classement pour éviter ou prendre des dispositions afin de limiter les nuisances sonores dans les zones de développement de l'habitat.

Sur le territoire de Montfort Communauté, on distingue deux vecteurs de nuisance sonore :

- Les axes routiers tels que la RN12, la RD68/72 et la RD125 passant sur les communes de Montfort-sur-Meu, Talensac, Bréteil, Bédée et Pleumeleuc
- L'axe ferroviaire qui traverse le territoire d'ouest en est et qui affecte les communes de Bréteil, Montfort-sur-Meu et la Nouaye

Portion de route	Catégorie	Niveau sonore en point de référence en période diurne (en DB)	Niveau sonore en point de référence en période nocturne (en DB)	Largeur maximale des secteurs affectés part et d'autres de l'infrastructure
RN12	1	83	78	300
RD68/72	3	73	68	100
RD125	3	73	68	100

#### 6.2.4. Rupture de barrage

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel établi en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Le barrage peut avoir plusieurs fonctions :

- La régulation des cours d'eau,
- L'irrigation des cultures,
- L'alimentation en eau des villes,
- La production d'énergie électrique,
- La retenue de rejets de mines ou de chantiers,
- Le tourisme et les loisirs,
- La lutte contre les incendies.

Le risque de rupture de barrage découle d'une destruction partielle ou totale d'un barrage entraîné par des causes :

- Technique (défaillance dans la gestion, l'entretien et la maintenance du barrage)
- Anthropique (insuffisance du contrôle en amont et en aval de la construction ou erreurs d'exploitations)
- Naturelle (séisme, crue exceptionnelle ou glissement de terrain)

La rupture d'un barrage peut entraîner la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

**→ Montfort Communauté est affectée par cet aléa. Il y a un aléa fort en cas de rupture de barrage (Chambre au Loup et Trémelin notamment) pour les communes de Montfort-sur-Meu et d'Iffendic et un aléa moyen pour les communes de Bédée et Talensac**



*Figure 67 : Barrage de la Chambre au Loup – commune d'Iffendic*

### 6.2.5. Transport de Matières Dangereuses

Le risque de TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières pouvant provoquer une explosion, un incendie ou un nuage toxique par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Cependant, le risque de TMD est en général peu impliqué dans les accidents majeurs puisqu'ils sont encadrés par de fortes mesures de précaution et font l'objet d'une attention constante.

Cet aléa est constaté sur certains réseaux de transports où la probabilité d'accident de TMD est plus forte en raison d'un flux important de circulation (autoroutes, voies ferrées, réseau de canalisation...). La surveillance et la sécurisation de ces réseaux permettent d'en limiter les conséquences potentielles (la menace n'en reste pas moins bien présente).

Suivant la Préfecture d'Ille-et-Vilaine sont impactées par :

- Le TMD Routier : Bédée, Pleumeleuc, Bréteil, Montfort-sur-Meu, Talensac
- Le TMD Train : Bréteil ; Iffendic, Montfort-sur-Meu

Au-delà des axes de transport, les réseaux de canalisation transportant des matières dangereuses (Gaz, hydrocarbures, produits chimiques) sont considérés dans le Transport des Matières Dangereuses. Les communes de Bédée et Breteil sont traversées par un gazoduc.

### 6.3. Le risque de pollution au Radon

*Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Certains types de roches, comme le granit, en contiennent davantage. Les zones géographiques les plus concernées correspondent aux formations géologiques naturellement les plus riches en uranium. Elles sont localisées sur les grands massifs granitiques, comme le Massif armoricain, Massif central, Corse et Vosges. La région Bretagne est donc particulièrement concernée par le risque radon. Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE 3) 2017-2021 prévoit de renforcer l'information à la population sur le risque et sur les mesures permettant de réduire l'exposition. Des mesures de prévention, préconisées par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), permettent de réduire l'exposition de la population dans l'habitat. Il est possible d'éliminer le radon présent dans les bâtiments en améliorant le renouvellement d'air (ventilation, système d'aération). Le renforcement de l'étanchéité entre le sol et les bâtiments permet également de limiter l'entrée du radon dans les habitations. (Issu du SCoT du Pays de Brocéliande)*

Les communes de Montfort-sur-Meu, Iffendic, Saint-Gonlay et Talensac sont classées en catégorie 3 : Concentrations potentiellement élevées dans les bâtiments. Les autres communes en catégorie 1 : concentrations faibles.





Figure 68 Propagation du Radon dans une habitation - © Santé Canada. Du radon dans votre maison? Janvier 2013

## 6.4. Une analyse systémique des risques

Il est essentiel dans une démarche de développement territorial durable d'adopter une vision systémique dans le domaine de la gestion des risques. En effet, aux vues de la vulnérabilité du territoire aux différents risques naturels majeurs, il est nécessaire d'analyser les risques de manière individuelle, mais aussi en interrelation, cette prise de conscience est primordiale dans la caractérisation de la vulnérabilité des territoires.

La démarche systémique de gestion des risques s'appuie sur la notion de système, qui correspond à l'ensemble des éléments interagissant entre eux selon certains principes ou règles déterminés.

Cette compréhension de la notion de système est essentielle pour appréhender concrètement la gestion des risques en adoptant une démarche systémique. Par exemple, un phénomène de tempête peut amener des précipitations importantes entraînant des inondations par débordement de cours d'eau, mais également un ruissellement sur certains terrains propices. Le ruissellement peut également entraîner des mouvements de versants qui peuvent à leur tour entraîner d'autres aléas.

Cet exemple est significatif de l'interaction entre les différents éléments, de leur rôle dans la genèse des aléas et de leur impact sur les enjeux.<sup>[SEP]</sup> La survenue d'un phénomène peut donc avoir des conséquences multiples sur les éléments du système, mais les éléments peuvent également avoir des impacts entre eux.

**La prise en compte d'une démarche multialéas est essentielle pour garantir la sécurité des enjeux matériels et de la population. Prendre en compte les interrelations entre les aléas permet de comprendre les moteurs à l'œuvre sur le territoire et d'envisager une démarche de planification durable et sécurisante. L'importance de la connaissance du passé est essentielle, mais ne permet pas de prédire les évolutions du territoire.**

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des risques naturels variés et très présents sur le territoire, surtout dans les vallées et les coteaux associés au risque d'inondation et dans les domaines forestiers tels que la forêt de Paimpont et la forêt de Montfort-sur-Meu pour le risque d'incendie et de tempête.</li> <li>13 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris au cours des 30 dernières années.</li> <li>L'ensemble du territoire est soumis à un aléa faible concernant les séismes.</li> <li>L'ensemble du territoire est soumis à un aléa faible, voire nul pour le retrait / gonflement des argiles.</li> <li>15 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et 58 sites BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service) ont été recensés sur le territoire.</li> <li>L'ensemble des risques présents sur le territoire nécessite une analyse systémique des risques.</li> <li>Sur le territoire, on distingue deux vecteurs de nuisances sonores : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les axes routiers tels que la RN12, la RD68/72 et la RD125 passant sur les communes de Montfort-sur-Meu, Bréteil, Talensac, Bédée et Pleumeleuc.</li> <li>L'axe ferroviaire qui traverse le territoire d'ouest en est et qui affecte plusieurs communes : La Nouaye, Montfort-sur-Meu et Bréteil.</li> </ul> </li> <li>Des nuisances non inventoriées, mais qui peuvent être ressenties par les usagers du territoire.</li> <li>Concentrations importantes de Radon sur quatre des huit communes du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des populations résidentes et touristiques aux risques et nuisances</li> <li>Intégration du paramètre « risque » dans les choix et la conception des secteurs préférentiels de développement</li> <li>Vision systémique des risques dans leur globalité (les causes et effets que peuvent avoir un risque sur un autre)</li> <li>Préservation des éléments de paysage jouant un rôle dans la limitation des risques : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies qui permettent de lutter contre le ruissellement</li> <li>Les zones humides pour leur rôle tampon</li> </ul> </li> <li>Instauration d'une culture du risque en informant et en communiquant auprès des habitants ainsi que des usagers concernés par les aléas et leurs conséquences</li> <li>Prise en compte des activités passées lors du choix des zones de développement et de leurs échéances (site BASIAS notamment)</li> <li>Prise en compte des nuisances sonores et des TMD (Transport de Matières Dangereuses) dans les souhaits d'aménagement et de mise en œuvre de zonage réglementaire</li> </ul>

## 7. Les Déchets

### 7.1. Le territoire et les équipements

La compétence « gestion des déchets » de Montfort Communauté a été déléguée au SMICTOM centre-ouest. Outre Montfort Communauté, le SMICTOM gère les déchets de 6 autres communautés de communes et de 4 autres communes. Ainsi, le SMICTOM couvre un territoire de 1 528 km<sup>2</sup> (64 communes) et s'occupe de la gestion des déchets de 99 275 habitants. En ce qui concerne les équipements présents sur l'ensemble du territoire, on compte (cf. ) :

- 9 déchetteries (dont une à l'extérieur du territoire).
- 1 centre de valorisation organique
- 1 centre de stockage des déchets non-dangereux

Au regard de la Figure 69, on s'aperçoit que toutes les intercommunalités possèdent une déchetterie sauf pour la communauté de communes de Saint-Méen-Montauban qui en détient 2 mais également le centre de valorisation organique et le centre de stockage des déchets non-dangereux. La forte dotation en infrastructure de cette intercommunalité peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- La centralité du territoire
- L'étendue du territoire en comparaison avec les autres
- L'intercommunalité actuelle est née de deux plus anciennes

Il convient de préciser que la construction d'un centre d'apport volontaire (déchetterie) a été réalisée en 2016 à Bréteil puisque la déchetterie de Montfort-sur-Meu, construite en 1999, n'était plus dimensionnée pour accueillir les usagers dans de bonnes conditions (fréquentation en hausse, sécurité insuffisante, dégradation du site, augmentation du nombre de catégories de déchets à trier, évolution de la réglementation).

## Les équipements de la gestion des déchets

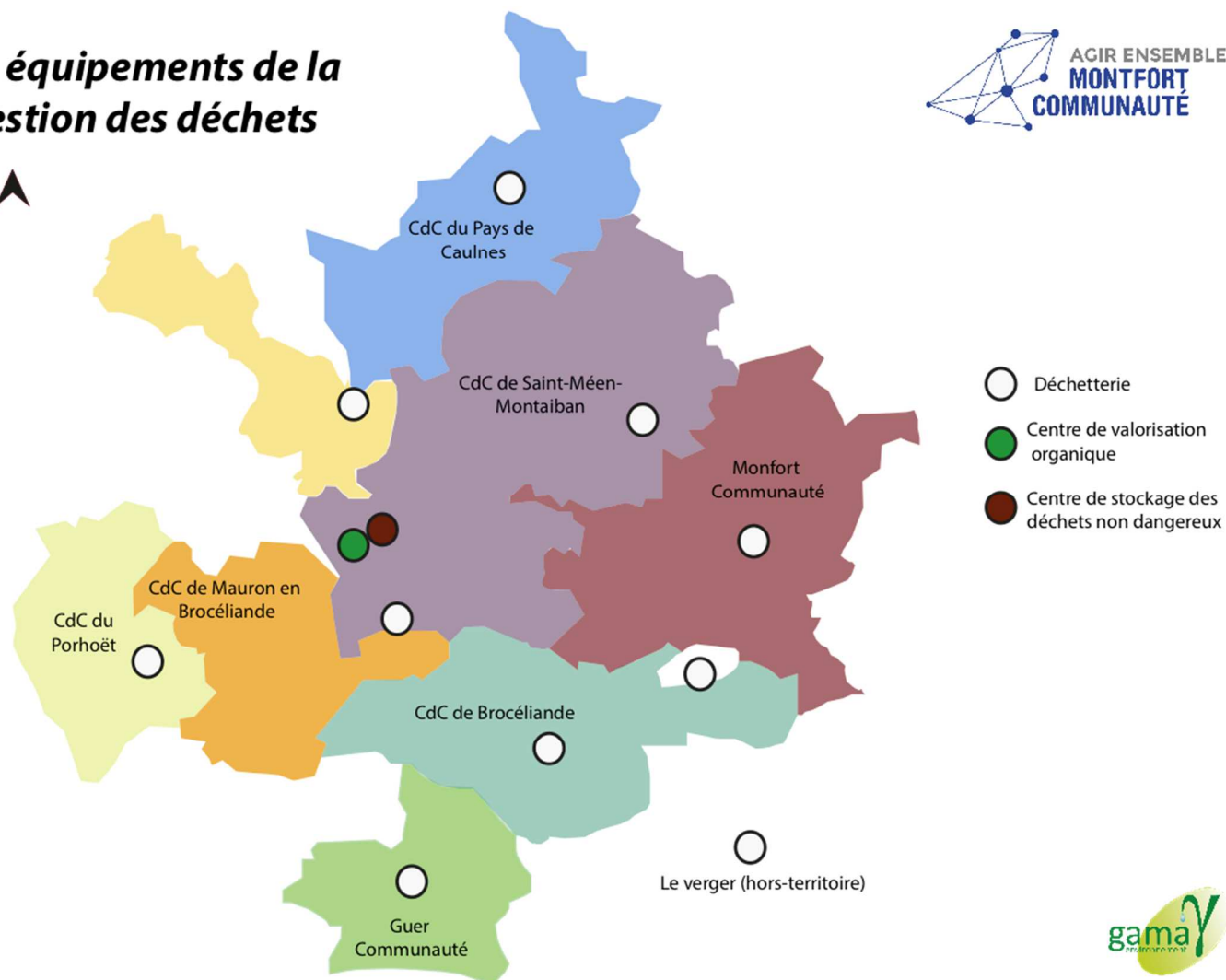


Figure 69 : Les équipements de la gestion des déchets

Source : RPQS



## 7.2. Le fonctionnement

Pour la récupération du tri sélectif, soit le bac jaune, le SMICTOM organise une collecte toutes les 2 semaines sur chaque commune du syndicat, soit 25 à 27 tournées chaque année. Une fois collectés, les emballages et les papiers recyclables sont envoyés au centre de tri «Tri Centre Bretagne Théaud» situé à Gaël. Le centre de tri est une installation chargée de séparer les différents matériaux déposés dans les bacs jaunes, d'enlever les erreurs de tri, et de conditionner les matériaux par catégorie pour le transport.

En revanche, pour la collecte des déchets ménagers non-recyclables, cela se fait en porte-à-porte une fois par semaine sur l'ensemble du territoire.

## 7.3. Les déchets

En ce qui concerne les déchets ménagers des professionnels ou des habitants, ils partent directement à l'Unité de Valorisation Organique. Elle est certifiée depuis mai 2016, ISO 9001, ISO 14001 et OHSAS 18001 (norme sécurité). Cette installation permet d'extraire la part biodégradable des ordures ménagères afin de fabriquer un compost conforme à la norme NFU 44051 destiné au milieu agricole.

Ainsi, on peut distinguer les différents éléments collectés au cours des années avec le schéma ci-contre :



Figure 70 : tonnage des déchets

Source : RPQS

La diminution du tonnage collecté de déchets ménagers non-recyclables se confirme une nouvelle fois entre 2015 et 2016, malgré une augmentation de la population résidant sur le territoire du syndicat de façon permanente.

Cette réduction, particulièrement marquée en 2015 et qui se confirme en 2016, témoigne de l'impact direct de la mise en application de la redevance incitative au début de l'année 2015. Ce résultat témoigne également de l'efficacité de la politique de prévention du syndicat menée depuis plusieurs années et contractualisée sous la forme d'un Programme Local de Prévention (PLP) avec l'ADEME en octobre 2010. À cela peut s'ajouter une prise de conscience collective en faveur de l'environnement, impliquant directement l'habitant dans le processus de défense et de préservation de la nature. Ainsi, le processus de diminution du tonnage collecté s'accompagne d'une augmentation de la collecte des déchets recyclables. Afin de visualiser au mieux l'impact des politiques et des changements de comportement des individus, le tableau ci-dessous présente les diminutions réalisées entre 2015/2016 :

	Ordure ménagère	Recyclable	Emballages en verres	Papier
<b>Tonnage 2016</b>	11 195	4 516	4 395	333
<b>Kg/hab./an</b>	112,8	45,5	44,3	3,4
<b>Évolution 2016/2015</b>	-3,7 %	+2,5 %	+1,2 %	- 0,25 %

Figure 71 : Tableau tonnage des déchets

Source : RPQS

On comprend que les politiques mises en œuvre afin de réduire les déchets et d'accroître le tri fonctionnent puisque l'ensemble des postes de tri sont en croissance à l'exception du tri papier. Il est donc nécessaire de continuer les politiques incitatives et favoriser les démarches en faveur de la sensibilisation des citoyens.

## C. Occupation humaine du territoire

*\*Les illustrations de cette partie ont été réalisées par ARCHITOUR (photographies prises à l'hiver 2017 et au printemps 2018, et cartographies produites en 2018)*

# 1. Morphologie et paysage des espaces urbains

## 1.1. Une armature territoriale organisée autour des pôles de Montfort-sur-Meu et de Bédée-Pleumeleuc

Historiquement, Montfort-sur-Meu est la ville principale du territoire, située aux portes de la Bretagne. Dès le Moyen-Âge, elle constitue une place forte médiévale dont la seigneurie féodale s'étend sur un vaste périmètre. A cette époque, les paroisses historiques d'Iffendic, Talensac, Breteil, Bédée, Pleumeleuc, Saint-Gonlay et la Nouaye sont plus ou moins développées et demeurent sous l'influence de Montfort-sur-Meu. A partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, Montfort-sur-Meu affirme son rôle de pôle urbain et commercial. Cette dynamique est confortée au XIX<sup>e</sup> siècle grâce à l'arrivée de la gare. Au XIX<sup>e</sup> siècle, Montfort-sur-Meu devient également un centre administratif et de services en tant que sous-préfecture d'Ille-et-Vilaine, rayonnant sur les bourgs ruraux situés à proximité. Les cartes historiques mettent en évidence cette armature constituée du centre urbain de Montfort-sur-Meu et des bourgs historiques, et également d'un habitat de hameaux et de villages dispersés dans l'espace rural.

Aujourd'hui l'armature territoriale de Montfort Communauté a conservé ses caractéristiques historiques mais a connu des évolutions depuis la fin du XX<sup>e</sup> siècle. Montfort-sur-Meu, en tant que pôle historique du territoire, est le cœur d'un bassin de vie<sup>1</sup> qui regroupe 5 communes de l'intercommunalité, à savoir : Breteil, Iffendic, La Nouaye, Saint-Gonlay et Talensac<sup>2</sup>. Sa localisation au croisement de plusieurs grands axes départementaux, dont la RD72 qui dessert la voie express qui la relie à Rennes et aux autres pôles alentours, et sa gare ferroviaire placée sur la ligne TER Rennes-Saint-Brieuc, lui confèrent également une situation intéressante. Les communes de Bédée et Pleumeleuc appartiennent quant à elles au bassin de vie de Bédée<sup>3</sup>. Situées en 3<sup>ème</sup> couronne rennaise et à moins de 30 minutes de Rennes grâce à la création de la voie express RN 12 à la fin des années 1970, elles sont le réceptacle d'un fort développement pavillonnaire à partir des années 1980.

---

<sup>1</sup> Le bassin de vie est défini par l'INSEE comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

<sup>2</sup> Le bassin de vie de Montfort-sur-Meu comprend également deux autres communes qui ne font pas partie de Montfort Communauté : Monterfil et Saint-Maugan.

<sup>3</sup> Le bassin de vie de Bédée comprend également deux autres communes qui ne font pas partie de Montfort Communauté : Langan et Romillé.



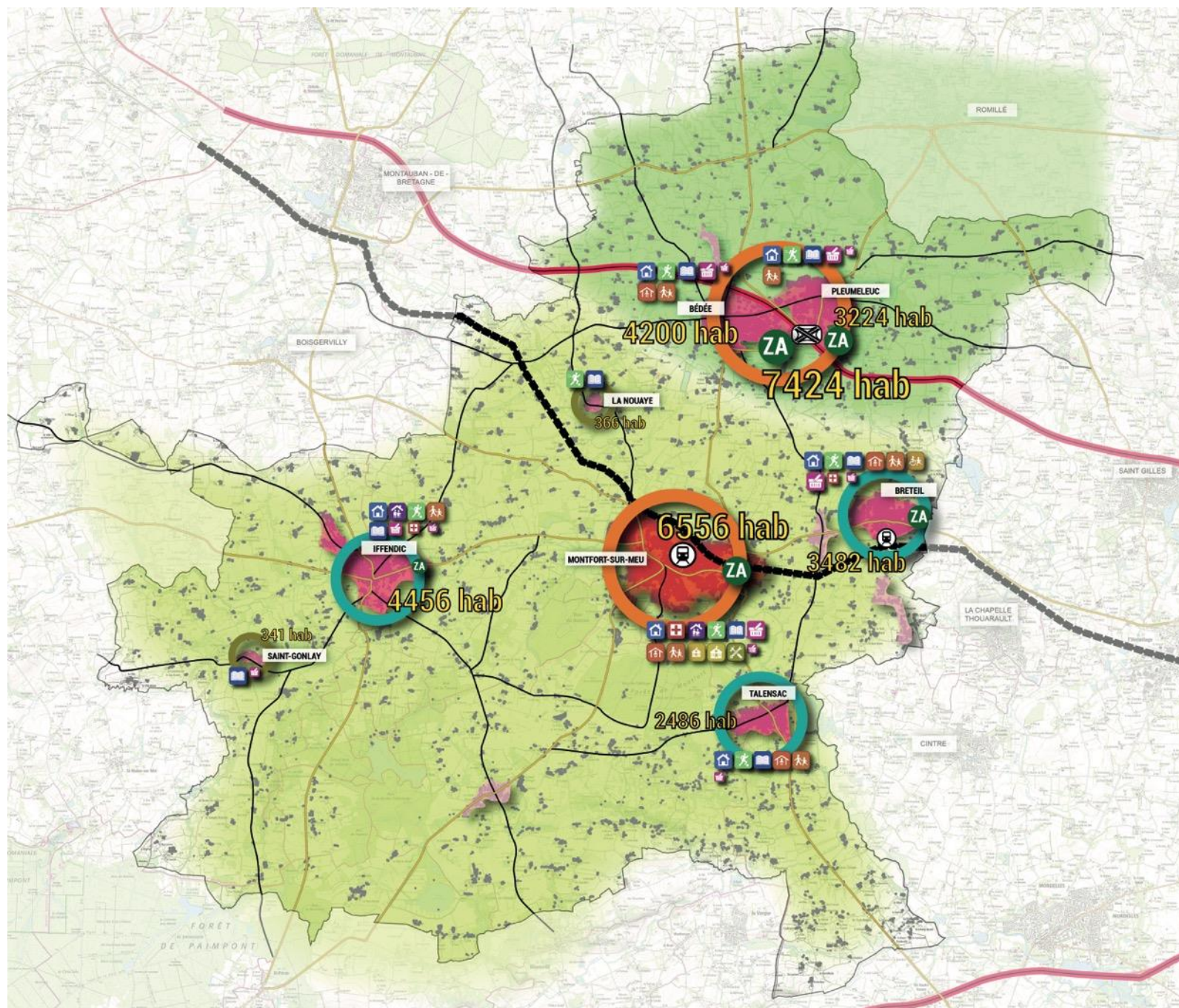
L'armature territoriale de Montfort Communauté, en cohérence avec celle définie par le SCoT du Pays de Brocéliande, est ainsi structurée autour de :

- **Deux pôles principaux, disposant de leur propre bassin de vie : Montfort-sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc.** La ville de Montfort-sur-Meu présente un caractère urbain très marqué dû à son poids démographique (6556 habitants en 2015), à son rôle historique de centralité administrative, de services, de commerces et à sa gamme d'équipements supérieurs. Les bourgs de Bédée et Pleumeleuc constituent pratiquement une entité urbaine continue. A elles deux, elles dépassent le nombre d'habitants de Montfort-sur-Meu, avec 7424 habitants en 2015, et présentent une gamme d'équipements intermédiaires, et un niveau de services et de commerces important.
- **Trois pôles secondaires : Breteil, Iffendic et Talensac.** Ces bourgs constitués étaient historiquement des lieux de vie et de commerce. Pourvus en équipements, services et commerces de proximité, ils constituent des maillons intermédiaires entre les pôles principaux et les communes rurales.
- **Deux communes rurales : La Nouaye et Saint-Gonlay.** Ces petits bourgs ruraux se composent d'un noyau historique qui s'est peu développé et disposent des équipements publics de base (mairie, ancienne école).
- **Les villages, hameaux, et écarts d'habitations dispersés dans l'espace rural**

Le territoire s'intègre également dans un territoire plus large que celui de Montfort Communauté, et est influencé par les bassins de vie et de travail et pôles d'équilibre principaux alentours (Montauban de Bretagne, Bréal sous Montfort et Plélan le Grand). Le territoire est également défini comme périurbain, sous l'influence de la métropole rennaise.

*\*Carte de l'armature urbaine du territoire de Montfort Communauté : Chiffres de population INSEE de 2015*







## 1.2. Des centres-villes et centres-bourgs identitaires

L'armature urbaine de Montfort Communauté se compose de plusieurs typologies d'entités urbaines : la ville structurée et dense de Montfort-sur-Meu, les bourgs constitués d'Iffendic, Talensac, Breteil, Bédée et Pleumeleuc, et les petits bourgs ruraux de la Nouaye et de Saint-Gonlay. Ces entités urbaines, issues du même contexte géographique et historique, présentent des caractéristiques bâties et morphologiques communes, formant l'identité des espaces urbains de l'intercommunalité.

### 1.2.1. Des tissus anciens denses : vieille ville médiévale et centres-bourgs du XIXe

Les entités urbaines du territoire intercommunal sont organisées autour d'un tissu ancien plus ou moins étendu, dont la structure bâtie s'est développée pour certaines dès le Moyen-Âge et a évolué jusqu'au début du XXe siècle. Ce tissu forme aujourd'hui le cœur historique des différentes communes. Les cœurs de bourgs sont composés d'un tissu dense de maisons de bourg et de ville souvent mitoyennes et alignées à la rue, formant un front bâti continu et des petits îlots bâtis. Ce tissu s'est organisé de manière concentrique autour d'une église et d'une place centrale, mais également de manière linéaire, ou en étoile, le long des axes et rues historiques. Seul le centre ancien de Montfort-sur-Meu présente une organisation typique d'une vieille ville médiévale, dont la structure intramuros est encore visible, qui s'est ensuite développée en faubourgs jusqu'au XXe siècle.

### *Focus sur Montfort-sur-Meu : de la ville médiévale à la ville début du XXème siècle*

La ville de Montfort-sur-Meu s'est développée au sein de la vallée du Meu en contrebas des coteaux et massifs boisés. Le site historique s'est inscrit en surplomb de la confluence du Meu et du Garun, lui conférant une place stratégique dès ses origines.

Tout au long du Moyen-Âge, Montfort-sur-Meu est un site défensif qui s'affirme, en seconde ligne de défense des marches de Bretagne. Installé sur une motte féodale dès le XIe siècle, le donjon se transforme au XIVe siècle en une vaste forteresse dont plusieurs enceintes fortifiées abritent la ville intra-muros, le château et le donjon. Plusieurs faubourgs se développent autour de la ville close et ses trois portes : le faubourg Saint Jean au Nord-Ouest, le faubourg Saint-Nicolas au Nord-Est et le faubourg de Coulon au Sud. Des établissements religieux sont également édifiés en dehors de la ville intramuros et au sein des paroisses des faubourgs : abbaye Saint Jacques de Montfort, prieuré Saint-Lazare, couvent des Ursulines, presbytère et chapelle Saint-Joseph.

Après le Moyen-Âge, Montfort-sur-Meu conserve un rôle de ville marchande : halle couverte pour les marchés dans la ville intramuros, industrie des tanneries dans les faubourgs le long du Meu. Nommée sous-préfecture en 1799, la ville de Montfort-sur-Meu accueille de nouvelles fonctions administratives, juridiques et économiques au XIXe siècle. Elle construit notamment de nouveaux bâtiments publics (gare au Nord, tribunal d'arrondissement, gendarmerie, installation d'une prison dans la tour Papegault). Le tissu ancien est modernisé : construction d'une nouvelle église à la place de l'ancien château, dislocation des remparts, destruction de la Porte Saint-Nicolas et de son beffroi ainsi que des halles Place de Guittai, comblements des douves et percement de nouveaux boulevards. Lors de la seconde-guerre mondiale, une partie de la vieille ville ainsi que le quartier de la gare sont détruits par les bombardements.

Le tissu ancien de Montfort-sur-Meu se compose du noyau historique d'origine médiévale, marqué par l'ancienne cité intramuros, et des extensions de faubourgs qui se développeront jusqu'au début du XXe siècle.



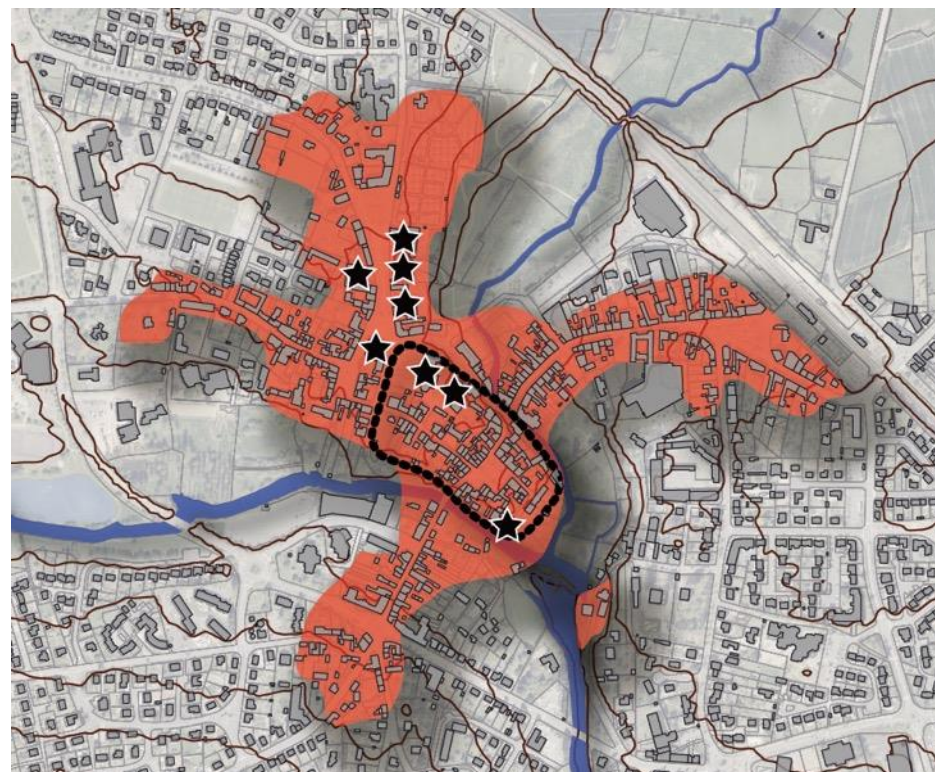
*Extrait du cadastre Napoléonien de 1809*

**Le noyau historique correspond à l'enceinte de la ville close**, inscrite au sein des actuels boulevard du Colombier, rue de Hennau, boulevard Léon Moutet et la rue des Douves. Au sein de cette enveloppe, la trame urbaine conserve des traces de la cité ancienne :

- Les contours de la ville intramuros se dessinent grâce aux anciennes portions de murs de fortifications et les tours du Papegault, du Pas d'Ane et du Capitaine,
- Sur le point le plus haut, on devine l'ancien site de la motte féodale et du château, à l'emplacement actuel de l'église Saint-Louis-Maris-Grignon

- L'intérieur de la ville intramuros est maillé par une trame sinueuse de rues et de ruelles, dont la rue principale de la Saulnerie, le long desquelles s'alignent des maisons de ville mitoyennes, dont les plus anciennes datent du XVI-XVIIe siècles et se localisent rues de la Saulnerie, de l'Horloge, place de Guittai. Aujourd'hui, l'ancienne ville close comporte une diversité de constructions d'époques différentes.

*En rouge le tissu ancien de Montfort-sur-Meu, et en pointillés noirs l'ancienne ville intramuros médiévale*



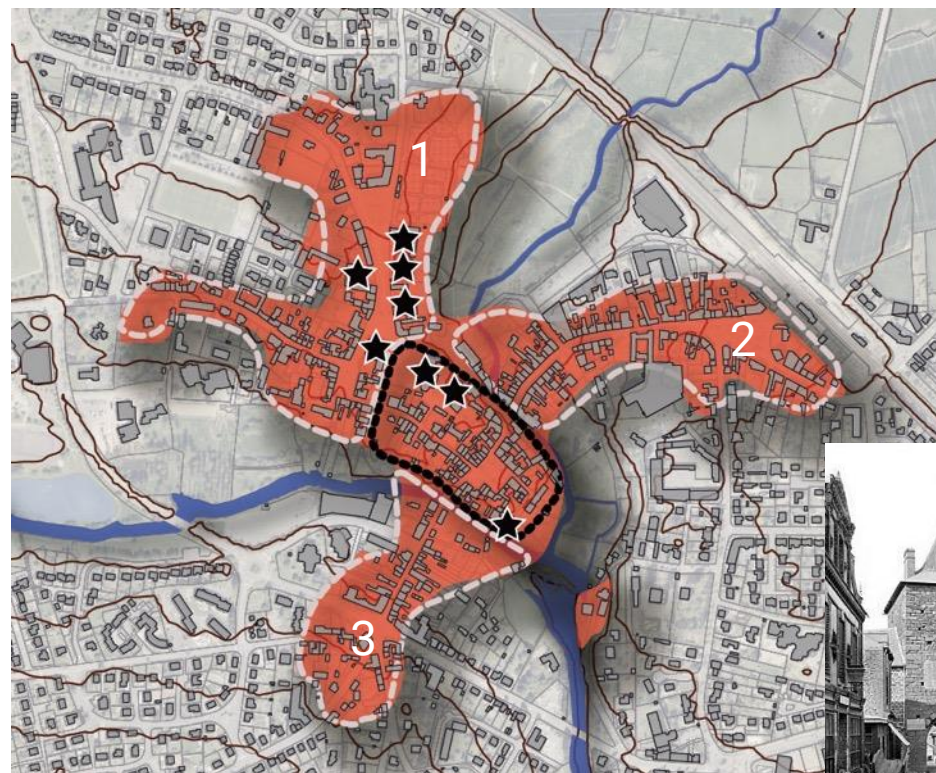


**Les faubourgs** se développent autour de la ville intramuros et se renouvellent sur eux-mêmes au cours du temps avec une succession de constructions d'époques variées, dont la majorité des XIX-XXe siècle.

- **Le faubourg Saint-Nicolas** s'étend au Nord-Est de l'enceinte fortifiée au-delà du Garun, et forme un front continu de maisons de ville alignées à la rue Saint-Nicolas jusqu'au quartier de la Gare. L'ensemble est ponctué de places et placettes qui constituent des centralités commerciales secondaires (place St-Nicolas, Place Mathurin Dousseau, Place de la Gare). Il comprend également l'hôpital et les prairies du Thabor, qui deviendront le camping et le parc municipal. Le tissu bâti du faubourg Saint-Nicolas comporte d'anciennes maisons de ville datant du XVI au XIXe siècle, dont une partie sera détruite lors des bombardements de 1944.
- **Le faubourg Saint-Jean** s'étend au Nord-Ouest de la ville intramuros autour de la Place de la Cohue, de la Place du Tribunal, et le long de la rue de Gaël. La place de la Cohue est encadrée d'un tissu dense de maisons de ville, dont certaines très anciennes, qui se prolongent rue de Gael. Les places du Tribunal et des Marronniers sont entourées de bâtiments administratifs (tribunal, mairie dans l'ancien couvent des Ursulines, hôtel de la communauté de communes..).
- **Le faubourg de Coulon** s'est développé au Sud de la ville intramuros, le long de la Rue de Coulon et sur les rives du Meu. Faubourg des anciennes tanneries, on retrouve des traces du lien à l'eau entretenu avec la ville : lavoir, moulin, séchoir à linge, bains publics qui prennent place autour de l'ancienne fortification le long du Meu.

Le tissu ancien se prolonge ensuite le long des boulevards Villebois-Mareuil, Carnot, rues de Rennes et de Gael et au carrefour des boulevards de la Duchesse Anne, du Général de Gaulle et de la rue de Coulon. Les extensions du centre ancien sont linéaires et se composent d'une diversité de maisons alignées à la rue ou en recul de la voie (maison bourgeoise, maison de faubourg) construites de la fin du XIXe à la moitié du XXe siècle.

*En pointillés blancs les faubourgs de Montfort-sur-Meu qui se développent jusqu'au début du XXe siècle : 1- Faubourg Saint-Jean, 2- Faubourg Saint-Nicolas, 3- Faubourg de Coulon*





### **Focus sur les centres-bourgs issus du XIXe siècle**

L'organisation urbaine des centres-bourgs du territoire intercommunal est en majorité issue du XIXe siècle, même si certains présentent du bâti plus ancien. Simples paroisses au Moyen-Âge, elles disposaient d'une église, et sont devenues des villages à partir du XIXe siècle, en témoigne le tissu de maisons de bourgs existant. Certains centres-bourgs se sont plus développés que d'autres présentant un tissu compact de maisons de bourgs et également de faubourgs, alors que d'autres se sont développés de manière plus linéaire le long des axes historiques.



*Le cœur historique d'Iffindic s'est anciennement implanté en promontoire surplombant les rives du Meu, en témoigne la position de l'église du XIIème siècle. Point de convergence de routes départementales, le cœur de bourg s'est développé en étoile sur le coteau Nord, et notamment sur l'axe principal de la rue de Gaël et autour de l'église, puis quelques faubourgs se sont installés au Sud en fond de vallée sur les rives du Meu. Au croisement d'axes importants, les places de village et les anciennes maisons à*



*boutique Rue de Gaël et Boulevard de la Trinité témoignent de l'histoire commerçante du bourg (marché, foires, commerces).*



*Le centre ancien de Breteil est peu étendu et s'est développé en un village rue le long de la rue de Montfort, sur l'axe de la RD125, et le long de la rue des Chauffaux.*

*Le cœur historique de Talensac en promontoire, domine la vallée du Meu. Le tissu ancien s'est développé en haut du coteau, autour de l'église et du carrefour des D35 et D62, avec quelques faubourgs en pente.*





*Les cœurs de bourgs de Saint-Gonlay (carte ci-dessous) et de la Nouaye (carte ci-dessus) ont un noyau ancien peu structuré. Les quelques maisons de bourgs sont discontinues et ne forment pas de réel front bâti. La Nouaye s'est développée autour de l'église et le long de la RD62. Saint-Gonlay s'est développé sur un point haut, et sur un axe Est-Ouest le long de la RD31.*



*Le centre bourg de Pleumeleuc s'est développé en partie haute d'un relief légèrement vallonné, autour de l'église point de convergence du bourg, et le long des axes historiques principaux avec un front bâti plus marqué le long de la RD68.*

*Le centre historique de Bédée s'est développé sur une ligne de crête, en témoin sa motte féodale en surplomb du tissu ancien, qui s'est quant à lui développé dès le XIXe siècle autour de l'église et au carrefour de deux grands axes de circulation (Paris/Brest et Dinan/Redon).*



### 1.2.2. Une typologie de maisons de bourg et de maisons de ville dominante en tissu ancien

Le tissu ancien des centres bourgs et centre-ville du territoire intercommunal se compose de plusieurs typologies bâties. La maison de bourg ou maison de ville est la typologie la plus récurrente et constitue un ensemble architectural homogène et identitaire à l'échelle des communes du territoire intercommunal.



La maison de bourg



Située en tissu dense et ancien, elle est reconnaissable dans ses caractéristiques morphologiques et architecturales :

Caractéristiques morphologiques : une mitoyenneté, une implantation en alignement à la rue, et une continuité des lignes de faitage (parallèles aux voies) et des hauteurs, formant un front urbain uniforme. Un parcellaire en lanière.

Caractéristiques architecturales :

- Une volumétrie simple avec un corps principal parallélépipédique et des extensions latérales en pignon. Certains bâtiments anciens accumulent parfois des annexes et extensions qui complexifient les volumes. Des hauteurs qui vont du R+1+C au R+2+C. Il existe également des immeubles de ville, notamment sur Montfort-sur-Meu, qui reprennent le modèle de la maison de ville, avec un gabarit plus important (R+2+C).
- Des matériaux de construction en pierre (schiste rouge/pourpre/ rosé de Montfort, schiste ardoisier, poudingue, grès, grès gris). En façades les pierres sont apparentes et taillées, et leur combinaison donne une colorimétrie pourprée au bâti. Les encadrements d'ouvertures peuvent être issus de différents matériaux : bois, appareillage en pierre (granit, briques..). Certaines maisons, les plus anciennes, sont encore en colombage, notamment sur Montfort-sur-Meu.
- Les toits sont à double pente, parfois à 4 pans à croupes, en ardoise avec des faitages en tuiles à emboîtement. Ils sont percés de lucarnes et de gerbières.
- Un ordonnancement des façades avec un rythme de deux ou trois travées d'ouvertures symétriques. Certaines façades sont plus travaillées et présentent des éléments de décor et des modénatures.



### La maison de faubourg

La maison de faubourg est souvent localisée en extension du tissu dense et ancien. Elle peut prendre la forme de la maison de bourg/ville en R+1 ou la forme de la longère avec une architecture plus basse en R+C. La maison de faubourg peut être alignée à la voie ou en retrait, souvent implantée le long des grands axes de circulation.



### La demeure de caractère

La demeure de caractère regroupe les hôtels particuliers, manoirs, maisons bourgeoises et maisons cossues. Elle se caractérise par un recul à la voie avec un jardin arboré ou une cour donnant sur la rue et délimité par une clôture en pierre ou végétalisée. Les volumes reprennent ceux de la maison de bourg/ville (R+1+C) mais restent plus opulents et plus travaillés. La demeure de caractère est en pierre et les éléments de façades sont travaillés : ordonnancement et composition symétrique des ouvertures, modénatures.



### Des bâtiments monumentaux

Les tissus anciens sont également composés de bâtiments qui se démarquent par leur caractère monumental. De diverses époques, et de divers courants architecturaux, il s'agit de bâtiments religieux (église, presbytère) ou publics (école, mairie,...).



### La longère

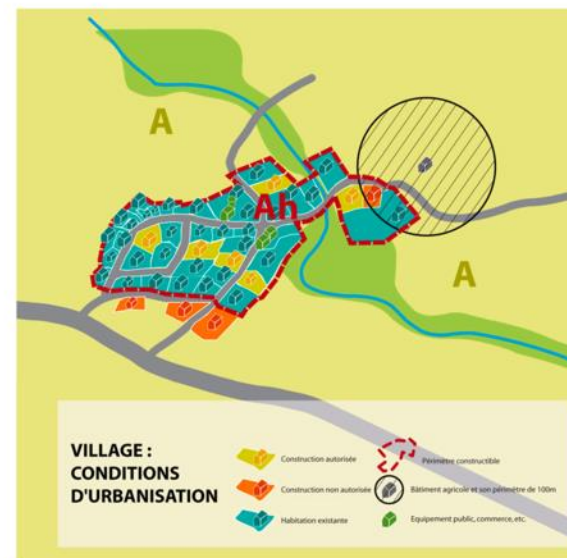
La longère est surtout présente dans l'espace rural, mais certaines ont été rattrapées par l'urbanisation et font partie du tissu ancien des centres-bourgs. Elle se caractérise par un volume bas et en longueur, en R+C, implanté perpendiculairement ou en alignement à la rue. Elle est construite en pierre et en terre, le plus souvent avec un sous-bassement en pierre et des façades en pierre.



### 1.2.3. Un habitat ancien traditionnellement dispersé dans l'espace rural

En dehors des centres urbains, un bâti ancien se développe également dans l'espace rural. Le plus souvent d'origine agricole, plusieurs typologies d'organisation bâties sont implantées dans l'espace rural :

- **Les villages**, constitués d'un noyau d'habitations plus ou moins organisé et continu, de plus de 15/20 maisons. Le village des Quatre Routes à Iffendic est un exemple : le bâti s'est organisé autour du carrefour de la D63 et de la D35, et s'est ensuite développé de manière linéaire le long des axes départementaux et de voies secondaires perpendiculaires en impasse. Le cœur du village comprend un espace public de stationnement et l'ancienne école, et regroupe quelques équipements et services (auberge, restaurant, garderie, associations..).
- **Les hameaux**, constitués à l'origine de corps de fermes, qui se sont étendus avec des habitations en extension. Les hameaux prennent plusieurs formes ; en grappe avec des implantations de bâti perpendiculaires à la voie, en rue avec des implantations parallèle à la voie, et plus complexe au croisement de plusieurs voies.
- **Le bâti isolé dispersé** composé d'une bâtisse seule, ou bien accompagnée de bâtiments d'exploitation (corps de ferme).



Source : SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé en 2017





### 1.3. Un paysage urbain en constante évolution

La morphologie des entités urbaines du territoire intercommunal a fortement évolué à partir de la deuxième moitié du XXe siècle. Les pôles principaux et secondaires ont connu un fort développement urbain dû au phénomène de périurbanisation : la petite ville de Montfort-sur-Meu est devenue un pôle urbain structuré et équipé, les bourgs de Bédée et Pleumeleuc se sont fortement étendus et forment pratiquement à eux deux un seul pôle urbain, les bourgs de Breteil, Iffendic, Talensac sont devenus des bourgs constitués. Seuls la Nouaye et Saint-Gonlay se sont peu développés et ont gardé leurs structures de petits bourgs.

#### 1.3.1. Un développement important de l'habitat pavillonnaire

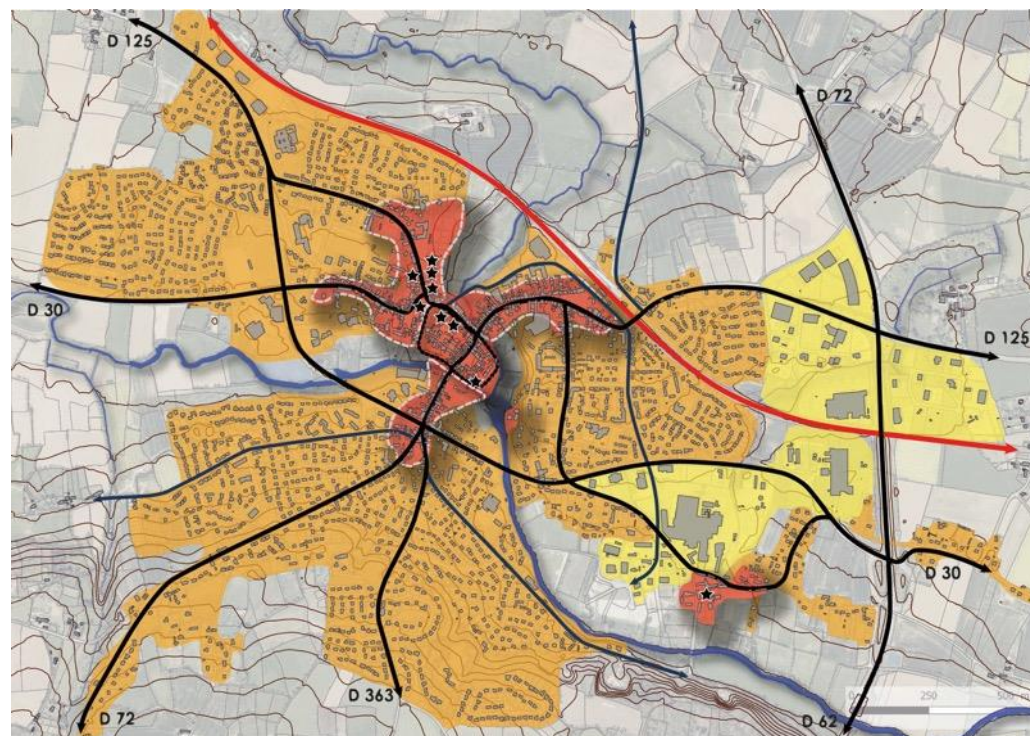
A partir des années 1970, les communes du territoire intercommunal connaissent un développement de l'habitat pavillonnaire, sous forme d'opérations groupées (lotissements), ou d'opérations individuelles diffuses. Des équipements structurants (équipements sportifs, scolaires), se sont développés en accompagnement des quartiers d'habitat pavillonnaire, en extension du centre-bourg historique.

Le développement de quartiers pavillonnaires a participé à la constitution des villes et bourgs du territoire intercommunal. Ces extensions pavillonnaires sont venues épaissir et/ou étirer le tissu existant : de manière concentrique autour des cœurs de villes et de bourgs historiques, mais également de manière linéaire le long des axes principaux. Le maillage viaire a été étoffé : en complément des axes principaux convergeant vers les centres historiques, des axes secondaires irriguent et desservent les extensions des bourgs.

Ce développement pavillonnaire a touché différemment les communes du territoire : Bédée, Pleumeleuc et Breteil recensent un fort développement dû à leur proximité au bassin rennais ; Talensac et Iffendic plus en arrière et moins impactés par l'influence rennaise présentent un développement moyen, la Nouaye et Saint-Gonlay connaissent un léger développement. Montfort-sur-Meu

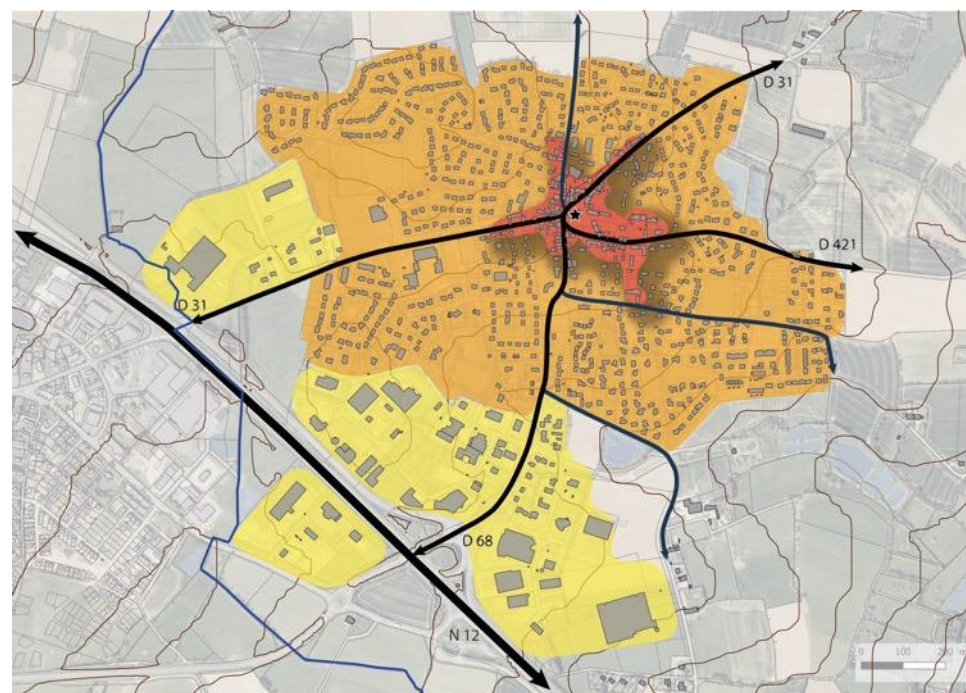
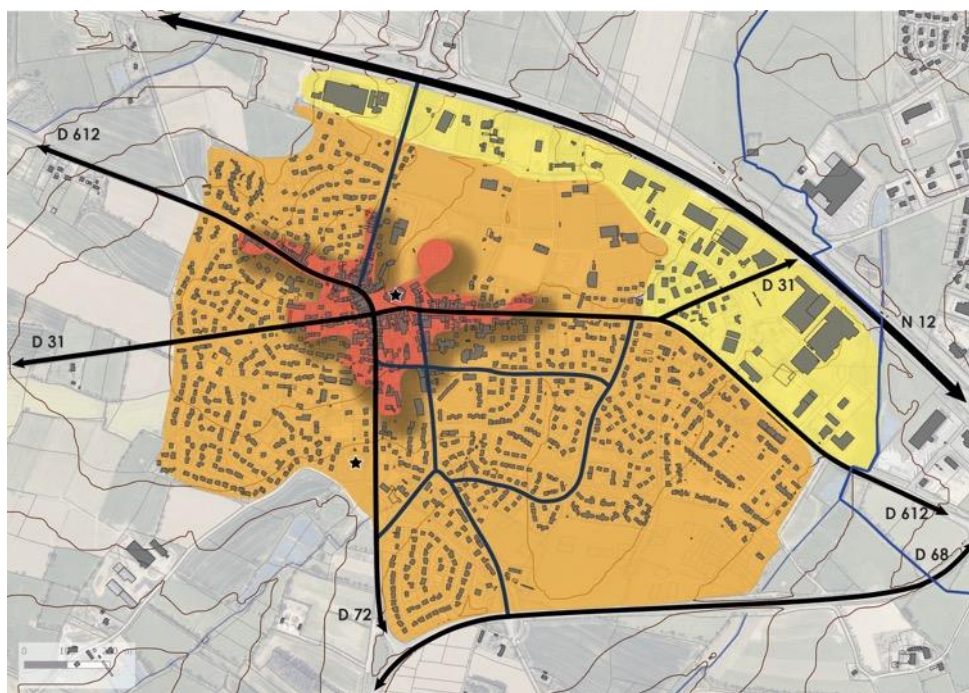
a connu un fort développement urbain, grâce notamment à son pôle gare, qui se voit aujourd'hui contraint.

#### ***Focus sur le développement pavillonnaire du territoire intercommunal***

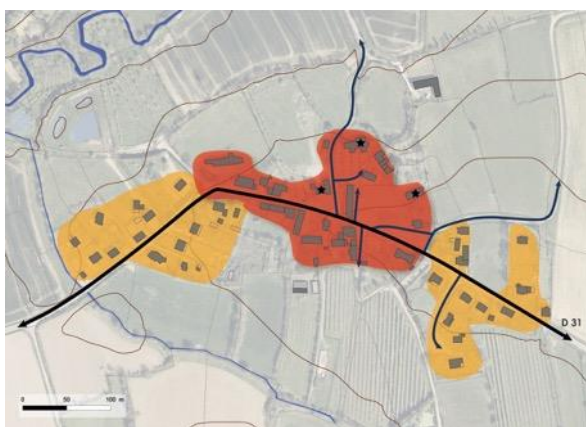


*A partir de la seconde moitié du XXe siècle, l'urbanisation de Montfort-sur-Meu se développe en extension du centre historique sur un arc de développement concentrique Ouest-Sud-Est. Le développement urbain s'est adapté aux contraintes du site (relief des coteaux au Sud, risque inondation autour des cours d'eau, voie de chemin fer au Nord, limites communales) : trois quartiers se sont ainsi construits au Nord-Est/Nord-Ouest et au Sud, séparés par les bras du Meu et du Garun, et desservis par des boulevards. Ces trois quartiers sont majoritairement résidentiels mais l'un d'eux accueille une façade d'équipements publics sur le Boulevard de la Duchesse Anne (équipements sportifs, lycée, collège, piscine, centre culturel..)*





*Les extensions pavillonnaires de Bédée et Pleumeleuc se sont développées de manière concentrique autour de leurs tissus historiques. Les deux bourgs se sont fortement étendus ces dernières années puisque leur desserte par la RN12 les intègre au sein de l'aire d'influence de la métropole rennaise.*



*Les extensions pavillonnaires de la Nouaye se sont développées de manière concentrique au Nord et à l'Est du tissu ancien, le Sud du bourg étant contraint par des zones humides (carte de gauche)*

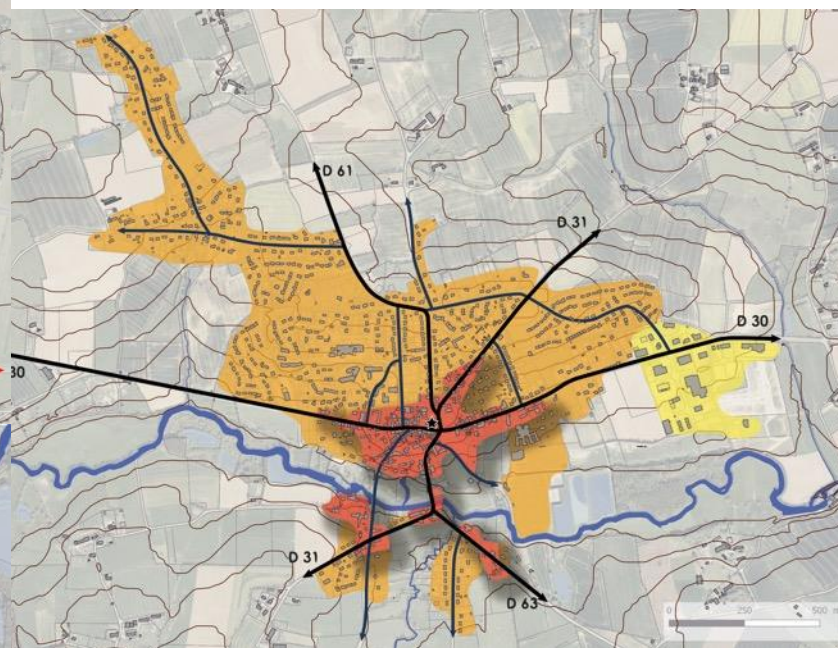
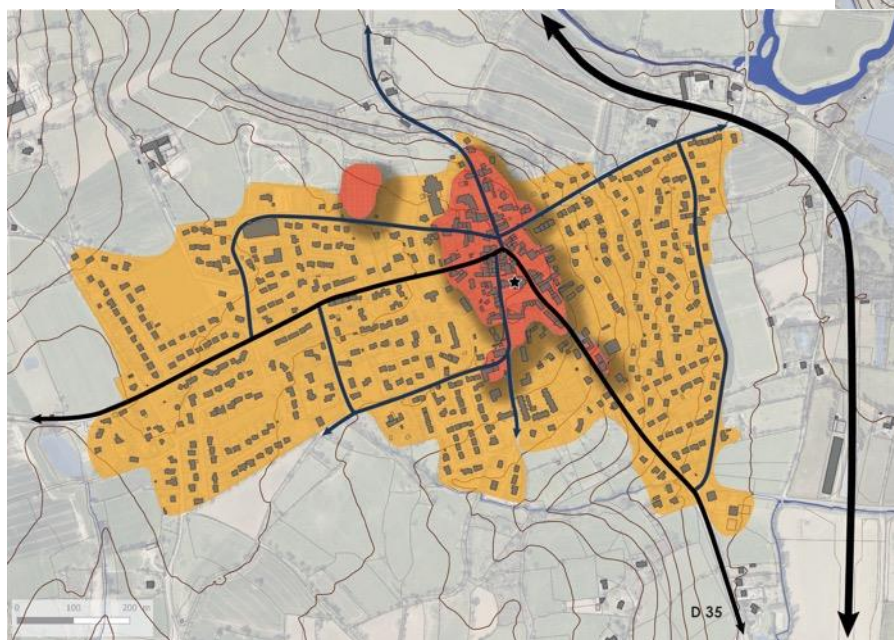
*Les extensions pavillonnaires de St-Gonlay se sont étirées le long de l'axe principal de la RD31, en entrées de bourg Est et Ouest (carte de droite)*



*Le développement pavillonnaire de Breteil s'est étendu au Nord et au Sud de la RD125, venant épaissir de manière concentrique le bourg rue historique.*



*Les extensions pavillonnaires de Talensac se sont développées sur un arc Ouest-Sud-Est autour du tissu historique, en raison des contraintes de topographie au Nord du bourg.*



*Les extensions pavillonnaires d'Iffendic se sont principalement développées au Nord de la RD30, sur le coteau en hauteur des rives inondables du Meu. Si les quartiers pavillonnaires à proximité du centre-bourg forment un développement concentrique, l'urbanisation pavillonnaire s'est également étirée le long des axes principaux, formant un développement « tentaculaire » au Nord (La Ville Es Nouvelles, la Ville au Vêque) et le long des RD31 et RD63 au Sud.*



### ***Focus sur l'évolution des formes bâties des extensions urbaines récentes***

La typologie bâtie dominante dans les extensions urbaines du milieu du XXe siècle à nos jours reste le pavillon. Cette forme urbaine standardisée est similaire, et reconnaissable sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il se caractérise par une simplicité de volume et une implantation en milieu de parcelle, parallèle et en recul de la voie. Les standards du pavillon ont évolué à travers les années :

**Les pavillons des années 1960 aux années 1970**, se caractérisent par une implantation et un alignement régulier, des volumes et hauteurs homogènes (R+C) et des façades similaires. Ils forment le plus souvent un pavé droit, surélevés par un sous-sol, avec une toiture à deux ou quatre pans. Les façades sont en béton et en enduits clairs, parfois avec un soubassement en schiste, et les toitures sont en ardoises.



**Les pavillons des années 1980 aux années 1990**, présentent des volumes simples en R+C, avec garages attenants, des toitures en ardoise à deux pans avec des combles aménagés et lucarnes de toits. Les façades des pavillons se démarquent par des enduits à dominante claire, avec des teintes allant du gris, au beige en passant par le blanc cassé.



**A partir des années 2000**, certains pavillons prennent des formes plus contemporaines et plus complexes (second volume, décrochés de toitures, forme cubique avec des toits terrasses, pignon en front de rue), et font usage de nouveaux matériaux (bois, zinc..) avec une prise en compte des enjeux énergétiques.



Si le pavillon reste très représenté sur le territoire, les formes bâties ont évolué depuis les années 1980-1990. Les opérations groupées de types ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), permettent d'offrir plus de mixité dans les formes d'habitat proposées. En complément des lots libres destinés à la construction de pavillons individuels, d'autres typologies bâties se sont développées : des petits collectifs, des intermédiaires (habitations superposées avec accès individuel et espace extérieur privatif), et de l'habitat groupé (maisons mitoyennes en bande). Ces nouvelles formes apportent plus de densité au tissu urbain. Ces formes bâties présentent des architectures très diverses.





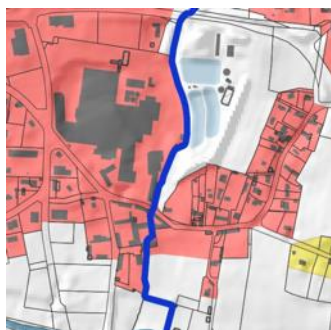
### 1.3.2. Un étalement urbain formant de nouvelles polarités

Le développement des villes et bourgs a entraîné un phénomène d'étalement urbain, créant de nouvelles logiques de fonctionnement entre les différents pôles du territoire intercommunal.

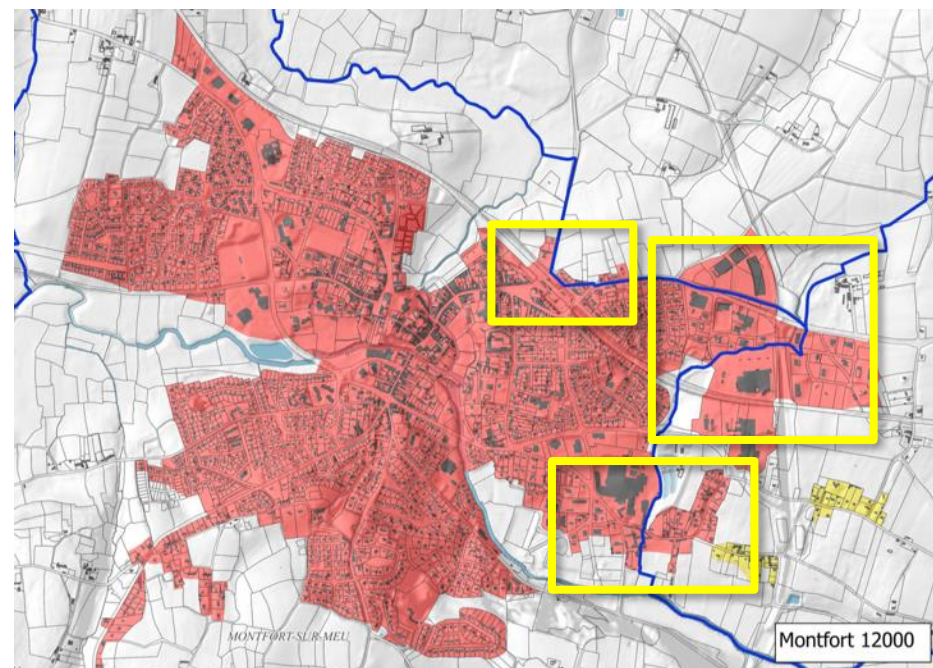
#### - L'étalement du pôle urbain de Montfort-sur-Meu

Montfort-sur-Meu étant un territoire contraint par le risque d'inondation du Meu et du Garun, par un relief marqué, et par le passage de la voie ferrée, s'est développé sur le territoire des communes frontalières. Du fait de la grande proximité du site urbain de Montfort-sur-Meu aux limites communales voisines, les extensions du Nord-Est de la ville se confondent avec celles de Breteil et de Bédée. Cet étalement urbain depuis Montfort-sur-Meu sur les communes limitrophes entraîne de nouvelles interdépendances territoriales, et notamment de nouvelles logiques d'aménagement à prendre en compte dans une logique intercommunale, et non plus communale.

**Le secteur de l'Abbaye :** L'Abbaye Saint-Jacques s'est implantée à la frontière de Montfort-sur-Meu et de Breteil. Le village historique de l'Abbaye s'est développé aux abords du site religieux, sur la commune de Breteil. Il s'est ensuite étiré le long de la RD30 et le long de la voie des Échanges par une urbanisation pavillonnaire linéaire, et rejoint aujourd'hui l'enveloppe urbaine de Montfort-sur-Meu.



**Le secteur de la Gare :** La Gare de Montfort-sur-Meu, historiquement située sur Bédée, est aujourd'hui implantée à la frontière de la limite communale de Bédée. La création de la gare a entraîné le développement d'un quartier qui s'étend surtout au Sud, sur Montfort-sur-Meu, et légèrement au Nord, sur Bédée. Rejoint par un



quartier pavillonnaire, ce secteur s'intègre à l'enveloppe urbaine de Montfort-sur-Meu.

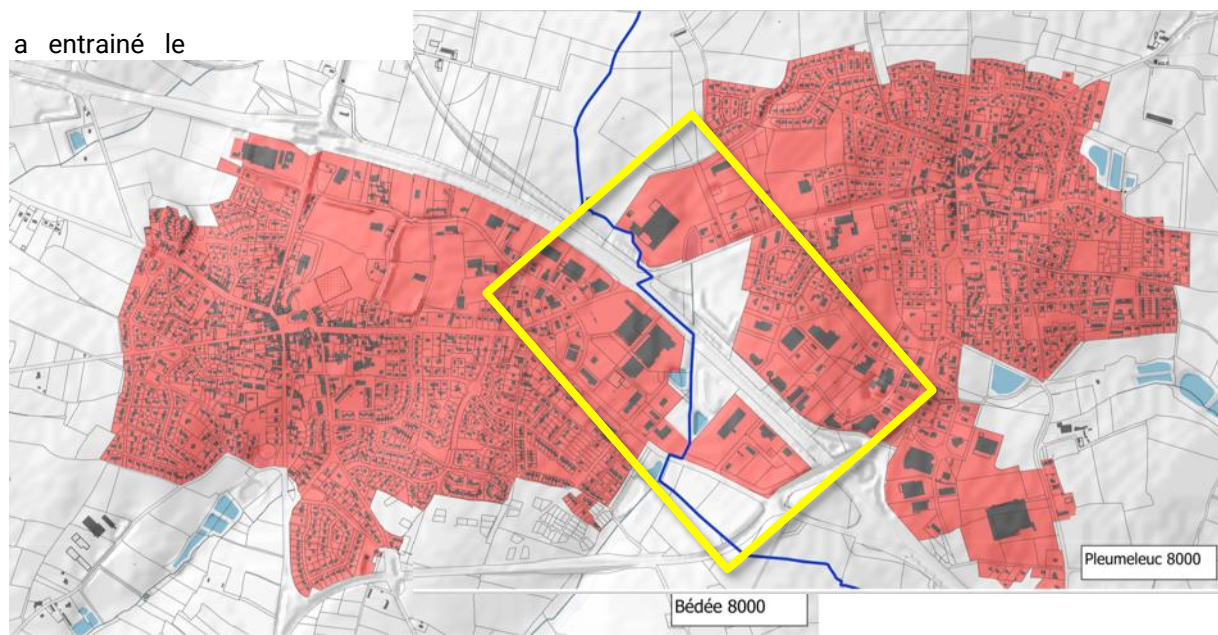
**Le secteur d'activités du triangle Montfort-sur-Meu / Bédée / Breteil :** Un secteur d'activités s'est également développé à l'intersection des trois frontières communales. En effet, la zone d'activités de l'Abbaye (Montfort-sur-Meu), du Grand Saloir et de la Nouette (Breteil), du Gouzet (Bédée) et des Tardivières (Montfort-sur-Meu et Breteil), forment un pôle d'activités pratiquement continu.





- **L'étalement des bourgs de Bédée et Pleumeleuc, formant un pôle urbain**

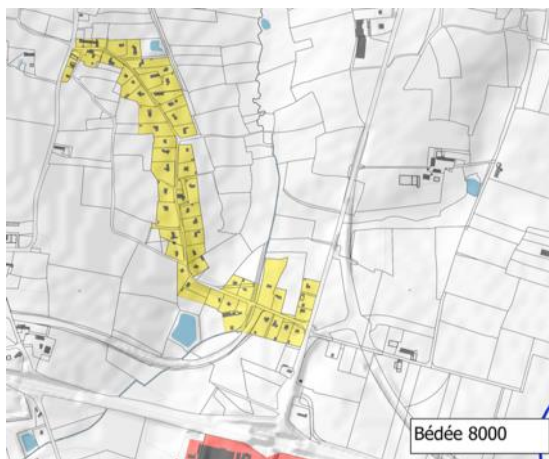
L'étalement urbain des bourgs de Bédée et Pleumeleuc a entraîné le rapprochement de leurs extensions urbaines. Aujourd'hui seule la RN12 sépare les deux enveloppes urbaines, et contraint le développement des deux communes, le Nord pour Bédée, et le Sud pour Pleumeleuc. Historiquement, les deux communes étaient reliées par la Route de Bédée aujourd'hui coupée par la voie express. Leur connexion s'opère via l'échangeur de la RD68, qui constitue leur porte d'entrée commune depuis la 4 voies. Les zones d'activités de part et d'autre de la voie express forment l'interface entre les deux communes. Leurs extensions à vocation économique se confondent : les zones d'activités du Domaine (Pleumeleuc) et de la Touche (Bédée) se rejoignent, et le parc d'activités Pays Pourpré en Brocéliande est à cheval sur les deux communes. Malgré l'absence d'un lien « physique », les deux bourgs constitués ne forment pratiquement plus qu'un seul ensemble urbain, entraînant un changement d'échelle à prendre en compte pour une meilleure cohérence territoriale, et intercommunale.



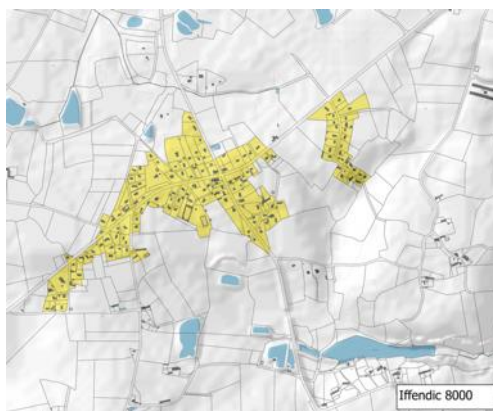
### - L'étalement urbain des hameaux

Certains hameaux au tissu ancien ont connu un phénomène d'étalement urbain pavillonnaire, entraînant la constitution d'espaces de vie et d'habitat au sein du territoire intercommunal. Plusieurs cas de figures sont identifiables sur le territoire intercommunal :

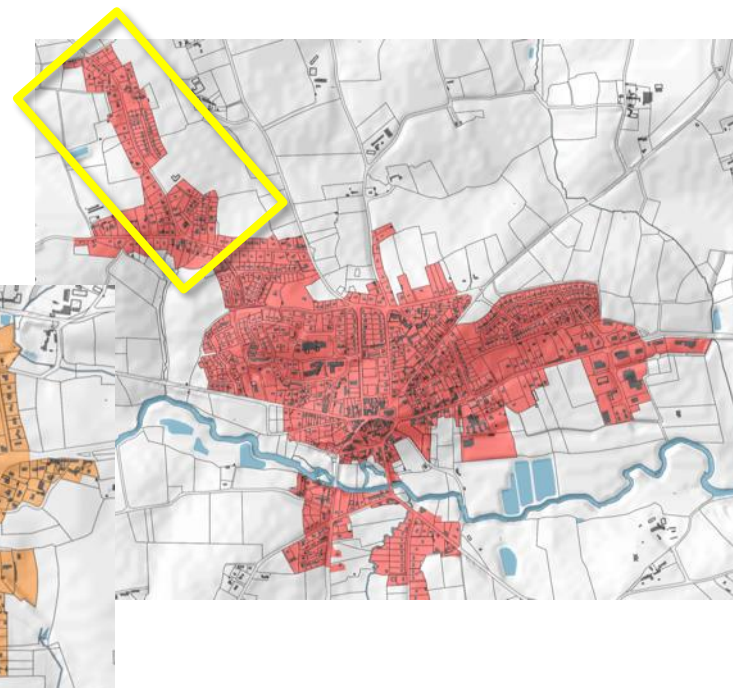
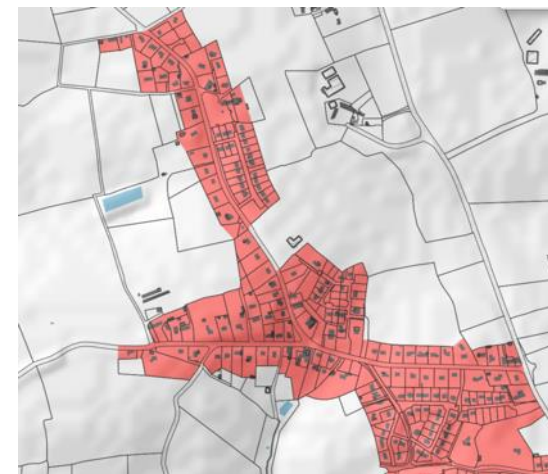
- Le développement linéaire de hameaux anciens en campagne où un habitat récent s'est implanté le long des axes principaux, étirant le hameau d'origine. C'est le cas par exemple des hameaux de la Motte Géret, de la Motte Botherel et de la Ténédaïs à Bédée, ou encore des hameaux du Souchay, de la Heuzais et de la Tassinière sur Breteil.



- Le développement linéaire au carrefour de plusieurs axes, de villages constitués d'un noyau d'habitations plus ou moins organisé et continu, de plus de 15/20 maisons. C'est le cas du village des Quatre Routes à Iffendic, ou encore du village de la Grande Porte à Breteil. Il en résulte une mixité du tissu de ces villages, avec du bâti ancien et des pavillons récents.



- Le développement linéaire de hameaux anciens qui a rattrapé l'urbanisation des bourgs, entraînant un effet « tentaculaire ». C'est le cas par exemple du hameau de la Ville Es Nouvelle et de la Ville au Vêque à Iffendic, ou encore du village de l'Abbaye et du hameau du Rocher de Coulon à Montfort-sur-Meu.





### 1.3.3. Des sites au potentiel de renouvellement urbain stratégiques

Les villes et bourgs du territoire intercommunal présentent un fort potentiel de renouvellement urbain de sites au sein de leur tissu existant. La mobilisation de ces espaces permet de recentrer le développement urbain en cœurs de villes/bourgs, dans une logique de revitalisation des centres et de limitation de l'étalement urbain. Plusieurs typologies de gisements fonciers et immobiliers sont identifiables à l'échelle du territoire intercommunal.

- **Des sites à renouveler en centres villes/bourgs en continuité des projets déjà réalisés**

Plusieurs centres bourgs/villes du territoire ont fait l'objet de recomposition de leur tissu ancien par le biais d'opérations d'ensemble de démolition/reconstruction. Ces opérations ont permis de recréer des formes urbaines denses (habitat groupé, petit collectif), reprenant les caractéristiques architecturales et morphologiques du bâti ancien (front bâti et alignement à la rue, hauteur en R+1 et R+2, reprise des volumes et formes des immeubles et maisons mitoyennes de ville, commerces au rez-de-chaussée et logements à l'étage). Aujourd'hui, d'autres sites en cœurs de villes et de bourgs ont été identifiés pour faire l'objet d'opérations de requalification. Il s'agit de projets globaux qui intègrent également une action sur le bâti ancien, soit par la réhabilitation de logements vacants et dégradés, soit par des démolitions/reconstructions. Sur le territoire intercommunal, la vacance est peu élevée mais elle touche surtout les logements du tissu ancien qui sont vieillissants, peu entretenus et peu adaptés.

*Le cœur de bourg de Bédée (deux premières photos ci-contre) a fait l'objet d'une opération d'ensemble à l'arrière de l'église dans les années 1990 avec la démolition d'anciens bâtiments et la construction de bâtiments collectifs neufs en R+2 avec des commerces en rez-de-chaussée. Aujourd'hui le site de la Bastille, situé en arrière du cœur historique à proximité du cimetière et du centre commercial, est un espace en devenir qui fera l'objet d'un projet de densification du centre-bourg avec des équipements (pôle santé, résidence seniors)*



*Le cœur de bourg de Breteil a également connu une opération d'ensemble dans les années 2000 à 2010 avec la démolition d'anciens bâtiments et la construction de la mairie et de bâtiments collectifs neufs en R+2 avec des commerces, services et équipements en rez-de-*



*chaussée.*

*Aujourd'hui le site à l'arrière de l'église comprenant la Place de l'Église, le presbytère et son parc fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, comprenant également une réflexion sur la réhabilitation de plusieurs bâtiments du tissu ancien, dont un îlot vacant.*



*Le cœur de bourg d'Iffendic fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain de son cœur de bourg en plusieurs tranches. La première tranche a permis de réaménager l'arrière de la Rue de la Poste avec un programme de logements groupés et le déplacement de la superette. La deuxième tranche permettra de requalifier l'îlot de la poste et le carrefour de la mairie, à l'arrière de l'église.*



*Le centre-ville de Montfort-sur-Meu a fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction de bâtiments collectifs en R+1 et R+2 avec des commerces en-rez-de-chaussée, venant requalifier la linéaire de la rue de l'étang de la Cane et la rue des Arcades. Dans le centre historique de Montfort-sur-Meu, la vacance touche surtout des logements anciens Rue Saint-Nicolas issus de la reconstruction et rencontrant des problématiques d'isolation thermique, d'adaptation aux modes de vie, et de vacance (bail commercial sur deux niveaux avec un étage vide ou servant au stockage).*



## - Des friches industrielles et commerciales à requalifier sur le pôle urbain de Montfort-sur-Meu

La ville de Montfort-sur-Meu présente plusieurs anciens sites industriels et commerciaux laissés vacants qui dégradent le paysage urbain. Ces sites d'une superficie intéressante à proximité directe du centre ancien offrent des emplacements stratégiques. Plusieurs sites ont déjà été identifiés :

L'ancien site commercial Rue de la Tannerie, ancienne tannerie sur pilotis dont la principale contrainte est la localisation sur les rives inondables du Meu



L'ancien site du Grand Saloir Loste Rue de Talensac qui constitue une friche industrielle qui pourrait potentiellement accueillir une opération de logements,



Le site de l'ancien Leclerc Rue de l'Étang de la Cane, dont la reconversion tertiaire est envisagée pour l'accueil d'une maison de santé et de services.



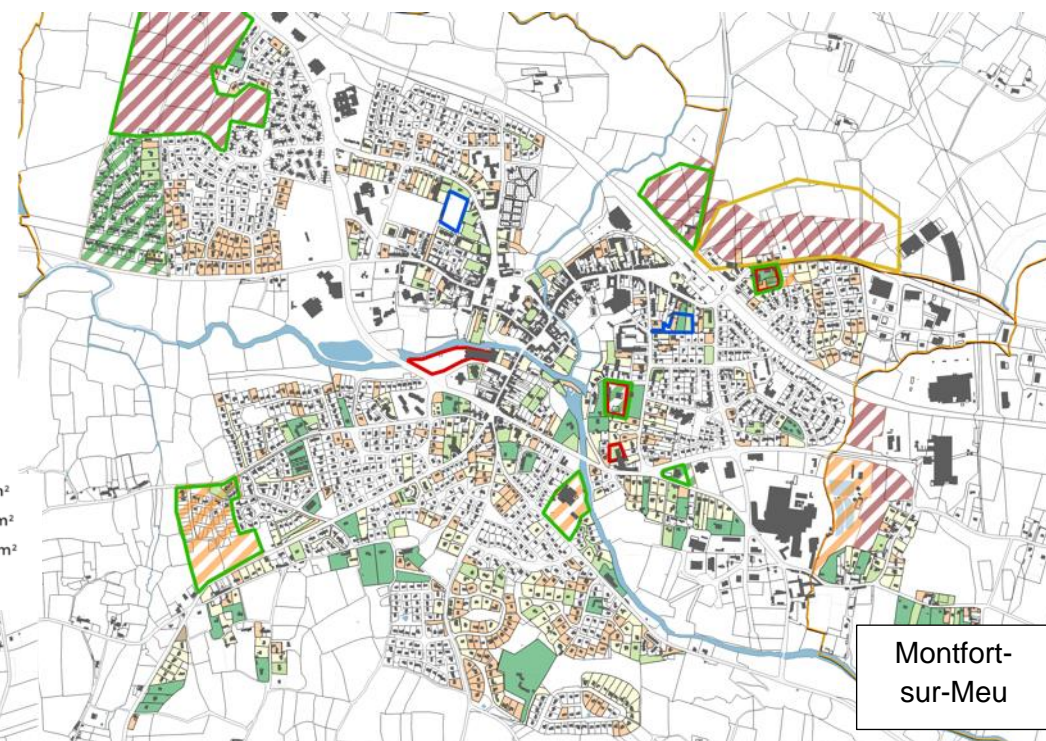
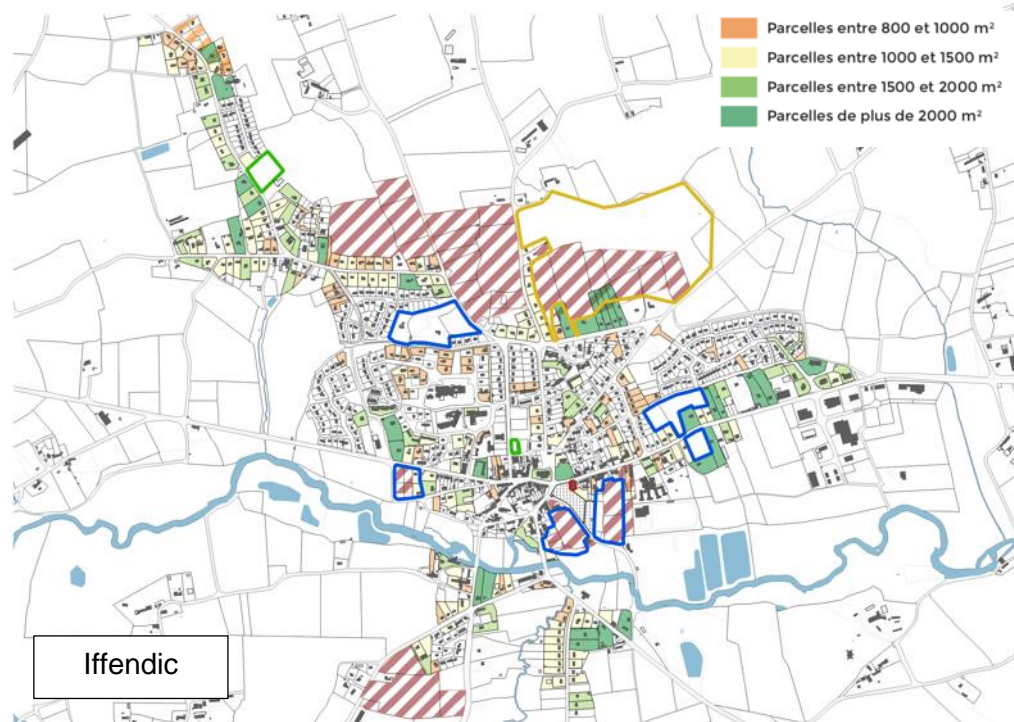
D'autres sites pourraient également faire l'objet de requalification : anciennes serres de maraîchage, ancienne usine du XIX/XXe siècle de machinerie agricole qui constitue un patrimoine industriel, anciens entrepôts, ancienne ferme en entrée de ville..



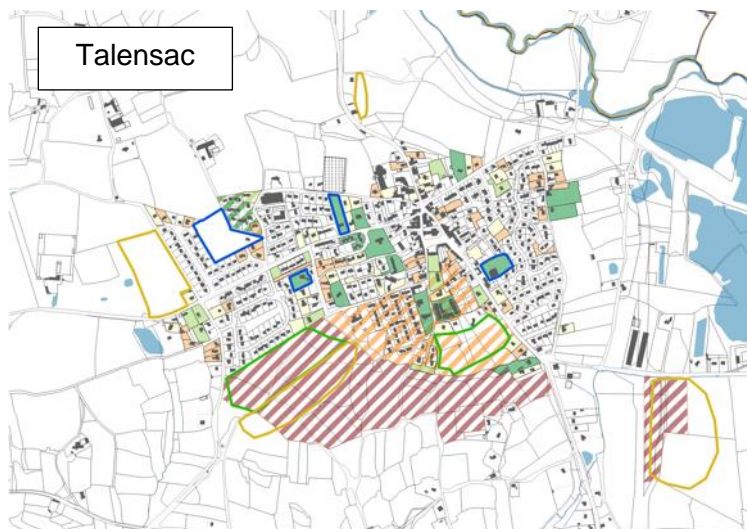
- **Un potentiel de comblement de dents creuses dans le tissu existant**

Les villes et bourgs du territoire intercommunal présentent des espaces non bâtis dans leurs enveloppes existantes. La mobilisation de ces espaces vise à densifier le tissu existant, afin de limiter la consommation d'espaces en extension urbaine.

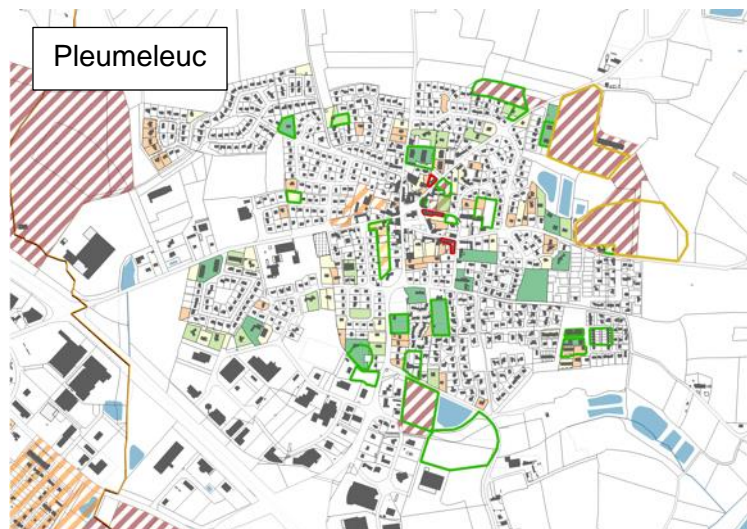
Au sein des centre-bourgs de Montfort Communauté, plusieurs espaces de densification du tissu existant ont été identifiés : les dents creuses (espaces non bâtis encadrés par le tissu urbain), un certain nombre de parcelles divisibles, et les friches. En parallèle les secteurs d'extensions prévues dans les derniers documents d'urbanisme et leur niveau de remplissage ont été transposés.







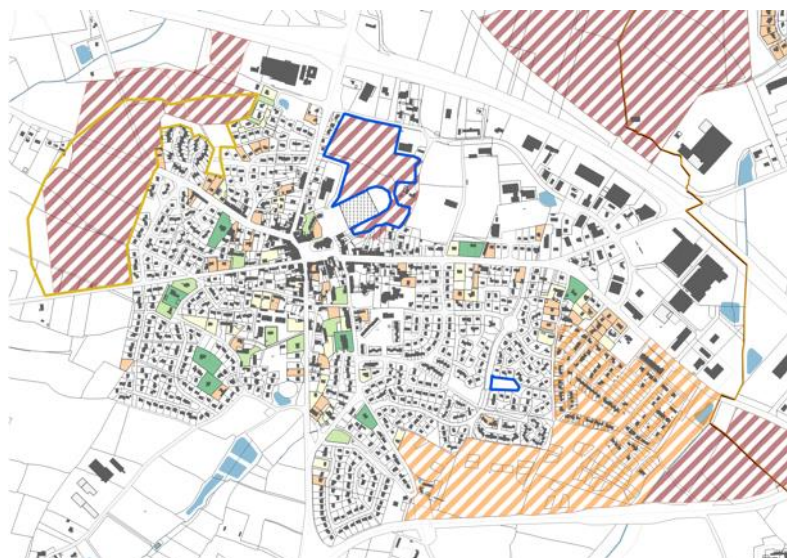
Talensac



Pleumeleuc

La Nouaye

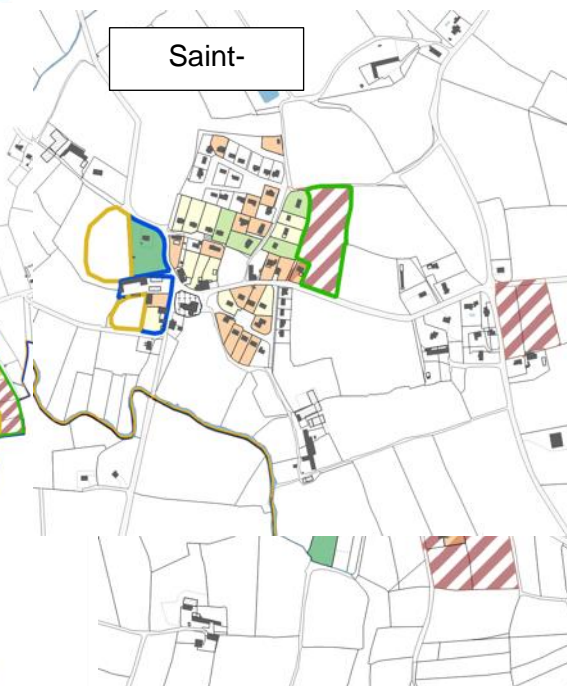
Bédée



Breteil



Saint-





## 1.4. Des espaces publics et une trame verte urbaine de qualité

Les villes et bourgs du territoire intercommunal présentent plusieurs typologies d'espaces publics qui participent de la qualité de leur paysage urbain.

### 1.4.1. Une majorité d'espaces publics centraux mis en valeur

Les centres historiques des villes et bourgs sont constitués d'espaces publics centraux, tels que les places et placettes, et maillés par des rues et ruelles. L'ensemble des espaces publics centraux du territoire intercommunal a fait ou fait l'objet de projets de réaménagement qualitatifs. Néanmoins certains espaces des centres historiques, souvent minéraux et dédiés à la circulation et au stationnement, présentent encore un potentiel de réaménagement. La requalification de ces espaces permet de réaffirmer l'identité des lieux, de redonner une place au piéton, et de mettre en valeur le patrimoine bâti des centres historiques. Ces projets d'aménagement des espaces publics ont été réalisés dans une logique de revalorisation des cœurs de villes et cœurs de bourgs, et souvent intégrés au sein de programmes d'ensemble.

*Homologable au label Petite Cité de Caractère, l'ancienne enceinte médiévale de Montfort-sur-Meu offre un traitement qualitatif de ces espaces publics (mise à niveau des voies, traitement homogène des revêtements au sol et pavage, végétalisation des places et des abords des monuments, mobilier urbain) qui permet de mettre en valeur le patrimoine architectural du site. Les faubourgs présentent également des espaces publics de qualité et accessibles (rue des Dames, Rue de l'horloge, Rue St-Nicolas et Rue Hennau, place du Tribunal et des Marronniers).*



*Dans cette logique certains espaces à fort potentiel mériteraient d'être valorisés : place de la Cohue, place de stationnements Rue des Douves, Place St-Nicolas et entrée du camping, promenade du boulevard du Colombier, ainsi que l'entrée de ville par la Rue de Rennes et la place de la Gare dévalorisée et saturée par une surabondance de véhicules sur lesquelles un projet est à l'étude.*





*La place de l'église et la place du Prieuré du centre de Bédée, situées au carrefour de plusieurs axes, sont principalement dédiées à la circulation et au stationnement. Les espaces de flux piétons et automobiles restent cependant assez lisibles grâce à des jeux sur les revêtements au sol. Des efforts de végétalisation ont été engagés sur les parvis de l'église et au sein des zones de stationnements. Le projet de la Bastille à l'arrière de l'église permettra de retraiter l'espace peu qualitatif dédié au stationnement poids-lourds.*



*Une partie du cœur de bourg de Breteil a été réaménagée lors de la construction de l'îlot de la mairie : place des Courtils et place de la Mairie. Le projet sur la place de l'église et sur le presbytère et son parc permettra de recréer une véritable centralité de bourg, et effacera son caractère très routier.*



*Le cœur de bourg de Pleumeleuc a récemment été réaménagée et propose un espace de rencontre de qualité : valorisation du parvis de l'église, square et stationnement végétalisé, aménagement des circulations piétonnes autour de la place.*



*Le centre-bourg de Talensac offre aujourd'hui une ambiance très routière et minérale, malgré la déviation. Un projet est aujourd'hui en cours autour de l'église pour remettre en valeur le cœur de bourg et son patrimoine bâti et les vues sur le Grand Paysage.*





*Le centre-bourg d'Iffendic offre des espaces publics de qualité sur son secteur le plus historique : place de l'église, rue de Gaël, belvédère de la mairie. Le projet d'aménagement à l'arrière de l'église au carrefour de la poste et de la mairie, actuellement très routier, permettra de valoriser ce point nodal du centre bourg, permettant de relier le pôle commercial/salle des fêtes (récemment réaménagé), le pôle mairie, le pôle de la place de l'église et de la rue commerçante et historique de Gaël. La place de la Mairie et la rue du Tertre présentent un potentiel de valorisation, notamment du patrimoine bâti et des vues sur le Grand Paysage.*



*Place devant le musée école et prairie à Saint-Gonlay*



*Les centres-bourgs de la Nouaye et St-Gonlay présentent également des aménagements qualitatifs.*

*Réaménagement de la place de l'église de la Nouaye,*



### 1.4.2. Des espaces de nature structurants

Les centres-villes et centres-bourgs du territoire intercommunal présentent des espaces de nature valorisant les aménités naturelles, paysagères et patrimoniales locales, et participent de la trame verte et bleue à l'échelle urbaine. Véritables espaces structurants, ils prennent plusieurs formes : parc urbain, coulée verte, square, jardin..

Le lien à l'eau est particulièrement bien mis en valeur au sein des espaces urbains, rappelant l'histoire du territoire (tanneries, lavoirs) et permettant de créer des espaces de promenade et d'agrément le long des rives des cours d'eau, ou bien au sein de zones humides.



*Montfort-sur-Meu dispose d'une continuité d'espaces verts liés à la vallée du Meu et à sa confluence avec le Garun, et à leurs milieux humides : parc et camping municipal, étang de la Cane. La promenade reliant ces espaces met en valeur le patrimoine local lié à l'eau : pont, lavoir, moulin, bains publics, séchoir.. Elle permet également de découvrir des paysages plus naturels du Meu au sud, avec ses prairies humides et sa ripisylve.*

*Iffendic a également aménagé un espace de promenade le long des rives du Meu, mettant en valeur le paysage de la vallée, mais également des éléments de patrimoine (lavoir, pont).*



*La Nouaye a le projet de créer un espace de promenade valorisant la zone humide au Sud de l'église.*



*Breteil a aménagé une coulée verte autour du ruisseau de la Croix de Bois dans le secteur résidentiel à l'Ouest du bourg.*

La topographie du territoire permet également de mettre en valeur des vues lointaines, depuis des espaces publics situés en promontoire.

*Le bourg de Talensac dispose d'un parc urbain à l'arrière du Manoir de la Hunaudière, sur le point haut du coteau, qui offre des vues sur le Grand Paysage alentour.*





*Le cœur de bourg de Saint-Gonlay offre également des vues lointaines sur la campagne environnante, notamment depuis le site à l'arrière de l'école et depuis l'église.*



*L'espace de jardin devant la mairie d'Iffendic fait office de belvédère sur la vallée du Meu.*



Historiquement, le territoire intercommunal était ponctué de vergers à pommes, liés à l'activité cidricole. La plupart des vergers ayant disparus, des vergers conservatoires sont replantés dans chaque ville et bourgs du territoire, permettant d'agrémenter des espaces verts.

*A l'arrière de l'école musée, le centre-bourg de Saint-Gonlay dispose d'un verger conservatoire.*



*Le parc de Pleumeleuc est agrémenté d'un verger.*

Certains espaces verts mettent également en valeur l'histoire des lieux, et les traces patrimoniales et paysagères qu'il en reste.



*Le jardin médiéval de Bédée offre un espace d'agrément à proximité immédiate de l'ancienne motte féodale.*





*Les promenades autour du Meu, mettent en valeur le patrimoine bâti lié à l'eau : lavoir, séchoir, bains publics, moulins, ponts..*

*L'aménagement d'un parc autour du presbytère de Breteil pourrait créer un espace vert valorisant le patrimoine historique du centre-bourg.*



### 1.4.3. Une trame d'espaces publics connectés

L'ensemble des villes et bourgs de Montfort Communauté offrent un maillage de liens doux et paysagers entre les centres et les espaces de quartiers périphériques. Ce maillage s'opère par le biais d'un réseau de liaisons douces et d'espaces verts, qui assurent les liens doux fonctionnels et de promenade.

#### - Le réseau de liaisons douces fonctionnelles

Les liaisons douces fonctionnelles des centres villes et centres-bourgs sont assurées par les trottoirs, voies partagées et cheminements en cœurs d'îlots, qui se prolongent jusqu'aux quartiers résidentiels et zones d'équipements. Des voies douces de promenade des espaces publics centraux complètent le réseau doux des centres. Elles sont relayées à l'échelle des zones d'extensions par des voies douces qui connectent les quartiers entre eux. Sur l'ensemble du territoire intercommunal, on remarque une recherche de connexion des voies douces afin d'assurer la cohérence des déplacements au sein des espaces urbains. Si des efforts ont été menés afin de faciliter les mobilités piétonnes (larges trottoirs, mise à niveau des voies) sur les axes principaux, les mobilités cyclistes restent moins favorisées (quelques piste cyclables sur Montfort-sur-Meu et sur Breteil).







### Le réseau d'espaces verts des extensions résidentielles

Les extensions résidentielles sont agrémentées d'espaces verts d'agrément et d'accompagnement. Dans les premières générations d'extensions pavillonnaires, le développement du végétal est limité avec des espaces verts sectorisés et peu aménagés, et les espaces de voiries sont assez larges et très minéraux avec des trottoirs bordés de clôtures en bétons et de murets hétérogènes et des placettes en enrobé dédiées au stationnement. Plus récemment, les quartiers d'habitat proposent des voies réduites et partagées, avec des revêtements plus perméables, et une végétalisation en cœur d'opérations, intégrant des éléments paysagers existants comme les haies bocagères. Dans certaines opérations, la gestion homogène des clôtures permet également d'apporter une qualité aux transitions espaces publics / privés. Les espaces verts sont mutualisés (bassin d'orage, espace de promenade...), et s'insèrent sous forme de continuités vertes au sein et entre les quartiers.



### - Les liens vers le Grand Paysage

Le maillage de liens doux des espaces urbains se poursuit parfois sous forme de chemins de promenade et de randonnées vers les sites de Grand Paysage. C'est par exemple le cas de Montfort-sur-Meu, avec une continuité entre l'étang de la Cane, le parc communal, les rives du Meu et la forêt de Montfort. Bédée, offre également une continuité de liens doux du bourg, passant par le jardin médiéval et la motte féodale, jusqu'à l'étang du Blavon.



## 1.5. Éléments de synthèse

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une armature urbaine structurée autour de deux pôles principaux (Montfort-sur-Meu, Bédée-Pleumeleuc), trois pôles secondaires (Talensac, Iffendic et Breteil), deux communes rurales (La Nouaye et St-Gonlay) et des villages et hameaux dans l'espace rural</li> <li>• Un étalement urbain formant de nouvelles polarités dans l'armature urbaine du territoire intercommunal</li> <li>• Des centre-villes et centres-bourgs identitaires : une vieille ville médiévale et des bourgs du XIX avec un patrimoine bâti composé en majorité de maisons de ville et de bourg</li> <li>• Un développement important de l'habitat pavillonnaire mais une diversification des formes d'habitat en extension</li> <li>• Des sites au potentiel de renouvellement urbain dans les enveloppes urbaines : ilots et bâtiments dégradés/vacants de centres villes et bourg, friches, espaces non bâtis</li> <li>• Une majorité d'espaces publics centraux mis en valeur mais certains encore dédiés à la voiture</li> <li>• Des espaces de nature structurants participant à la trame verte et bleue des espaces urbains</li> <li>• Une trame d'espaces publics connectés via un maillage de liaisons douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une armature urbaine à affirmer pour encadrer le développement urbain des bourgs / villes / hameaux importants</li> <li>• Un équilibre à construire sur le territoire intercommunal en matière de développement démographique, économique et urbain : en s'appuyant sur une complémentarité entre pôles, tout en maintenant les identités propres à chaque commune</li> <li>• La préservation du patrimoine urbain et le maintien de l'identité des bourgs-historiques par la préservation des caractéristiques morphologique, urbaine et architecturale du tissu ancien.</li> <li>• L'adaptation des formes urbaines à la particularité des bourgs du territoire en forme, taille, densité parcellaire etc.</li> <li>• Un équilibre à trouver entre densification/renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes et développement pavillonnaire en extension.</li> <li>• La revalorisation des sites de « friches » ou « délaissés urbains » par le biais de projets de renouvellement urbain.</li> <li>• La réhabilitation/re-mobilisation du tissu ancien dans une logique de renforcer la vitalité des centres-bourgs</li> <li>• La poursuite de la mise en valeur des espaces publics de centre-bourg et le renforcement de la nature en centre-urbain.</li> <li>• Des questions relatives « aux pôles gares », à leur devenir et à leur complémentarité face à une saturation de véhicules sur Montfort-sur-Meu.</li> <li>• La poursuite du travail effectué sur la mise en lien et la création de connexions douces/fonctionnelles inter-quartiers et vers les centres</li> </ul>



## 2. Analyse du Grand Paysage

### 2.1. Mise en perspective des grandes caractéristiques du paysage communautaire.

Sources : *Atlas des Paysages de l'Ille et Vilaine, PLU des communes,*

Le paysage du territoire de Montfort-Communauté se conjugue sous la forme de deux unités paysagères distinctes :

- Les paysages ondulés de bocage des plaines du Meu et de la Flume.
- Les plus intimes et moins anthropisés du Massif de Paimpont-Brocélande.

Ces unités paysagères se dessinent sous l'influence du relief et du réseau hydrographique communautaire marqué plus particulièrement par les rivières du Meu, de la Vaunoise et du Garun.

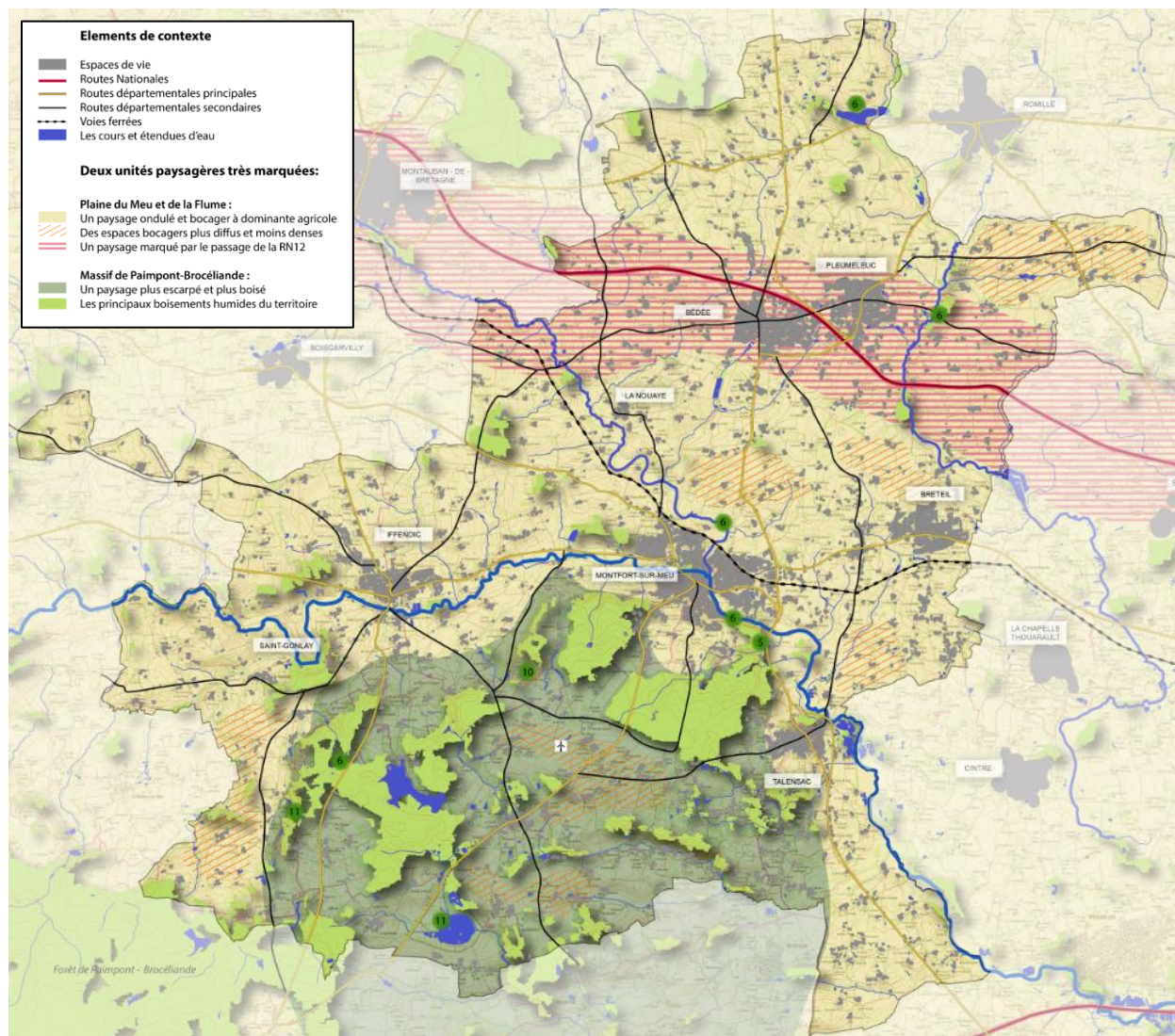


Figure 1 : Carte des unités paysagères, source : *Atlas des paysages d'Ille et Vilaine, ARCHITOUR*

### 2.1.1. Le paysage ondulé des plaines du Meu et de la Flume

Cette vaste unité paysagère s'étend sur toutes les communes du territoire et couvre les 2/3 de sa superficie. A cette échelle, la vallée prend la forme d'un creux qui vient ceinturer l'unité paysagère en promontoire du Massif Paimpont Brocéliande.

Sur ce secteur, le réseau hydrographique a creusé la vallée sur son socle de schistes briovériens au faciès argileux. Les larges sillons des cours d'eau du Garun, de la Vaunoise et du Meu sont visibles sur les cartes topographiques. Le relief est ainsi plus bas avec des altitudes tournant autour de 30 à 40 m au-dessus du niveau de la mer, tandis que le point haut du territoire communautaire, localisé sur Montfort-sur-Meu, au sein du boisement du Buisson se situe à près de 136 m au-dessus du niveau de la mer.

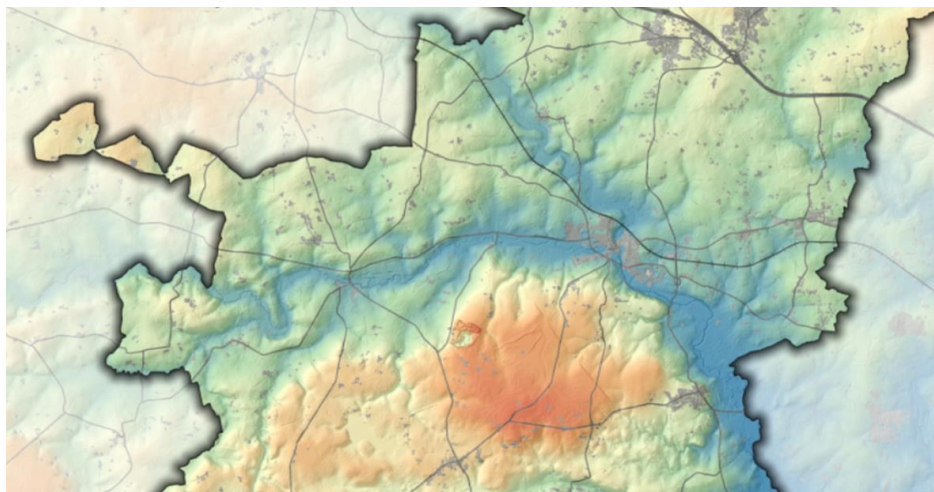


Figure 2 : Zoom sur la carte de topographie du territoire, source : EIE, GAMA ENVIRONNEMENT

Cette vallée « creuse » n'est pas plane, bien au contraire. Suivant les secteurs, le paysage y est plus ou moins vallonné, laissant apparaître des points de vue et des panoramas sur les silhouettes des villes et villages.

Les ambiances paysagères sont ainsi particulièrement « ouvertes ». Les paysages agricoles de cultures céréalières dominent comparativement aux espaces boisés. Les boisements feuillus, de petite taille, sont très peu nombreux et relativement morcelés. Au sein de cette unité, l'arbre est davantage représenté au sein du maillage bocager qui ceinture les parcelles agricoles.

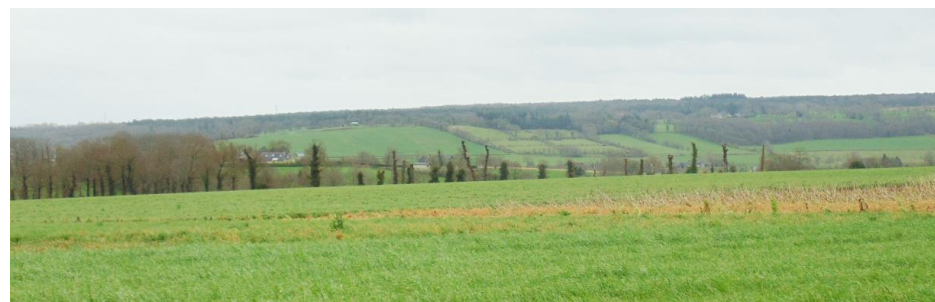


Figure 3 : Paysage agricole ouvert depuis la RD31

#### *Un paysage de bocage particulier : la singularité de l'arbre d'émonde*

Cette unité paysagère présente des paysages agricoles très contrastés. Au Nord-Ouest du territoire, sur les communes de Bédée, Pleumeleuc, Iffendic et la Nouaye, le paysage bocager, bien que lâche, apparaît plus dense que sur d'autres secteurs au sein desquels le paysage agricole met en perspective les vastes parcelles nues du système agricole intensif.

Au Nord-Est du territoire, autour des communes de Breteil et Pleumeleuc, des espaces de bocage plus diffus et particulièrement ouverts ont été identifiés. Il en est de même au Sud-Ouest du territoire sur les communes d'Iffendic et de Talensac.





Figure 4 : Paysage agricole "ouvert" du Sud-Ouest d'Iffendic, source : ARCHITOUR

La particularité du bocage local réside enfin dans l'omniprésence de l'arbre d'émonde également appelé « ragosse ».

Le terme « ragosse » est un nom « familier » pour désigner des arbres dont la forme est spécifique à la Bretagne et en particulier au bassin rennais : il s'agit principalement de chênes ou de châtaigniers élancés et gracieux dont on émonde<sup>1</sup> périodiquement toutes les branches.

La forme droite élancée, la hauteur et les repousses régulières donnent à l'arbre une forme très reconnaissable dans le paysage.



Figure 5 : Bocage d'arbres d'émonde, source : ARCHITOUR

Du 17<sup>ème</sup> au 19<sup>ème</sup> siècles, les branches recueillies, par ce principe de taille, servaient pour le bois de chauffage. Les haies sur talus comportaient alors plusieurs strates végétales. Aujourd'hui la grande majorité de ces haies ne dispose plus de talus et présente un caractère haut et monospécifique<sup>2</sup>.

Récemment, l'écomusée du Pays de Rennes a mis l'accent sur la dimension patrimoniale et méconnue de la « ragosse ». <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Désigne un arbre ou un arbuste que l'on débarrasse de ses rameaux/branches  
Synonyme : ébrancher élaguer, tailler.

<sup>2</sup> Le terme monospécifique désigne une plantation qui ne comprend qu'une seule espèce.

<sup>3</sup> Source : Histoire de ragosses autour de Rennes, Philippe Bardel : [http://laragole.free.fr/public/Ragoles/1acte\\_2\\_bardel.pdf](http://laragole.free.fr/public/Ragoles/1acte_2_bardel.pdf)





Figure 6 : Paysage vallonné marqué par l'arbre émondé le long de la RD31, source : ARCHITOUR

### Un paysage marqué par la présence de la Nationale 12

La Route Nationale 12 traverse le territoire communautaire selon un axe Ouest-Est en direction de Rennes.

En éloignant le trafic routier des bourgs, la RN 12 a généré des « zones » investies par des bâtiments d'activités qui profitent de la vitrine et des dessertes offertes par ces infrastructures. Sur le territoire communautaire, le paysage observé depuis la RN12 est ainsi assez peu qualitatif. L'effet « vitrine » de cet axe a peu été pris en compte à l'échelle du territoire. Il paraît donc important aujourd'hui de veiller à une meilleure intégration paysagère des constructions et à travailler sur la qualité des façades, des séquences et ambiances observées le long de cet axe.

Point d'observation du paysage communautaire, la RN12 marque également le paysage de sa traversée. Ainsi de part et d'autre de la voie le relief bas du territoire permet d'en observer la circulation automobile depuis l'espace rural. Cette particularité vient renforcer le caractère « rurbain » du territoire communautaire dont les ambiances vacillent entre ville et campagne.



Figure 7: Paysage vallonné, arbres d'émonde et aperçu de la Nationale 12 en arrière-plan, vue depuis la RD31, source : ARCHITOUR

### 2.1.2. Le paysage boisé et intimiste du Massif de Paimpont Brocéliande

L'unité paysagère du Massif de Paimpont Brocéliande recouvre une partie des communes de Montfort-sur-Meu, Talensac et Iffendic.

Elle correspond à une partie du massif de grès armoricain qui émerge du bassin briovérien rennais. Sur le territoire communautaire, cette unité géologique et morphologique se confond avec l'emprise des boisements les plus importants du territoire (Bois du Buisson, Forêt de Montfort, Bois de Taverne, de Tremelin et de la Roche Trébulente). Le relief en promontoire, de cette partie du territoire, met en évidence les limites franches de cette unité paysagère.

#### Un paysage nuancé de forêt et de clairières

Les massifs boisés et forestiers qui marquent les contreforts et versants du coteau, constituent l'une des principales composantes du paysage de cette unité. A l'échelle du territoire communautaire, les boisements du Bois du Buisson, de la Forêt de Montfort, du Bois de Taverne, de Tremelin et de la Roche Trébulente présentent une taille importante. A l'échelle de l'unité paysagère dans son ensemble, ce sont des boisements discontinus et de petites tailles comparativement à la forêt de Paimpont située à près de 20km plus au sud.



*Figure 8 : Apperçu de la forêt de Montfort, route de la Flechais, source : ARCHITOUR*

Pourtant, malgré leur morcellement et leur discontinuité, ils constituent une vraie continuité nord-sud, en direction de Paimpont, tant sur le plan environnemental que paysager. Le paysage de ces espaces boisés est plus fermé, intimiste, et contraste ainsi avec les paysages agricoles ouverts de l'unité paysagère précédente.

Ces discontinuités entre les différents boisements permettent d'observer l'alternance de clairières, parfois ouvertes, parfois supports d'un bocage de haies arbustives, qui caractérise également cette unité paysagère complexe.

### Un paysage marqué par l'entité « eau »

L'autre composante forte du paysage de ce secteur réside dans la présence des grands points d'eau que sont le lac de Tremelin et l'étang du domaine de Careil.



Figure 9 : étang du Domaine de Careil, réserve ornithologique, source : Département d'Ille et Vilaine

Le paysage forestier de l'ensemble de l'unité paysagère est ponctué de nombreux étangs alimentés par de multiples petits ruisseaux. L'eau issue de ce réseau hydrographique servait à faire fonctionner les forges et moulins (forges de Paimpont) ou à constituer des fortifications comme au château médiéval de Boutavent situé sur la commune d'Iffendic.

L'eau n'est pas seulement présente dans les lacs et étangs. Sur ce secteur, la nappe phréatique est affleurante et met en perspective un paysage de boisements humides au sein duquel les arbres ont les pieds dans l'eau au printemps et à l'automne. A cette époque, les zones humides sont également observables le long des nombreux cours d'eau qui traversent le territoire. Ces éléments apportent au paysage son caractère changeant et évolutif.



Figure 10 : Boisement humide du domaine de Tremelin, RD61, source : ARCHITOUR

### 2.1.3. Des points d'attention et d'enjeux à prendre en considération au sein du grand paysage

Sur le territoire communautaire d'autres éléments viennent marquer le paysage :

- **Des éléments qui pourraient avoir des incidences négatives au sein du grand paysage mais qui s'intègrent finalement relativement bien :** C'est le cas notamment pour la carrière du Valet sur Iffendic. La recherche d'intégration dans le paysage, le respect des normes environnementales et la performance énergétique font de cette carrière un modèle à l'échelle de la Bretagne. Un belvédère et une exposition à but pédagogique ont même récemment été installés par l'exploitant en surplomb du site de production, afin que le public puisse l'observer quand il le souhaite.



Figure 11 : aperçu de la Carrière du Valet et de l'éolienne du territoire, RD63, source : ARCHITOUR

- **Les sites paysagers sensibles, à préserver et à mettre en valeur, que sont le domaine de Careil et le site de la Chambre au Loup :**

Le site ornithologique de l'étang de Careil, qui s'étend sur 96 hectares et le vallon de la chambre au loup, qui recouvre 70 hectares de landes et de boisements sont des Espace Naturel Sensible (ENS). Les qualités paysagères de ces sites sont sensiblement liées à leurs richesses floristiques et faunistique déjà détaillées au sein de l'Etat Initial de l'Environnement.



- **La butte de Harelle, point de repère au sein du paysage communautaire** : Ce point haut du territoire marque le paysage du sud-est du territoire de Montfort-sur-Meu, ainsi que des communes de Breteil et de Talensac. Elle est notamment visible depuis la route de l'abbaye et la départementale 62. Cette colline boisée est à préserver pour ces qualités paysagères et géologiques. Une ancienne carrière d'exploitation de roches et de sédiments, existait, en effet, à cet endroit. La carrière, aujourd'hui abandonnée, laisse cependant transparaître un paysage particulier qui mériterait d'être préservé et mis en valeur.



Figure 12 : Butte de Harelle vue depuis la zone humide de l'Abbaye, source : ARCHITOUR



Figure 13: Butte de Harelle vue depuis la RD62, source : ARCHITOUR

- **Les paysages liés à l'eau** : Le réseau hydrographique communautaire qui se développe autour des rivières du Meu, de la Vaunoise et du Garun apparaît relativement dense mais souvent peu accessible ou peu visible. Les vallées mettent pourtant en exergue un paysage de qualité que l'on

retrouve également autour des zones humides, des lacs et des étangs du territoire communautaire. Si, certains de ces sites connus sont supports d'activités touristiques et culturelles telle que la Biennale d'Art Contemporain nommée « Etang d'Art », d'autres, situés à proximité des lieux de vie, disposent d'un potentiel d'usages récréatifs, de développement de promenades, de sites de loisirs à l'échelle locale qu'il pourrait s'agir de développer.



Figure 14 : Paysage des berges du ruisseau de Penhouet, RD61, source: ARCHITOUR

#### 2.1.4. Des panoramas et points de vue de qualités

La topographie joue un rôle essentiel dans la formation et dans la lecture d'un paysage. Elle définit les panoramas et les covisibilités positives ou négatives auxquelles le paysage peut être confronté. Sur le territoire de Montfort-Communauté, les ondulations de la plaine et les rebords, plus abrupts, du massif constituent ponctuellement de magnifiques belvédères sur les paysages communautaires.



Figure 15: Paysage agricole "ouvert" depuis la RD28 du nord du territoire, source : ARCHITOUR

#### *Des panoramas remarquables perçus depuis les axes de communication du territoire*

Les axes de communication sont les premiers supports de découverte du paysage et du cadre de vie du territoire, qu'il s'agisse de grands axes ou de petites routes plus étroites. Les panoramas et les horizons lointains sont facilement observables du fait d'une densité assez faible de haies localisées en bordure de route.

La voie ferrée et les chemins de randonnées offrent également des points de vue de qualité sur le paysage communautaire qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

La découverte du territoire depuis ces axes de communication est une donnée importante à prendre en compte. Elle participe, en effet, à la représentation de la qualité du paysage et du cadre de vie du territoire pour la population non résidente. Les vues et panoramas représentent ainsi des espaces « références »

qui vont parfois faciliter ou désavantager l'attractivité économique ou migratoire d'un territoire.



Figure 16 : Panorama observable depuis le bourg de Talensac, source : ARCHITOUR

#### *De nombreux points de vue sur les silhouettes des villes et villages du territoire communautaire*

A l'échelle du territoire communautaire, l'unité paysagère du Massif de Paimpont Brocéliande est très peu peuplée. Les espaces de vie prennent uniquement la forme d'écarts et de hameaux. La ville de Montfort-sur-Meu et l'ensemble des bourgs des autres communes se sont implantés soit en contreforts du massif (Talensac et Montfort-sur-Meu) soit dans les plis et versants des vallons de la plaine du Meu.

Les écarts de relief et les ouvertures visuelles expliquent ainsi les nombreux points de vue mettant en perspective les silhouettes de la ville de Montfort-sur-Meu et celles des autres bourgs du territoire.





Figure 17: Point de vue sur la silhouette du bourg d'Iffendic, source : ARCHITOUR



Figure 18 : Silhouette du bourg de Saint-Gonlay, source: ARCHITOUR

Si l'implantation en hauteur de certains bourgs de l'unité paysagère permet de bénéficier de larges panoramas, il est nécessaire de préciser que ces constructions peuvent également être visibles de loin. La notion d'intégration paysagère est alors une question primordiale à prendre en compte et plus particulièrement sur les communes de Montfort-sur-Meu et Talensac situées en contrefort du Massif de Paimpont-Brocéland, ainsi que sur la commune d'Iffendic.

### 2.1.5. Un travail d'intégration paysagère et de mise en valeur des franges urbaines à conforter

A l'échelle du territoire, tous les points de vue et panoramas ne sont pas qualitatifs. Certains espaces mettent en lumière des ambiances et des transitions urbaines qui s'imposent et se détachent sans créer de liens particuliers avec le paysage et l'architecture traditionnelle.

- **Des constructions agricoles imposantes :** à l'échelle du territoire communautaire, le modèle agricole intensif continue de façonner le paysage. Les parcelles agricoles arborent de grandes dimensions et sont ponctuées de constructions agricoles imposantes tels que les stabulations, bâtiments d'élevages et hangars. Ces bâtiments, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations, sont d'autant plus visibles que les paysages ouverts permettent d'observer les horizons lointains. L'incidence sur le paysage est importante lorsque ces bâtiments ne font l'objet d'aucune mesure d'intégration dans le paysage. Un travail particulier doit être mené sur cette thématique afin de réduire les impacts visuels négatifs de ces bâtiments au sein du grand paysage.



Figure 19 : Des bâtiments agricoles imposants au sein du grand paysage, source : ARCHITOUR



- **Un travail à mener sur l'intégration des nouvelles constructions au sein du grand paysage :** Durant ces 10 dernières années, l'attractivité du bassin d'emploi de Rennes et la bonne desserte routière autour de l'axe Rennes/Saint-Brieuc a encouragé un développement pavillonnaire particulièrement fort en extensions des bourgs du territoire, à l'exception des communes de La Nouaye et de Saint-Gonlay. Les petites villes telles que Bédée et Pleumeleuc ont vu leurs centres prolongés par des lotissements parfois sans lien avec le paysage et l'architecture traditionnelle. Ces évolutions retranscrites dans le chapitre précédent ont des incidences parfois négatives sur le paysage « naturel » et urbain.

Ainsi, certaines entrées de communes dépeignent aujourd'hui une ambiance « pavillonnaire » particulièrement forte.



Figure 20 : Extensions pavillonnaires visibles, sur Iffendic source : ARCHITOUR

Malgré un travail d'intégration mené sur certaines opérations par la végétalisation, l'implantation des constructions et la réalisation de formes bâties plus compactes, les opérations neuves ne font pas toujours l'objet d'une intégration favorable. Pour exemple, le lotissement situé au sud de Montfort-sur-Meu s'impose au sein du paysage environnant.



Figure 21 : Exemple d'intégration paysagère qualitative, source : ARCHITOUR

En France, l'évolution de l'urbanisation et de l'architecture tend vers des formes urbaines « homogènes » sur l'ensemble du territoire.

Durant les années 2000, le pavillon standard, ne faisant appel à aucun trait architectural local, se développe dans toutes les régions banalisant petit à petit le paysage et inhibant peu à peu les formes urbaines historiques des territoires.

Pour exemple les photographies ci-dessous représentant en haut un pavillon de Vimoutiers (61), à gauche un pavillon d'une commune de la Sarthe (72) Fay, à droite un pavillon de la commune de Talensac (35). La forme du bâti, les couleurs, les matériaux, l'implantation des ouvertures sont sensiblement les mêmes. Cette standardisation efface les caractéristiques architecturales locales et propose des couleurs claires qui peuvent avoir une forte incidence avec la problématique des covisibilités.



Figure 22 : Standardisation des formes bâties en France, source : ARCHITOUR

Aujourd'hui un modèle plus « contemporain » apparaît également au sein de nombreuses communes :



Figure 23 : Pavillons plus contemporains à Talensac et en Mayenne (53)

Certains détails paysagers qui accompagnent le développement de l'habitat sont aussi importants à prendre en compte. En effet, au sein des sites d'extensions, les constructions nouvelles s'accompagnent de clôtures et d'équipements qui vont participer à la qualité des ambiances

urbaines et des transitions entre les espaces publics et les espaces privés.



Figure 24 : différence d'intégration des coffrets électriques au sein des opérations, source : ARCHITOUR

Enfin, le développement de l'habitat ne s'observe pas uniquement au sein des bourgs du territoire. Certains hameaux importants du territoire subissent des divisions parcellaires qui viennent transformer le paysage habité de ces secteurs. Les nouvelles constructions viennent ainsi densifier le paysage urbain, et remettre en question le paradigme du besoin d'espaces des habitants de ces lieux de vie. Les divisions parcellaires successives et peu maîtrisées risquant de transformer peu à peu ces hameaux en lotissements ruraux...



Figure 25: Nouveaux découpages parcellaires au sein d'un hameau de Bréteil, source ARCHITOUR



Figure 26 : Nouveaux découpages parcellaires au sein d'un hameau de Bréteil, source ARCHITOUR

- **Une attention à porter sur le paysage des zones d'activités et sur l'impact de leur développement au sein de l'espace rural** : le territoire communautaire, attractif sur le plan économique, est marqué par l'implantation de zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales sur son territoire. Ces implantations se sont réalisées sans réelle prise en compte du paysage et de l'environnement limitrophe, portant atteinte à la qualité de certaines entrées de communes : forte visibilité et hétérogénéité des bâtiments, surreprésentation des dispositifs de publicité etc. En plus de réflexions à mener sur l'intégration paysagère de ces secteurs, la communauté de communes se doit de porter une attention particulière sur l'implantation de nouvelles zones à destination de commerces et d'activités (industrielles et/ou artisanales) dans un objectif de préservation de la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.



Figure 27 : Entrée de ville de Pleumeleuc, source : ARCHITOUR



## 2.2. Un patrimoine architectural à mettre en valeur sur l'ensemble du territoire

Le patrimoine architectural et urbain est une composante forte du paysage. Le chapitre précédent relatant de la typo-morphologie des villes, bourgs et hameaux du territoire communautaire met en évidence des différences de formes urbaines, de typologies de l'habitat et d'ambiances au sein des espaces habités.

### 2.2.1. Un patrimoine urbain en pierre et un patrimoine rural en terre

Au sein du territoire communautaire, le patrimoine prend des formes très diversifiées. Le patrimoine architectural et bâti se différencie dans l'utilisation des matériaux au sein des bourgs et en campagne.

Les bâtisses du centre-ville de Montfort-sur-Meu et des centre-bourgs de l'ensemble des autres communes sont principalement construites en pierres. Le poudingue est la pierre caractéristique de Montfort-sur-Meu. Elle est associée au schiste pourpre et au schiste ardoisier. Les pierres sont apparentes, mais peuvent également être recouvertes d'un enduit. La prédominance de ces matériaux utilisés de manière mixte confère une couleur « pourpre » voire « rosée » aux espaces bâtis du territoire communautaire.



Figure 28 : Couleur du bâti des bourgs du territoire, source: ARCHITOUR

En campagne l'ambiance et la couleur des bâtiments diffèrent. La majorité des constructions est élevée en terre de bauge sur un solin de schiste et de poudingue. La terre facilite l'intégration visuelle des bâtiments dans le paysage.



Figure 29: Bâtiments en terre de bauge, source ARCHITOUR

L'utilisation de plusieurs matériaux offre une polychromie singulière au territoire : façades en terre et sous-bassement en pierre, encadrements d'ouvertures en bois ou en gros appareil de pierre.



Figure 30 : utilisations de différents matériaux, source : ARCHITOUR

Seuls les bâtiments "majeurs" : église, château, manoir, sont élevés totalement en pierre.

L'architecture rurale se compose en effet de différents types de bâtiments parmi lesquels :

La longère est le bâtiment traditionnel le plus représentatif de l'architecture rurale du territoire intercommunal. Elle se caractérise par une composition

horizontale : volume bas et allongé en RDC+C, implantation de la ligne de faitage Est-Ouest, façade principale orientée au Sud. Sa toiture en ardoise est en double pente avec des débords. Sa façade principale comprend des fenêtres régulières et parfois plusieurs portes, et peut être ornementée d'éléments de décors.

Ce bâtiment d'origine agricole s'insère, ou s'insérerait, au sein d'un corps de ferme : la longère constituait le volume principal, auquel se juxtaposaient en continuité ou perpendiculairement des annexes. Il en résultait une accumulation de bâtiments aux volumes simples se succédant (habitation, unité de stockage et d'exploitation) le long ou autour d'une cour.



Figure 31 : Longère avec succession de bâtiments (le Tertron) à Iffendic, source : ARCHITOUR

En campagne, le château se démarque par une architecture plus monumentale (volume important, détails architecturaux et décoratifs) et qui est accompagné de bâtiments rappelant son caractère noble (chapelle, oratoire, tour d'escalier). Ces monuments sont souvent anciens, et ont été implantés à l'emplacement d'anciennes places fortes du Moyen-Âge (anciennes douves, murs en pierre), comme c'est le cas des châteaux de la Chasse, de Tréguil, et de Boutavent à Iffendic par exemple, qui étaient d'anciennes places fortes.

Les manoirs et maisons de maîtres sont également des typologies très représentées au sein du territoire communautaire. D'une architecture moins «impressionnante», ces bâtisses imposantes présentent un volume longitudinal,

proche de la longère, plus haut (R+1+C) et avec des détails architecturaux et décoratifs.

Les communes d'Iffendic, Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu ont ainsi répertorié un nombre important de manoirs et de longères de caractère dans l'espace rural au sein de leurs anciens documents d'urbanisme. Ces communes ont également identifiés les bâtiments d'intérêt présents dans leurs centre-bourgs et qui mériteraient à ce titre d'être préservés.



Figure 32 : exemple de bâtisse de caractère sur Iffendic, source : <http://manoirs-d-iffendic.e-monsite.com>



## 2.2.2. Des éléments emblématiques

La ville de Montfort-sur-Meu est la commune la plus riche sur le plan historique et patrimonial. La cité médiévale de Montfort concentre l'essentiel du patrimoine bâti remarquable, monumental et identitaire du territoire. Les bâtiments cités ci-dessous ne représentent qu'un faible échantillon de ce qui existe sur le territoire communal :



Figure 33 : quelques-uns des plus beaux bâtiments de la commune de Montfort-sur-Meu, source: ARCHITOUR

La cité médiévale est aujourd'hui homologable en tant que Petite Cité de Caractère®.

Le concept de Petites Cités de Caractère® est né au milieu des années 70 pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural des anciennes places fortes des communes « urbaines » des territoires ruraux. C'est dans ce contexte de valorisation du patrimoine que Montfort Communauté, pour la ville de

Montfort-sur-Meu a également lancé une étude de création d'un Site Patrimonial Remarquable.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique ayant pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune de Montfort-sur-Meu. Cette étude qui sera annexée au PLUi disposera d'un inventaire précis du patrimoine bâti présent sur la commune.



Le patrimoine emblématique est également présent sur l'ensemble du territoire communautaire, il s'agit des Monuments Historiques répertoriés ci-dessous :

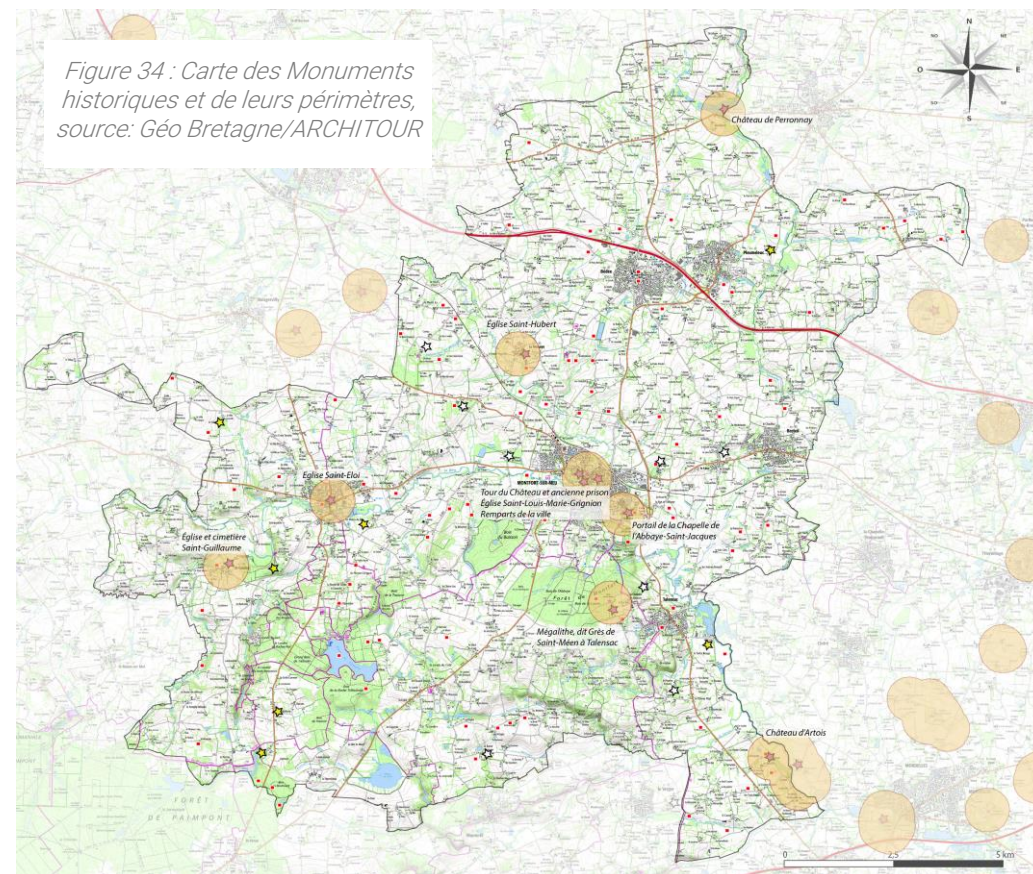
<i>Commune</i>	<i>Monument Historique</i>	<i>Photographie</i>
Iffendic	<p><b>Eglise Saint-Eloi</b></p> <p><b>Epoque :</b> 15e siècle</p> <p><b>Patrimoine protégé :</b> Eglise Saint-Eloi (cad. AB 35) : inscription par arrêté du 11 juin 1926</p> <p><b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété de la commune</p>	
Montfort-sur-Meu	<p><b>Portail de la Chapelle de l'Abbaye-Saint-Jacques</b></p> <p><b>Epoque :</b> 12e siècle / 14e siècle</p> <p><b>Adresse où voir l'édifice :</b> route de talensac – lieu-dit de l'Abbaye</p> <p><b>Patrimoine protégé :</b> Mur occidental (cad. A 799) : inscription par arrêté du 6 novembre 1997</p>	



	<b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété du CFTA (Centre de Formation Technique Agricole).	
Montfort-sur-Meu	<b>Tour du Château et ancienne prison</b>  <b>Epoque :</b> 4e quart 14e siècle  <b>Adresse où voir l'édifice :</b> rue de hennau  <b>Patrimoine protégé :</b> Tour du château (Tour Papegault) ou ancien donjon (ancienne prison) (cad. AD 74) : inscription par arrêté du 5 novembre 1926  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété de la commune	
Montfort-sur-Meu	<b>Remparts de la ville</b>  <b>Epoque :</b> 15e siècle  <b>Patrimoine protégé :</b> Partie des remparts appartenant au département : inscription par arrêté du 15 décembre 1926 ; Partie des remparts appartenant à des personnes privées : inscription par arrêté du 15 décembre 1926  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété du département ; propriété d'une personne privée	
Montfort-sur-Meu	<b>Église Saint-Louis-Marie-Grignon</b>  <b>Epoque :</b> 19 <sup>ème</sup> siècle  <b>Patrimoine protégé :</b> L'église en totalité suite à l'inscription par arrêté du 3 mai 2013.  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété de la commune.	

La Nouaye	<b>Église Saint-Hubert</b>  <b>Epoque :</b> Fin du 15e siècle  <b>Patrimoine protégé :</b> Reste du calvaire dans le cimetière de l'église, inscription par arrêté du 1 <sup>er</sup> octobre 1913  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété de la commune	 
Saint-Gonlay	<b>Église et cimetière Saint-Guillaume</b>  <b>Epoque :</b> Fin du 16 <sup>ème</sup> début 17 <sup>ème</sup> siècle  <b>Patrimoine protégé :</b>  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété de la commune	
Talensac	<b>Mégalithe, dit Grès de Saint-Méen à Talensac</b>  <b>Epoque :</b> Néolithique  <b>Patrimoine protégé :</b> Mégalithe dit Grès de Saint-Méen à la lisière Sud-Est de la forêt de Monfort (cad. A 4) : classement par arrêté du 14 mai 1926  <b>Propriétaire du bâtiment :</b> propriété d'une personne privée	

Romillé/Pleumeleuc	<p><b>Château de Perronnay</b></p> <p><b>Epoque :</b> 3<sup>ème</sup> quart du 17<sup>ème</sup> siècle</p> <p><b>Adresse où voir l'édifice :</b> Perronnay 35850 Romillé</p> <p><b>Patrimoine protégé :</b> Façades et toitures (cad. F 370) : inscription par arrêté du 18 février 1948</p> <p><b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété d'une association</p>	
Mordelles/Talensac	<p><b>Château d'Artois</b></p> <p><b>Epoque :</b> 17<sup>ème</sup> siècle</p> <p><b>Adresse où voir l'édifice :</b> lieu-dit la Talendière</p> <p><b>Patrimoine protégé :</b> Totalité du château et de son domaine suite à l'inscription par arrêté du 21 mai 2014. La motte castrale est située sur la commune de Talensac.</p> <p><b>Propriétaire du bâtiment :</b> Propriété privée</p>	



Il a été choisi d'identifier et de citer le château de Perronnay à Romillé et d'Artois sur Mordelles car bien que n'appartenant pas aux limites administratives du territoire communautaire, ils font plus ou moins partie intégrante du paysage visible et vécu des communes de Pleumeleuc et Talensac. Les périmètres de protection de ces monuments débordent ainsi sur le territoire communautaire.

### *Un manque de visibilité du patrimoine remarquable au sein du grand paysage*

Les éléments les plus emblématiques et/ou remarquables du patrimoine ne sont pas tous identifiés en tant que Monuments Historiques. Pourtant comme explicité auparavant, le territoire présente un nombre important de châteaux ou manoirs cossus ne faisant pas forcément l'objet de règles de préservation au sein des documents d'urbanisme des communes.



L'autre particularité de ce patrimoine sur le territoire réside dans sa faible visibilité au sein du grand paysage. Ce caractère peut paraître paradoxal au regard des thématiques développées par l'activité touristique du territoire autour des contes et légendes de Brocéliande.



<i>Commune</i>	<i>Patrimoine remarquable</i>	<i>Photographie si existante</i>	<i>Visible/Invisible</i>	<i>Identifié sur la carte paysage/patrimoine</i>
Bréteil	Le château de Launay Quéro		Invisible	Oui – lieu-dit Launay Quéro – D125
Iffendic	Château de la Morinais		Peu visible/mauvais état	Oui – lieu-dit La Morinais - le long de la D31
Iffendic	Château le pin		Invisible	Oui – lieu-dit Le Pin – croisement D125 - le Closel
Iffendic	Château de la Châsse		Peu visible	Oui – le long de la D31 en direction de Saint-Gonlay

Iffendic	Château de la Treguil		Invisible	Oui – le long de la D30 en direction Montfort-sur-Meu
Iffendic	Château du Breil		Visible/mauvais état	Oui – au croisement de la D63 et de la route du Breil
Iffendic	Manoir de la ville Eon		Visible	Oui – lieu-dit la ville Eon
Iffendic	Château de Boutavent		Visible	Oui – lieu-dit de Boutavent
Iffendic	Manoir de la Houssaye		Invisible	Oui – lieu-dit de la Houssaye
Pleumeleuc	Le Plessis Gouault		Visible	Oui – lieu-dit du plessis gouault
Pleumeleuc	La Besneraye			
Talensac	Château de la Touche Rolland		Invisible	Oui – le long de la D62 en direction de Talensac
Talensac	Château de Bintin		Invisible	Oui – le long de la D62 en direction de Montfort-sur-meu



Le territoire dispose également d'un patrimoine religieux intéressant :

<i>Commune</i>	<i>Patrimoine religieux</i>	<i>Photographie si existante</i>	<i>Visible/In visible</i>	<i>Identifié sur la carte paysage/patrimoine</i>
Bédée	Eglise Saint-Pierre		Visible	Non, car située au sein du bourg de Bédée (cf. carte de morphologie urbaine).
Bédée	Chapelle Saint-Urbain			
Bréteil	Le presbytère de Tertron		Peu visible	Oui – lieu-dit Le Tertron – route de Bédée
Iffendic	Chapelle Saint-Barthélemy		Visible	Oui – le long de la D61 en direction d'Iffendic

Pleumeleuc	Eglise Saint-Pierre de Pleumeleuc		Visible	Non, car située au sein du bourg de Pleumeluec (cf. carte de morphologie urbaine).
Talensac	Eglise Saint-Méen		Visible	Non, car située au sein du bourg de Talensac (cf. carte de morphologie urbaine).

### *Un petit patrimoine visible au sein des bourgs et hameaux du territoire :*

Les éléments de petit patrimoine sont eux particulièrement visibles au sein du territoire intercommunal. Les lavoirs, puits, fours à pain, calvaires se rencontrent dans les centre-bourgs, dans les espaces verts et sur les chemins de randonnées. Le patrimoine archéologique local est particulièrement présents puisque de nombreux sites de fouilles archéologiques sont recensés. La plupart des communes répertorient également des mottes féodales, en cœur de ville pour les communes de Montfort-sur-Meu et Bedée, en campagne sur l'emplacement de châteaux et manoirs pour les autres communes.



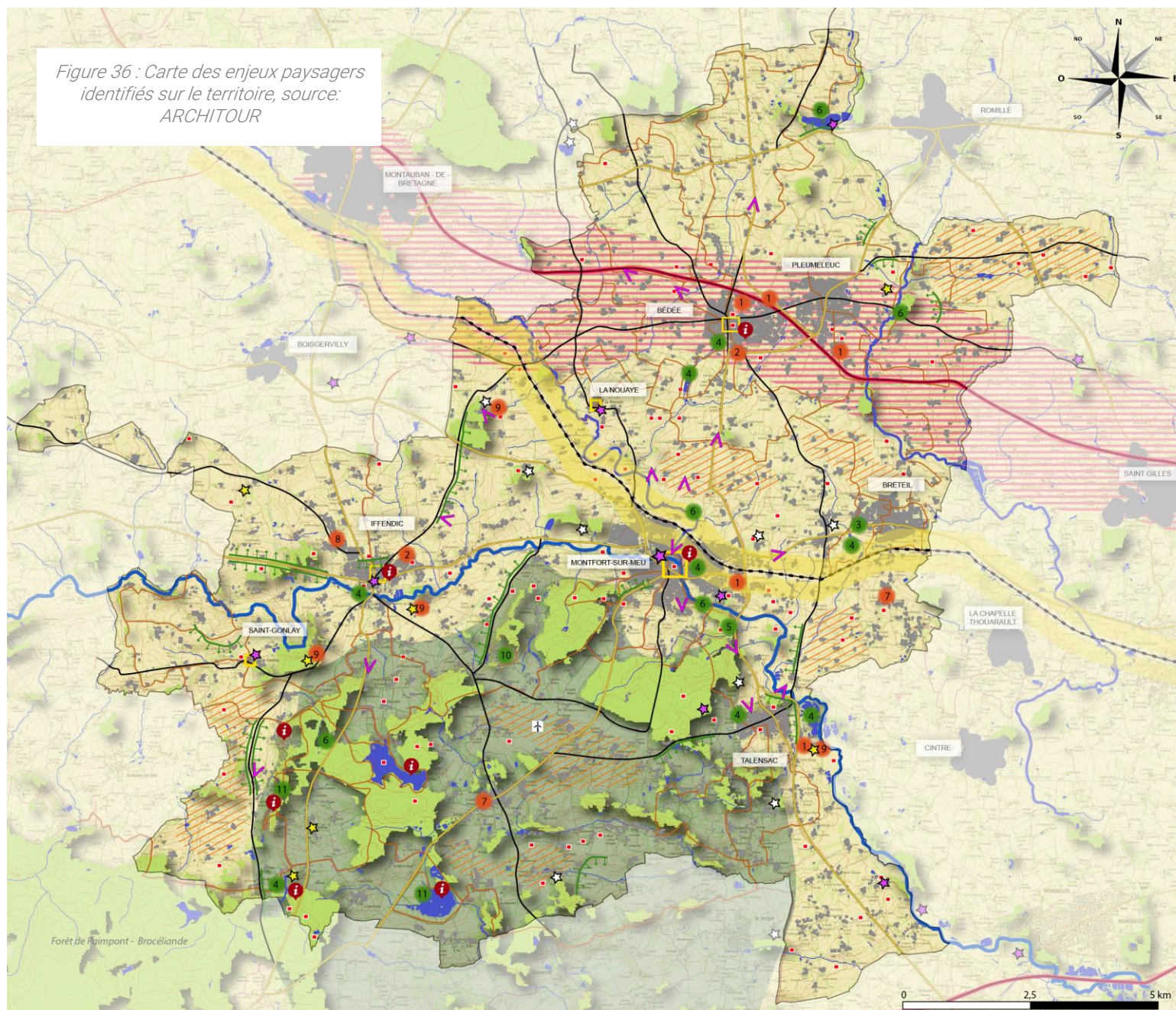
*Figure 35 : Au sein du petit patrimoine les lavoirs et calvaires en pierres sont les éléments les plus visibles, source : ARCHITOUR*

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux unités paysagères distinctes : <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les paysages ondulés de bocage des plaines du Meu et de la Flume.</li> <li>❖ Les paysages plus intimes et moins anthropisés du Massif de Paimpont-Brocélande.</li> </ul> </li> <li>• Un paysage agricole vallonné et un bocage particulier : l'arbre émondé.</li> <li>• Une diversité des ambiances paysagères : paysage agricole ouvert des vallées du Meu, de la Vaunoise et du Garun, des boisements intimes du Massif de Paimpont Brocélande, les paysages d'eau des lacs étangs et zones humides.</li> <li>• Un relief qui génère de nombreux points de vue à l'échelle du territoire : panoramas visibles depuis les grands axes, depuis les chemins de randonnées, depuis la voie ferrée.</li> <li>• Une visibilité des églises et silhouettes des bourgs en promontoire ou au creux des vallées.</li> <li>• Un paysage urbain qui laisse des traces au sein du grand paysage : extensions pavillonnaires visibles au sein du grand paysage, bâtiments agricoles imposants, passage de la nationale 12 qui marque le caractère urbain du territoire, image des zones d'activités en entrées des bourgs de Pleumeleuc et Bédée, des activités anthropiques existantes telle qu'une carrière, des équipements et réseaux indispensables telle qu'une éolienne...</li> <li>• Un patrimoine architectural et urbain qui participe à la qualité du paysage et du cadre de vie du territoire communautaire : une grande diversité du patrimoine bâti en campagne : Châteaux, manoirs, longères.</li> <li>• Une différenciation dans les matériaux et les formes en ce qui concerne le patrimoine bâti des bourgs et le patrimoine bâti rural.</li> <li>• Un patrimoine architectural « emblématique » connu mais peu visible au sein du territoire communautaire et qui participe donc peu à la qualité du paysage et du cadre de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation et la mise en valeur des paysages liés à l'eau sur le territoire communautaire : Vallées du Meu, de la Vaunoise, du Garun, étangs, lacs et zones humides...</li> <li>• La préservation et la mise en valeur des singularités paysagères du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ le bocage d'arbres d'émondes,</li> <li>❖ la butte de Harelle,</li> <li>❖ les boisements humides des Bois de la Roche Trébulente et de Tremelin,</li> <li>❖ Les vergers conservatoires témoins d'une identité disparue</li> <li>❖ Les Espaces Naturels Sensibles sites paysagers d'exception que sont la Chambre aux loups et le Domaine de Careil</li> </ul> </li> <li>• La poursuite d'une bonne intégration des activités et infrastructures qui pourraient être jugées nuisantes dans le paysage : carrière, éoliennes etc.</li> <li>• La préservation d'un maillage bocager pérenne et la poursuite des efforts de replantation du bocage sur des sites stratégiques.</li> <li>• Une route nationale 12 très « visible » dans le paysage et une attention à porter sur le paysage des zones d'activités et sur l'impact de leur développement sur le paysage rural et les entrées de bourg.</li> <li>• La préservation et la mise en valeur des entrées de ville de Bédée et Pleumeleuc : portes d'entrée du territoire communautaire.</li> <li>• La poursuite du travail engagé sur l'intégration paysagère des constructions et l'amélioration de la qualité des franges urbaines, plus particulièrement en entrée de bourg.</li> <li>• Des panoramas depuis les routes et des points de vue sur les silhouettes des villes et villages à préserver.</li> </ul>



- Un travail sur la publicité et sur les enseignes à engager à l'échelle de la communauté de communes dans un objectif de maintien des dynamiques économiques du territoire et de la qualité des paysages perçus dans les années à venir.
- La préservation et la mise en valeur des circuits de randonnée du territoire en tant qu'espaces de contemplation du paysage.
- Un travail à mener sur l'intégration paysagère des constructions agricoles imposantes au sein du grand paysage.
- La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle communautaire afin de limiter ses impacts négatifs sur le Grand Paysage : redécoupage parcellaire aléatoire, extension linéaire, qualité des franges urbaines...
- La poursuite du travail engagé sur les caractéristiques urbaines, l'architecture et la qualité paysagère des extensions pavillonnaires.
- La préservation du patrimoine architectural rural en terre et en pierre : longères en campagne.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine existant mais peu visible au sein du grand paysage.

Figure 36 : Carte des enjeux paysagers identifiés sur le territoire, source: ARCHITOUR



#### Eléments de contexte

- Espaces de vie
- Routes Nationales
- Routes départementales principales
- Routes départementales secondaires
- Voies ferrées
- Les cours et étendues d'eau

#### Deux unités paysagères très marquées:

##### Plaine du Meu et de la Flume :

- Un paysage ondulé et bocager à dominante agricole
- Des espaces bocagers plus diffus et moins denses
- Un paysage marqué par le passage de la RN12

##### Massif de Paimpont-Brocélandie :

- Un paysage plus escarpé et plus boisé
- Les principaux boisements humides du territoire

#### Un patrimoine architectural «trop» discret :

- ★ Les Monuments Historiques classés
- ★ Les éléments de patrimoine remarquables visibles
- ★ Les éléments de patrimoine remarquables invisibles
- ★ Les sites archéologiques identifiés
- Les «centre-bourgs» et «centre-villes» à caractère patrimonial plus marqué

#### Des espaces de contemplation du paysage :

- Des panoramas de qualité depuis les axes routiers
- Un réseau dense de chemins de randonnées
- Des points de vue sur les silhouettes et églises des bourgs
- Des panoramas de qualité depuis la voie ferrée

#### Les points d'attention, éléments marquants et sites à mettre en valeur :

1. Une attention à porter sur le paysage des zones d'activités et sur l'impact de leur développement sur le paysage rural et les entrées de bourg.
2. Des problématiques d'intégration paysagère des franges urbaines sur un territoire en constante évolution.
3. Une bonne prise en compte de la problématique des franges urbaines à renforcer sur le territoire de la CC.
4. Des sites de loisirs de proximité à préserver, à mettre en valeur et à développer.
5. La butte de la Harelle, un élément particulier du paysage à préserver et à mettre en valeur.
6. Des paysages liés à l'eau à préserver et à mettre en valeur : vallée du Meu, de la Vaunoise, du Garun.
7. Un questionnement sur la qualité du paysage et du cadre de vie lié à une division parcellaire forte et peu encadrée sur certains hameaux importants.
8. Un besoin de travailler sur les caractéristiques des extensions pavillonnaires dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et linéaire.
9. Le besoin de travailler sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural situé en campagne.
10. Des éléments qui pourraient être jugés marquants dans le paysage mais qui sont bien intégrés et ne lui portent pas atteinte.
11. Des sites paysagers sensibles qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur : domaine de Careil et site de la chambre aux loups.
- i. Des sites touristiques de rayonnement plus importants à développer : Le Lac de Tremelin, Le Domaine de Boutavent, Le Domaine de Careil, Le Vallon de la Chambre au Loup, Le circuit de Motocross d'Iffendic.



### 3. Le paysage communautaire : un atout pour le développement du tourisme local

#### 3.1. Destination Brocéliande

Le territoire de Montfort-communauté appartient au territoire du Pays de Brocéliande, syndicat mixte créé en 1995 regroupant 3 EPCI en Ile-et-Vilaine. Avec deux autres EPCI du Morbihan, Ploermel Communauté et Val d'Oust Communauté, le Syndicat Mixte travaille pour fédérer les territoires autour de projets de tourisme et de développement durable formant la Destination Brocéliande.

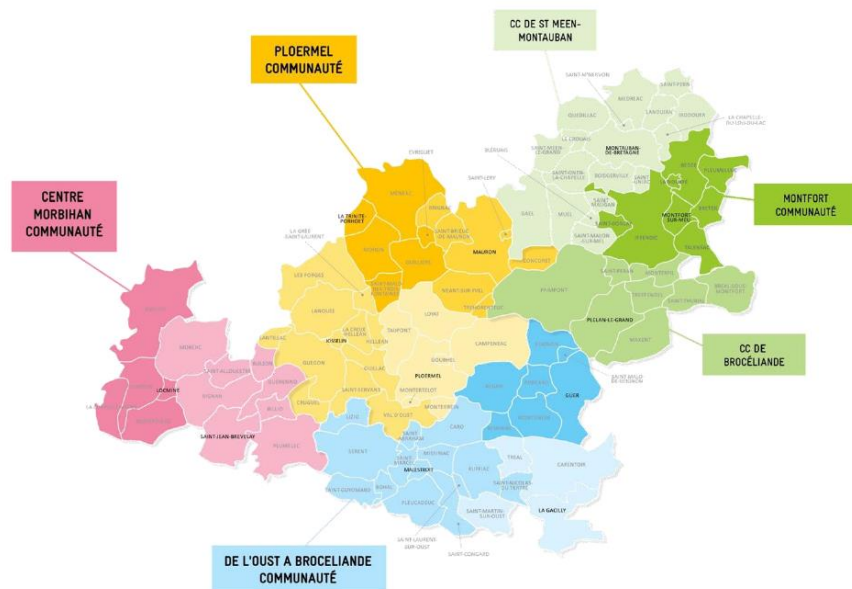


Figure 36: Périmètre du Pays de Brocéliande au 1er Janvier 2017, source : Diagnostic de stratégie touristique, ATEMA.

Destination Brocéliande a été initiée dans le cadre du Schéma régional du tourisme sur la Région Bretagne. Il s'agissait de repenser la promotion touristique en s'appuyant sur des bassins géographiques plus ou moins étendus qui concentrent la fréquentation touristique en termes de séjours, de loisirs et de circulation des visiteurs.

Le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande est la structure facilitatrice de la Destination Brocéliande pour sa partie Ile-et-Vilaine. Une commission composée de la Vice-présidente déléguée aux politiques territoriales et au tourisme, des élus délégués au tourisme pour les communautés de communes de Brocéliande, Montfort communauté et Saint-Méen Montauban, a été constituée pour cette gouvernance.

Cette commission travaille en lien avec les élus du Pays touristique de l'Oust en Brocéliande, structure facilitatrice de la Destination Brocéliande pour la partie Morbihanaise de la Destination.

En 2017 l'organisation touristique sur Destination Brocéliande représente 2 millions d'euros, 36,9 personnes embauchées dans les offices de tourisme en Equivalent Temps Plein et 242 000 visiteurs accueillis sur l'ensemble du pays autour de filières touristiques clés :

- Les contes et légendes du Pays de Brocéliande,
- Les chemins de randonnées et parcours d'itinérances,
- La richesse du patrimoine naturel et du patrimoine architectural,
- Artisanat d'art,
- L'évènementiel,
- Les activités de loisirs et de pleine nature.

En 2017, suite à l'évolution du périmètre du Pays, Destination Brocéliande a lancé une étude de Diagnostic sur le tourisme. La carte suivante localise les principaux sites incontournables du territoire du Pays de Brocéliande. Elle met en évidence le fait que les sites les plus visités se localisent autour de la Forêt de Paimpont et de la commune de Ploërmel. Un seul site stratégique est identifié



à l'échelle de Montfort-Communauté, il s'agit du Lac de Trémelin, base nautique incontournable de la commune d'Iffendic.

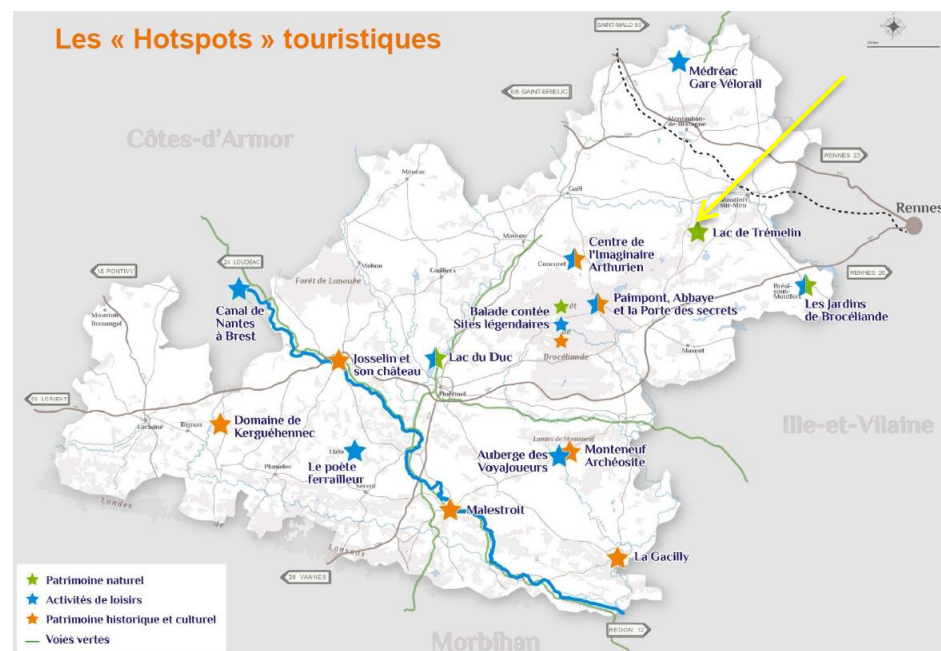


Figure 38 : Carte de localisation des principaux sites touristiques du territoire de Destination Brocéliande, Source : Diagnostic de stratégie touristique, ATEMIA

La carte de fréquentation des offices de tourisme du territoire identifie la forêt de Paimpont en tant que principal réceptacle du flux touristique. Ainsi, bien que le territoire de Montfort Communauté fasse partie des territoires portes d'entrées sur le Pays de Brocéliande depuis Rennes, on remarque que la fréquentation de l'office de tourisme y est plus faible : 3000 visiteurs en 2015.



Figure 379 : Carte de fréquentation des offices de tourisme à l'échelle du Pays, source : Diagnostic de stratégie touristique, ATEMIA

### 3.1.1. Zoom sur le territoire de Montfort Communauté

Sur le territoire de Montfort Communauté, l'office de tourisme a déménagé dans des locaux flambants neufs au Lac de Trémelin sur la commune d'Iffendic depuis juin 2018 pour être situé au cœur des flux touristiques du territoire. Il a accueilli plus de 6000 visiteurs sur deux mois en 2017.

Les chiffres présentés dans cette synthèse sont issus des bilans d'actions des années 2016 et 2017.

## *Les sites principaux*

### **La base de Loisir du Lac de Tremelin**

La base de loisirs du Lac de Tremelin est le site le plus fréquenté du territoire. En 2016, il a accueilli 420 000 visiteurs et 439 775 en 2017.

La base de loisirs est située sur la commune d'Iffendic. En 2016, la commune a été reconnue en tant que station classée de tourisme et a rejoint 4 autres communes du département. Ce label, instauré par décret du 27 Juin 2016, est attribué pour une durée de 12 ans par le Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique.

Pour prétendre à ce classement, la commune devait répondre à des critères bien définis comme la diversité des modes d'hébergements, des animations culturelles variées, de nombreuses pratiques sportives, la gestion du patrimoine naturel et la mise en valeur des savoir-faire traditionnels. L'existence et le travail de l'office de tourisme classé Catégorie I et détenteur de la Marque Qualité Tourisme ont grandement participé de cette reconnaissance.

Ce n'est pas le seul label dont elle dispose. Depuis Mai 2017 et pour deux années consécutives, la commune dispose également du Label « Pavillon Bleu ». Créé par Teragir en 1985, le Pavillon Bleu valorise chaque année les communes et les ports de plaisance qui mènent de façon permanente une politique de développement touristique durable. Ce label est une référence dans les domaines du tourisme, de l'environnement et du développement durable. La commune l'a notamment obtenu grâce aux plages du lac où l'eau de baignade doit être de "qualité excellente".

La base de loisirs recouvre près de 220 hectares composés d'un lac et d'une zone boisée. Le site propose une grande diversité d'activités parmi lesquelles :

- Pédalo
- Petite voiture
- Escalad'arbre (parcours enfant et adulte)
- Tyrolienne géante
- Trampo élastique
- Location de vélo

C'est également un site phare pour les randonnées et promenades VTT. Il propose, en effet, 5 circuits VTT balisés, 3 circuits de randonnées pédestres et 1 circuit de randonnée équestre. Le site est également support d'activités de baignades, de promenades et d'animations estivales autour du lac.

La base de loisirs ne propose pas uniquement des activités. On y trouve également des sites d'hébergements (camping et gîte) et de restauration.

### **Le domaine de Boutavent**

Ce site archéologique est situé sur la commune d'Iffendic, à proximité du Lac de Tremelin. On y trouve un espace de promenade autour des ruines du château de Boutavent établi au moyen âge.

Le château est redécouvert à la fin des années 1990. En 2002, le site est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de Bretagne. Il est acheté par la commune d'Iffendic et devient une réserve archéologique accessible au public. Elle est aujourd'hui entretenue et restaurée par Montfort Communauté, sous le contrôle du Service Régional de l'Archéologie.

C'est aussi un site naturel remarquable qui met aujourd'hui en évidence le caractère des paysages agricoles anciens avant l'introduction des machines et les remembrements opérés à partir des années 1960. La végétation d'origine du domaine est une chênaie-hêtraie et on y trouve également une réelle diversité végétale : lichens, mousses, ajoncs, genêts, bruyère, orchidées sauvages...

En 2016, le site avait accueilli 7000 visiteurs (+13%). En 2017, il en accueillait 7400.

### **Le domaine de Careil**

Il s'agit d'une réserve ornithologique, propriété du département depuis 1988. Le site se situe également sur la commune d'Iffendic. Il se compose d'un étang de 43 hectares et de prairies humides sur 50 hectares. Sur les prairies ont été introduites quatre espèces rustiques menacées : les vaches bretonnes pie noires, les chevaux bretons, les moutons Lande de Bretagne et la chèvre des Fossés.

Des postes d'observation ornithologiques installés sur le site permettent d'observer l'exceptionnelle richesse de sa faune et de sa flore, puisque 140 espèces d'oiseaux y ont été recensées.

La réserve accueille près de 20 000 personnes/an depuis 2014.

### **Le vallon de la Chambre aux Loups**

Toujours à proximité du Lac de Tremelin sur la commune d'Iffendic, le vallon de la chambre aux Loups est un espace naturel sensible géré par le Département d'Ille-et-Vilaine, et dont le paysage peut surprendre : "petit canyon" ou forêt canadienne. Ce site propice à la randonnée et à la promenade à vélo est aussi support d'activités d'escalades.

### **La maison école de Saint-Gonlay**

La maison d'école abrite une salle de classe reconstituée telle que dans les années 1950 ainsi que trois espaces d'exposition, dans l'ancien logement de l'instituteur. Ce site reçoit chaque année de 1200 à 1800 visiteurs.

### **La cité médiévale de Montfort-sur-Meu et le village étape de Bédée**

Comme explicité auparavant, la ville de Montfort-sur-Meu dispose d'un patrimoine Architectural et Historique particulièrement remarquable. La commune est homologable à la marque des « Petites Cités de Caractères® » PCC. En 2017, si l'office de tourisme comptabilise 3075 personnes venues se renseigner à Montfort-sur-Meu, le territoire ne dispose pas de chiffres exacts concernant le nombre de visiteurs qui viennent arpenter les rues de la vieille ville. La réalisation d'une étude de Site Patrimonial Remarquable et l'homologation PCC montrent cependant que le territoire de Montfort-Communauté est

conscient de la richesse et du potentiel touristique que représente la cité médiévale.

La commune de Bédée a quant à elle obtenue le label « Village Étape ». Il est attribué par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie aux communes qui répondent à certains critères. L'obtention du label est liée au respect de critères très stricts. Ceux-ci sont particulièrement cohérents avec la notion d'itinéraire inhérente au label. Les valeurs paysagères et touristiques de l'environnement du village sont primordiales.

La reconduction du label n'est pas tacite. Tous les cinq ans, elle nécessite une visite de contrôle répondant aux mêmes conditions que celles de l'attribution originale. La commune de Bédée doit donc veiller au maintien voire au renforcement des critères demandés.

### *Des équipements structurant et des activités sur le territoire communautaire*

En plus de sites touristiques de rayonnement départemental voire régional (Lac de Tremelin), d'un tourisme de proximité affirmé autour de sites plus locaux (domaine de Boutavent, domaine de Careil, maison école de Saint-Gonlay etc.), le territoire dispose d'équipements structurants et d'événements sportifs et culturels qui ont lieu tout au long de l'année :

- Parc Aquatique Océlia à Montfort-sur-Meu – 82 535 entrée en 2016.
- Deux salles de Théâtre/concert « L'Avant-Scène » et « le Confluent » à Montfort-sur-Meu pouvant accueillir respectivement 250 et 450 spectateurs.
- Un lieu d'art contemporain sur Iffendic : L'Aperté – 7500 visiteurs en 2016
- Un circuit de motocross recevant des compétitions nationales sur Iffendic

Les événements :

- Etangs d'Art (Biennale d'Art Contemporain)
- Festival de Basket à Montfort-sur-Meu
- Festival de Bandes dessinées à Bédée
- Journée nationale de l'Archéologie à Iffendic
- Comice agricole
- Les spectacles d'art vivant dans les centres culturels de Montfort et d'Iffendic
- Les animations du réseau des médiathèques présent sur 7 des 8 communes



## Hébergement et restauration

Le territoire communautaire compte 58 établissements de type hébergement et restauration.

L'offre de restauration du territoire (Montfort-communauté 2017) se compose de :

- 10 établissements de débit de boissons (2 à Bréteil, 6 à Montfort-sur-Meu (en comptabilisant les hôtels), 2 à Iffendic, et 1 à Bédée).
- 11 établissements de restauration rapide (sandwicherie, hamburger, pizza etc.) (2 à Bréteil, 4 à Montfort-sur-Meu, 2 à Bédée, 2 à Pleumeleuc, et 1 à Talensac).
- 18 établissements de restauration traditionnelle (1 à Bréteil, 6 à Montfort-sur-Meu (en comptant les hôtels/restaurants), 6 à Bédée, 3 à Iffendic, 1 à Pleumeleuc, et 1 à Talensac).
- 3 établissements de services traiteurs (2 à Bréteil et 1 à Talensac).

Selon le site de l'office de tourisme, en 2017, l'offre d'hébergement se compose comme suit :

Nom de la commune	Chambre d'hôte	Gîte	Camping	Hôtel	Nom des établissements
Montfort-sur-Meu			1 (28 emplacements)	2 (20 chambres)	Hôtel le relais de la Cane Hôtel/restaurant de l'Ouest Camping municipal du Pré du Thabor

Iffendic	4 établissements (16 chambres)	9 établissements (28 couchages)	1 (107 emplacements)	1 (7 chambres)	Hôtel/Restaurant Lebreton Chambre d'hôte la fontaine Gare! Chambres d'hôtes du Domaine du Val d'Ory Gîte/loft du Val Ory Camping du lac de Tremelin Gîte du lac de Tremelin Gîte de la roche trebulente Logis de la Cornillière Logis du ricotay Chambre d'hôtes du Château du Pin Gîte du logis du Pin Logis de l'étang de l'aune Chambre d'hôtes de l'étang de l'aune Gîte de la Guerche Gîte le Boc des chênes
Bédée	1 établissement (5 chambres)	2 établissements	1 (25 emplacements)	1 (28 chambres)	Le Logis Hôtel Maison d'hôte le Blavon Camping du Blavon Gîte Les Alisiers et des Charmes
Bréteil		1 établissement			Gîte Le Cormier
La Nouaye		1 établissement			Gîte du Bois Guihel

<b>Pleumeleuc</b>		1 établissement (8 chambres soit 19 couchages)			Gîte de groupe de la Besneraye
<b>Saint-Gonlay</b>		2 établissements (1 de 10 couchages)			Gîte de la Coutancière Gîte de la Baraka d'or
<b>Talensac</b>		2 établissements (37 couchages et 15 couchages)	1		Camping de la Ferme de Trénube/Jardin de la Moinerie  Gîte de groupe de Trénube  Gîte de groupe du Manoir de la Hunaudière

A l'échelle de Montfort-communauté on comptabilise ainsi la présence :

- de 4 Hôtels
- de 4 Campings
- de 6 Chambres d'hôtes
- de 17 Gîtes (tout confort confondu)

### *Une stratégie à développer avec Destination Brocéliande*

Le diagnostic de stratégie touristique de « Destination Brocéliande » a permis de mettre en évidence des forces / faiblesses / opportunités / menaces identifiées à l'échelle du pays de Brocéliande. Certains de ces éléments concerne l'ensemble du territoire, c'est le cas pour :

- L'absence d'une parole touristique unique à l'échelle de la Destination
- Des sites touristiques insuffisamment orchestrés sur des territoires indépendants
- Une vulnérabilité majeure du Coeur de Brocéliande
- Une gouvernance touristique floue
- Une proactivité de Destination Brocéliande

Cependant, d'autres éléments plus spécifiques peuvent concerner une ou plusieurs Communautés de communes. Il semblait intéressant de questionner le positionnement de Montfort Communauté par rapport à ces enjeux :

Forces et opportunités / faiblesses et menaces identifiées à l'échelle du pays de Brocéliande	Parallèle avec le territoire de Montfort Communauté
Une identité touristique structurée, à fort potentiel	<b>Une offre structurée sur le territoire communautaire</b> : 1 office de tourisme existant sur Iffendic et 2 bornes d'informations sur les communes de Bédée et Montfort-sur-Meu.
Un positionnement structuré et cohérent	<b>Le site phare de la Forêt de Paimpont est proche du territoire</b>

	<b>communautaire</b> – cette proximité est un atout.
Une thématique phare basée sur l'imaginaire, les contes & légendes	<b>Un territoire de Montfort communauté <u>qui manque de référence sur cette Thématique</u> « des contes et légendes ».</b> Les contes de Merlin restants concentrés autour de la Forêt de Paimpont <b>malgré des sites qui pourraient être mis à contribution « de façon légendaire » sur le territoire</b>
Une offre touristique variée et diversifiée avec un maillage intéressant	<p><b>Sur le site internet de Destination Brocéliande le territoire communautaire dispose d'un grand nombre de sites identifiés comme incontournable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><i>Le Lac de Tremelin.</i></b></li> <li>▪ <b><i>La commune de Montfort-sur-Meu est homologable à la marque « Petite Cité de Caractère », elle est donc reconnue pour son patrimoine architectural et historique particulièrement riche.</i></b></li> <li>▪ <b><i>Le territoire communautaire dispose également de sites d'intérêt sur le plan paysager et environnemental qui viennent diversifier l'offre : Vallon de la chambre</i></b></li> </ul>

	<b><i>aux Loups et Domaine ornithologique de Careil et le site de Boutavent.</i></b>
Un territoire accessible géographiquement et économiquement	<p>Montfort-communauté fait partie des portes d'entrées sur le territoire de Brocéliande depuis Rennes. Même si la CC de Brocéliande est la plus connue et dispose d'un accès direct par la N24 avec la sortie sur Plélan-le-Grand. <b>L'excellente accessibilité du territoire depuis les axes de communication principaux.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Même si aujourd'hui le tourisme par le train est très peu pratiqué du fait d'horaires assez peu adaptés, les lignes TER sont des atouts qui pourraient à l'avenir être valorisés, notamment dans le cadre du développement de l'écotourisme.</i></li> </ul>
Une vitalité événementielle estivale remarquable	Le territoire dispose d'animations culturelles et festives qui ont été largement développée en 2018 et qui seront poursuivies en 2019
Une faible réponse au niveau d'attente créé par le message d'appel légendaire	La diversification de l'offre sur la thématique des espaces naturels et de la présence de l'eau est un atout à



	<p>préserver et à valoriser sur le territoire communautaire.</p> <p>Cependant comme explicité précédemment, <b>le territoire est difficilement relié à la thématique des contes et légendes</b>. Il existe pourtant des sites, des châteaux et des éléments de patrimoine qui pourraient être réinterrogés dans le sens d'un « nouvel » imaginaire.</p>
Des sites touristiques insuffisamment orchestrés sur des territoires indépendants	<p><b>Un très bon travail de communication à l'échelle communautaire et de Destination Brocéliande.</b> Visibilité des communes de Montfort Communauté au sein du Pays sur les cartes touristiques et les brochures qui concernent l'ensemble du territoire du Pays de Brocéliande.</p>
Un temps de séjour faible	<p>A l'exception de la commune de Montfort-sur-Meu, l'offre d'hébergement est satisfaisante mais peut continuer de se développer et être complétée par des sites d'hébergements insolites par exemple.</p>

aussi un territoire dont le potentiel touristique reste encore aujourd'hui à valoriser.

La qualité du patrimoine architectural, du paysage et des sites naturels est indéniable. Le territoire communautaire est également traversé par un réseau d'itinéraires de promenade et de randonnées qui permet d'avoir des vues sur les atouts majeurs du territoire : chemins de grande et de petite randonnée, et sentiers forestiers. Ces voies composées d'itinéraires balisés sont importantes sur le plan paysager et touristique. Accessibles aux piétons, cyclistes et cavaliers, ils offrent en effet un potentiel de liaisons sur le territoire communautaire et à l'échelle du Pays de Brocéliande

Le territoire de Montfort Communauté est situé aux portes de la Forêt de Brocéliande, territoire de contes et légendes, de rayonnement national. C'est

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire situé aux portes de la Forêt de Brocéliande et disposant d'une excellente accessibilité routière. Un potentiel d'accès ferroviaire à interroger dans le futur au regard du développement d'un écotourisme à l'échelle locale.</li> <li>• Un territoire de plus en plus visible au sein de la stratégie de développement de Destination Brocéliande.</li> <li>• Un site majeur de rayonnement départemental voire régional identifié : Le lac de Tremelin.</li> <li>• De nombreux sites touristiques de proximités. Un territoire qui dispose de réelle qualité patrimoniale et paysagère pour s'affirmer au sein du Pays de Brocéliande.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien et le renforcement de l'hébergement touristique sur le territoire : Hôtels, Campings, Gites, Chambres d'Hôtes et le développement d'une offre complémentaire de logements insolites.</li> <li>• L'utilisation, la mise en valeur, la mise en « scène » et la découverte du patrimoine architectural local.</li> <li>• Le maintien et le développement « écotouristique » des sites les plus emblématiques: Lac de Tremelin, domaine de Careil, Vallon de la Chambre au Loup, Circuit de motocross d'Iffendic etc.</li> <li>• Le développement de « nouveaux projets » en lien avec la stratégie «Destination Brocéliande » au sein de sites stratégiques existants et la labellisation de certaines communes : Petite cité de caractère® (Montfort-sur-Meu), Village Étape (Bédée), Station Classée de Tourisme (Iffendic).</li> <li>• La pérennisation, Le développement et la connexion des chemins de randonnée du territoire communautaire en interne et avec les territoires voisins.</li> </ul>

## 4. Analyse de la consommation d'espace

### 4.1. La consommation d'espace à l'échelle intercommunale

Afin d'identifier ce qui a été consommé sur la période 2001-2016, une analyse par photo-interprétation a été réalisée. Plusieurs données ont été croisées : les photos aériennes de Géoportail de 2001 à 2014, les photos aériennes Google Maps de 2016 ainsi que le cadastre à la norme EDIGEO.



Figure 1 : exemple de terres agricoles consommées

Sur le territoire de Montfort Communauté entre 2001 et 2016, 245 ha ont été artificialisés, soit environ 350 terrains de football. Cette consommation foncière s'établit ainsi à un rythme de 16 ha par an, tous usages confondus. Parmi ces 245 ha consommés, 11 ha l'ont été en densification, c'est-à-dire au sein des espaces déjà urbanisés.

Des disparités communales sont observables et trois groupes peuvent se distinguer :

- Les communes ayant consommé moins de 10 ha : Saint-Gonlay, La Nouaye, Talensac.
- Les communes ayant consommé entre 35 et 50 ha : Breteil, Bédée, Montfort-sur-Meu et Iffendic.
- Enfin, Pleumeleuc se distingue avec une consommation de plus de 65 ha.

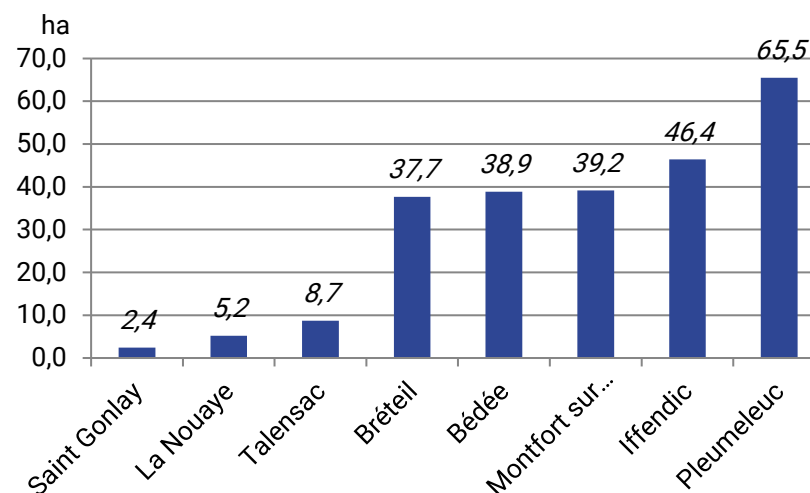
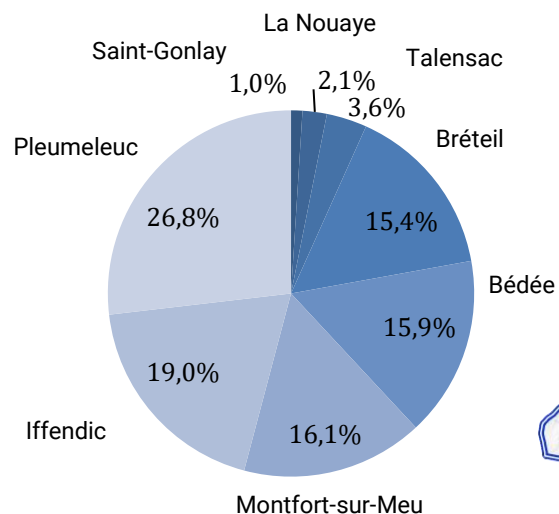


Figure 2 : Consommation d'espace par commune entre 2001 et 2016

En proportion par commune, Pleumeleuc a contribué à plus de ¼ de la consommation totale (26,8%), Iffendic à 19%. Montfort-sur-Meu, Breteil et Bédée ont consommé la même part à 0,7% près, les 3 communes étant aux alentours des 16%. Enfin, Talensac, La Nouaye et Saint-Gonlay n'ont que peu participé à la consommation d'espace de la communauté de communes avec respectivement 3,6%, 2,1% et 1 % du total.



Ces proportions sont visibles dans le camembert suivant :



La carte ci-contre met en évidence, en rouge, la localisation des espaces consommés entre 2001 et 2016 sur le territoire intercommunal. On observe que cette consommation se fait principalement autour des centres-bourgs. On distingue nettement une consommation importante d'espaces autour de l'agglomération de Bédée et de Pleumeleuc, qui a notamment permis la jointure des deux communes. La consommation d'espace est plutôt uniforme autour de Breteil, ce qui n'est pas le cas à Montfort-sur-Meu et surtout à Iffendic, qui voit son enveloppe urbaine s'étendre de manière importante vers le Nord. Également, la consommation d'espace pour les voies de contournement autour de Montfort-sur-Meu (D72) et Talensac (D62) sont nettement visibles.

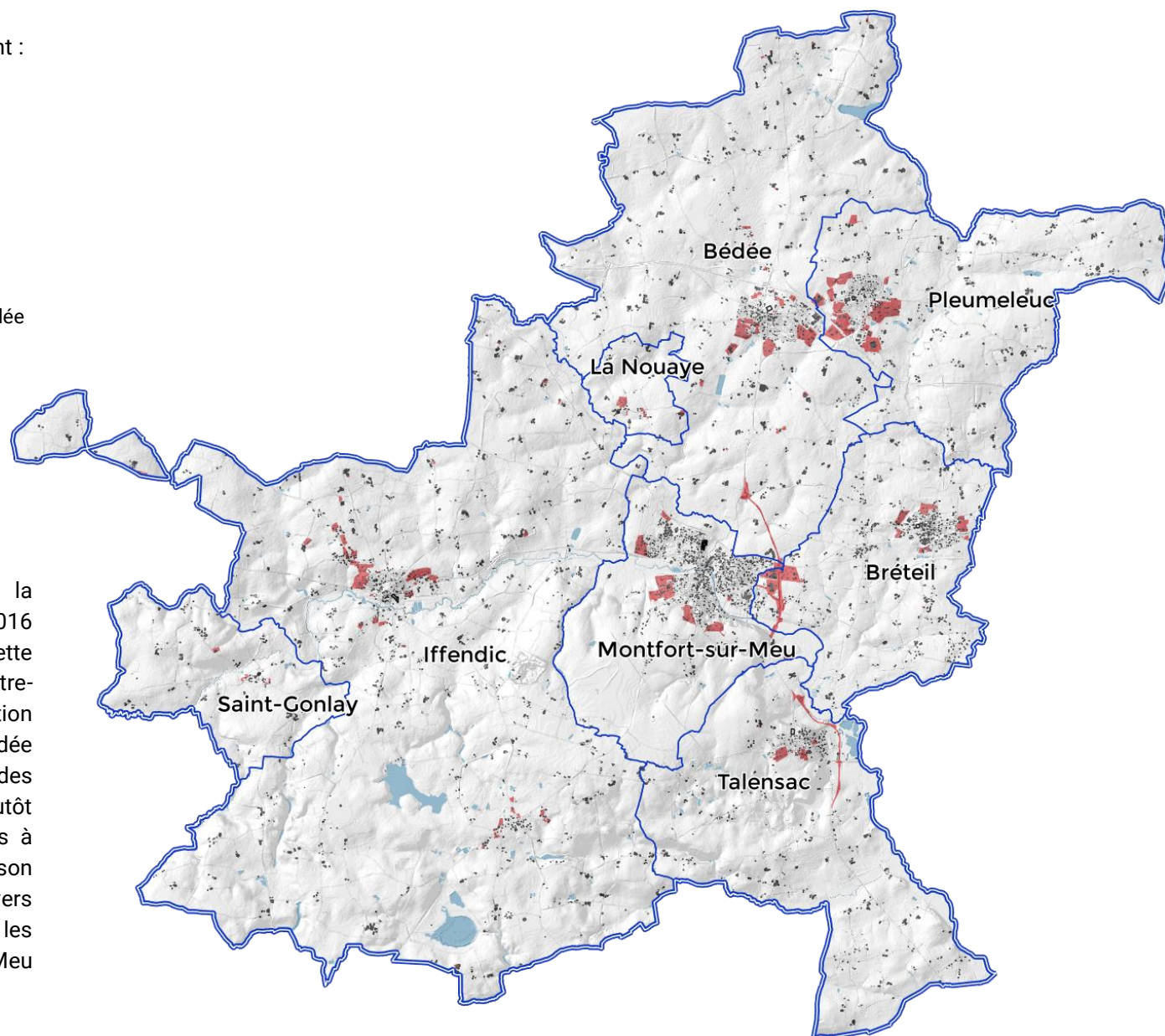


Figure 3 Localisation des espaces consommés (en rouge) entre 2001 et 2016

## 4.2. La consommation d'espace des bourgs par commune

### 4.2.1. La taille des bourgs par rapport à 2001

La consommation d'espace entre 2001 et 2016 dépend également de la taille des bourgs. En effet, plus la superficie de ceux-ci est importante, plus la consommation d'espace est élevée en valeur absolue. C'est le cas pour Bédée, Pleumeleuc, Montfort-sur-Meu et Iffendic.

La consommation d'espace se faisant principalement dans les bourgs, il est intéressant de montrer la croissance urbaine qui a été opérée entre 2001 et 2016 par commune :

Commune	Superficie du bourg en ha		Evolution
	2001	2016	
Bédée	107,39	140,67	+31,0%
Breteil	70,69	89,42	+26,5%
Iffendic	75,96	110,99	+46,1%
La Nouaye	5,1	8,49	+66,5%
Montfort-sur-Meu	232,11	310,65	+33,8%
Pleumeleuc	64,27	133,85	+108,3%
Saint-Gonlay	5,74	6,76	+17,8%
Talensac	43,25	54,19	+25,3%
<b>TOTAL MC</b>	<b>604,51</b>	<b>855,02</b>	<b>+41,4%</b>

Figure 4 Evolution de la taille des bourgs des communes de Montfort Communauté entre 2001 et 2016

Les bourgs de Montfort Communauté occupaient en 2001 près de 604 ha contre 855 ha en 2016, soit une augmentation de 41% des enveloppes urbaines.

La plus forte augmentation est à Pleumeleuc qui a plus que doublé sa superficie de bourg entre 2001 et 2016 (+108%). Vient ensuite La Nouaye avec 66% d'augmentation puis Iffendic avec 46%. Bédée, Breteil, Montfort-sur-Meu et Talensac sont dans des valeurs similaires concernant l'augmentation de la taille

de leurs bourgs. Bien évidemment, une augmentation de 33 % de la superficie de l'enveloppe urbaine de Montfort-sur-Meu équivaut en absolu à bien plus de terres consommées que pour Breteil et ses 31%, du fait de la taille des deux bourgs.

### 4.2.2. L'évolution des enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines ont évolué de manières très différentes d'une commune à l'autre.



Figure 5 Enveloppes urbaines de Bédée en 2001(gauche) et 2016 (droite)



Figure 6 Enveloppes urbaines de Breteil en 2001(gauche) et 2016 (droite)



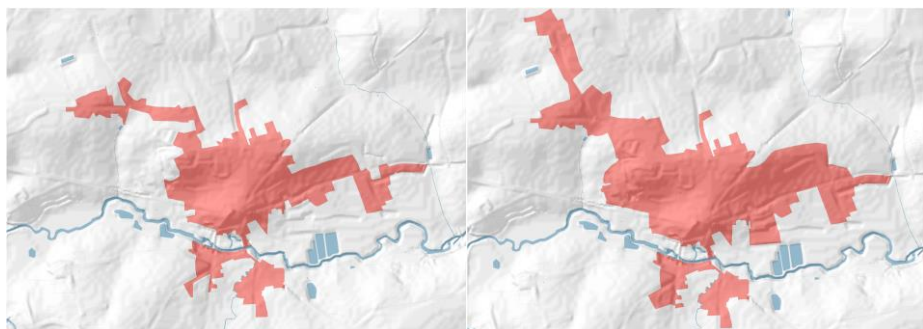


Figure 7 Enveloppes urbaines d'Iffendic en 2001(gauche) et 2016 (droite)

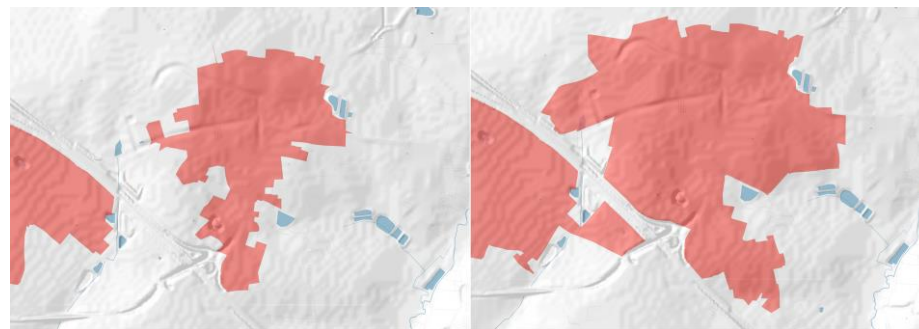


Figure 10 Enveloppes urbaines de Pleumeleuc en 2001(gauche) et 2016 (droite)



Figure 8 Enveloppes urbaines de La Nouaye en 2001(gauche) et 2016 (droite)



Figure 11 Enveloppes urbaines de Saint-Gonlay en 2001(gauche) et 2016 (droite)

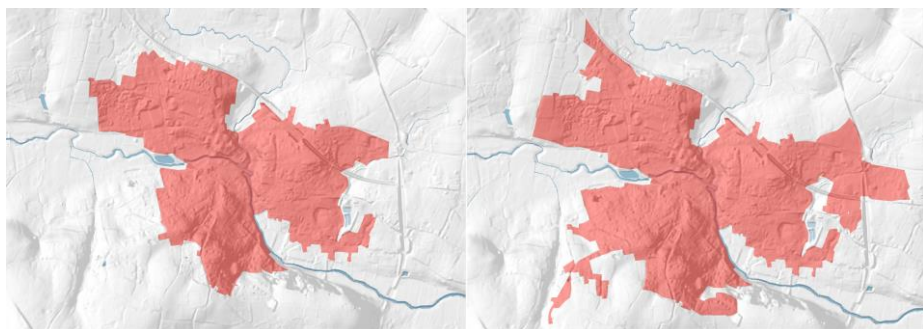


Figure 9 Enveloppes urbaines de Montfort-sur-Meu en 2001(gauche) et 2016 (droite)

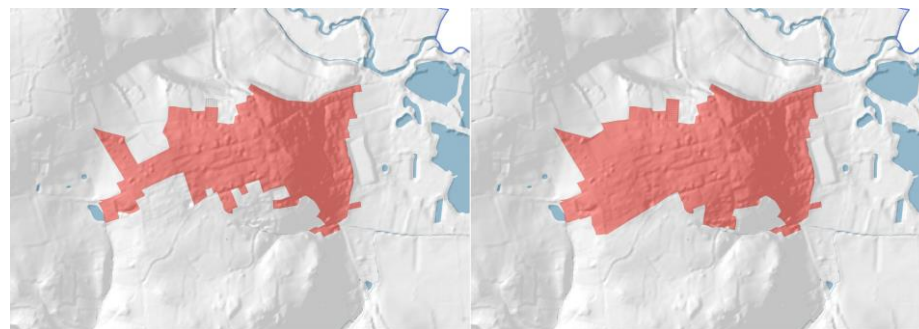


Figure 12 Enveloppes urbaines de Talensac en 2001(gauche) et 2016 (droite)



Des communes ont connu un développement relativement resserré autour du bourg. C'est le cas de Talensac, Saint-Gonlay et Breteil.

D'autres communes ont plutôt vu leur enveloppe croître en extension de manière assez importante, comme La Nouaye avec une croissance en direction du Nord ou Bédée vers le Sud.

Enfin, les autres communes ont connu un développement très important de leurs enveloppes urbaines vers l'extérieur, et ce de manière linéaire. C'est le cas de Montfort-sur-Meu avec des extensions dans les 4 directions cardinales (mais surtout au Sud et à l'Ouest, le développement à l'Est et au Nord étant contraint par les limites territoriales, artificielles et naturelles). Sur Iffendic, le bourg s'est développé et un linéaire s'est créé au Nord à partir d'habitats déjà existants en 2001, mais alors encore éloignés du bourg. Ces habitations sont désormais dans la continuité urbaine et crée ainsi un linéaire d'extension urbaine très net.

Pleumeleuc a connu une forte croissance au Sud, à l'Est et à l'Ouest. Le plus fort développement de Pleumeleuc s'est dirigé vers l'Ouest, c'est-à-dire vers Bédée. Aujourd'hui, les enveloppes urbaines des deux communes ne sont plus séparées que par la Nationale 12.

### 4.3. La destination première de la consommation d'espace : l'habitat pavillonnaire

#### 4.3.1. Les extensions pavillonnaires

Les terres agricoles et naturelles consommées sur la période 2001-2016 en extension des bourgs ont été destinées principalement à accueillir de l'habitat. En effet, 157 ha sont des extensions urbaines à destination de l'habitat, et près de 60 ha sont des extensions à destinations de zones d'activités.

En comparaison, seuls 11 ha ont été construits en densification des bourgs pour l'habitat.

16,4 ha de l'ensemble des terres consommées l'ont été à destination des activités agricoles, dans le cadre de la construction de nouveaux équipements et bâtiments.

Il est à noter que 32,5 ha ont été consommés pour la construction d'infrastructures routières, et notamment des déviations de Montfort-sur-Meu et de Talensac.

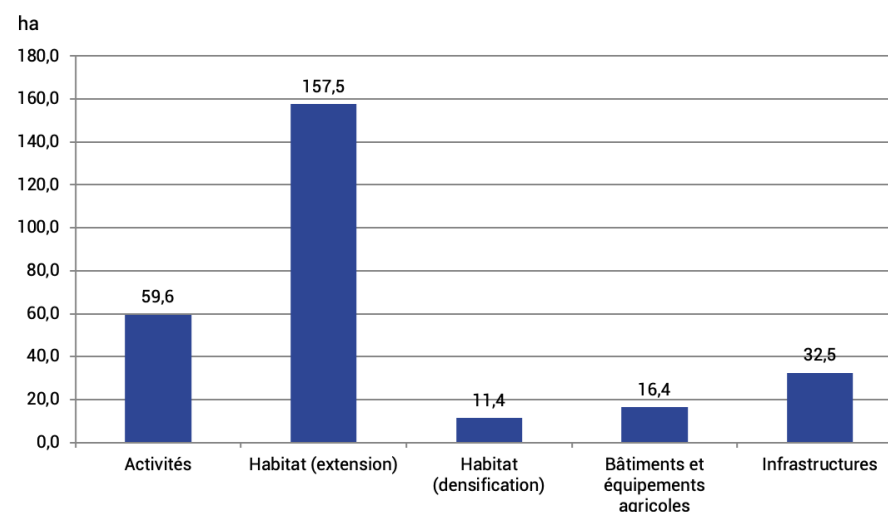


Figure 13 : destinations des terres agricoles et naturelles consommées

Les extensions de l'habitat se sont faites sous formes pavillonnaires. Ce type d'habitat est très consommateur en espaces agricoles et naturels.

En effet, le tissu pavillonnaire est peu dense, en raison du découpage parcellaire en lots pour des maisons individuelles. Il n'existe pas ou peu de mitoyenneté entre ces habitations. Le découpage parcellaire en lots étire également le réseau viaire de manière labyrinthique. En outre, cette forme urbaine d'extension se retrouve fatalement là où il y a de la place, c'est-à-dire aux entrées de bourg. Ainsi, les extensions pavillonnaires impactent grandement les ambiances d'entrées de bourg et de ville.



Figure 14 : extensions pavillonnaires à l'Ouest du bourg de Breteil (2001 à gauche et 2014 à droite) source Geoportail



Figure 15 : extension pavillonnaire au Sud-Ouest de Montfort-sur-Meu

#### 4.3.2. Les extensions des zones d'activités

Les zones d'activités sur Montfort Communauté ont également grandement participé à la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Si dans l'habitat il est possible de réfléchir à densifier les espaces déjà urbanisés, c'est plus difficile pour les zones d'activités économiques, qui se retrouvent ainsi en extension.



Figure 16 : extension des zones d'activités, ici à Breteil (2001 en haut, 2016 en bas)



### 4.3.3. Les infrastructures routières



Figure 17 : la D62, contournement de Montfort-sur-Meu et dessert des zones d'activité, nouvellement créée depuis 2001. Source Geoportail

Avec le développement des habitats pavillonnaires et des zones d'activités, de nouvelles infrastructures routières ont été nécessaires pour permettre l'accueil des nouveaux flux journaliers de population.

Ces voies, plus largement dimensionnées et plus accessibles grâce à de nouveaux échangeurs, impriment de nouveaux paysages.



Figure 18 : la voie de contournement de Talensac



#### 4.3.4. Les carrières

Plus ponctuellement, les sites de carrières prennent une place importante dans l'évolution du paysage. Aussi la carrière de Vauriffier est-elle passée de 20 ha en 2001 à plus de 31 ha en 2014.



*Figure 19 La carrière de Vauriffier en 2001 à gauche, en 2014 à droite*

## 4.4. Depuis 1950

Les communes de Montfort Communauté, comme partout en France, ont finalement très fortement évolué depuis le milieu du XXème siècle, comme le démontrent ces clichés aériens datant de 1950, fournies par le Geoportail :



*Figure 23 : Bédée et Pleumeleuc, alors éloignées en 1950*



*Figure 22  
Talensac à  
gauche, Breteil à  
droite*



*Figure 20 : Montfort-sur-  
Meu à gauche et  
La Nouaye ci-dessous*



*Figure 21 : Iffendic à gauche et  
Saint-Gonlavy ci-dessous*

## 4.5. Depuis 2010

### Article L.151-4 du code de l'urbanisme :

« Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (...) »

L'analyse de la consommation d'espaces établie entre 2001 et 2016 a été affinée et complétée préalablement à l'arrêt de projet pour identifier spécifiquement la consommation induite entre 2010 et 2020 (date de l'arrêt du projet).

L'analyse porte sur les espaces initialement à vocation agricole, naturelle et forestière et artificialisés depuis 2010.

Elle exclut de ce fait :

- Les parcelles intra-urbaines (bourg ou hameaux) sans enjeu agricole ou naturel,
- Les parcelles de mutation ou de renouvellement urbain (exemple : site d'activités ayant fait l'objet d'une mutation vers de l'habitat).

Le tableau ci-après montre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2010 (photo aérienne de novembre 2009) et 2020 (cadastre EDIGEO novembre 2019).

A l'échelle du territoire intercommunal, entre 2010 et 2020, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers a ainsi représenté :

- près de 76 ha pour l'habitat,
- 56,7 ha pour l'implantation des activités économiques,
- 1,1 ha pour les équipements.

Pôle/commune	Habitat	Activités	Equipements
Montfort sur Meu	14,6 ha	10,5 ha	-
Bédée/Pleumeleuc	33,3 ha	39,8 ha	-
Breteil	5,3 ha	-	-
Iffendic	11,6 ha	6,4 ha	1,1 ha
Talensac	8,9 ha	-	-
La Nouaye	1,6 ha	-	-
St-Gonlay	0,5 ha	-	-
<b>Montfort Communauté</b>	<b>75,8 ha</b>	<b>56,7 ha</b>	<b>1,1 ha</b>

Pôle d'équilibre principal   Pôle d'équilibre secondaire   Commune rurale

L'analyse de ce tableau permet de retrouver la hiérarchie des polarités observées par le SCOT avec des surfaces consommées plus importantes dans les pôles d'équilibre principaux et secondaires et une consommation beaucoup plus modérée dans les communes rurales.

Sur les pôles d'équilibre principaux :

- Ils captent l'essentiel des surfaces dédiées aux activités économiques soit pour des aménagements de type zone industrielle (la zone du Pays Pourpré sur Bédée/Pleumeleuc représente près de 28 ha) soit pour des zones commerciales,
- La consommation liée à l'habitat montre la forte dynamique toujours présente sur ces territoires et les difficultés rencontrées par les élus pour mettre en place des opérations intra-urbaines, même si les efforts engagés depuis quelques années en faveur du renouvellement urbain et de la densification commencent à porter progressivement leurs fruits.

Sur les pôles d'équilibre secondaires, la consommation d'espaces est pour l'essentiel liée à l'habitat à l'exception d'Iffendic sur le territoire duquel la zone d'activités de la Corderie a été aménagée durant ces 10 dernières années.

La consommation d'espaces reste faible sur les communes rurales.



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une consommation d'espace très importante, majoritairement par l'habitat majoritairement pavillonnaire</li> <li>• Une consommation concentrée autour des bourgs</li> <li>• Des réserves en zone AU encore importante sur certains bourgs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation de la consommation d'espace par : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une urbanisation positionnée prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines</li> <li>○ Le respect d'une densité bâtie minimum</li> <li>○ La facilitation des divisions foncières</li> <li>○ Une optimisation de l'espace public : emprise des voies, mutualisation des usages de l'espace public (espace vert et gestion des eaux pluviales par exemple)</li> </ul> </li> <li>• Limitation de la consommation d'espace par les Zones d'Activités</li> <li>• Connaître plus précisément le potentiel de construction à l'intérieur des espaces urbains</li> <li>• La correspondance étroite entre les besoins de surfaces à urbaniser et les zones constructibles qui seront délimitées au PLUi</li> </ul>

## D. Activités humaines

# 1. Démographie

## 1.1. La prise en compte des documents supérieurs en termes de démographie

### 1.1.1. Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le SCoT du Pays de Brocéliande a été approuvé le 19 décembre 2017. Il définit de grandes orientations et comprend notamment des prévisions démographiques à l'horizon 2030, dans l'objectif d'accueillir 13 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, suivant un rythme moyen de progression de la population de +1,2% par an.

Cette progression correspond à une croissance inférieure aux tendances observées entre 1999 et 2011 sur le Pays de Brocéliande (+2,2%) et sur Montfort Communauté (+1,9%). La croissance démographique s'est cependant ralentie après 2011 : +0,8% entre 2011 et 2015 sur Montfort Communauté.

Les objectifs démographiques du SCoT sont détaillés par Communauté de communes. Ainsi, Montfort Communauté se voit attribuer un objectif de production de 250 logements par an, soit 3750 logements supplémentaires à accueillir d'ici 2030. La répartition de ces logements doit renforcer les pôles d'équilibre et consolider le maillage de pôles secondaires et de proximité.

Pôles d'équilibre principaux :

- Montfort-sur-Meu
- Bédée-Pleumeleuc

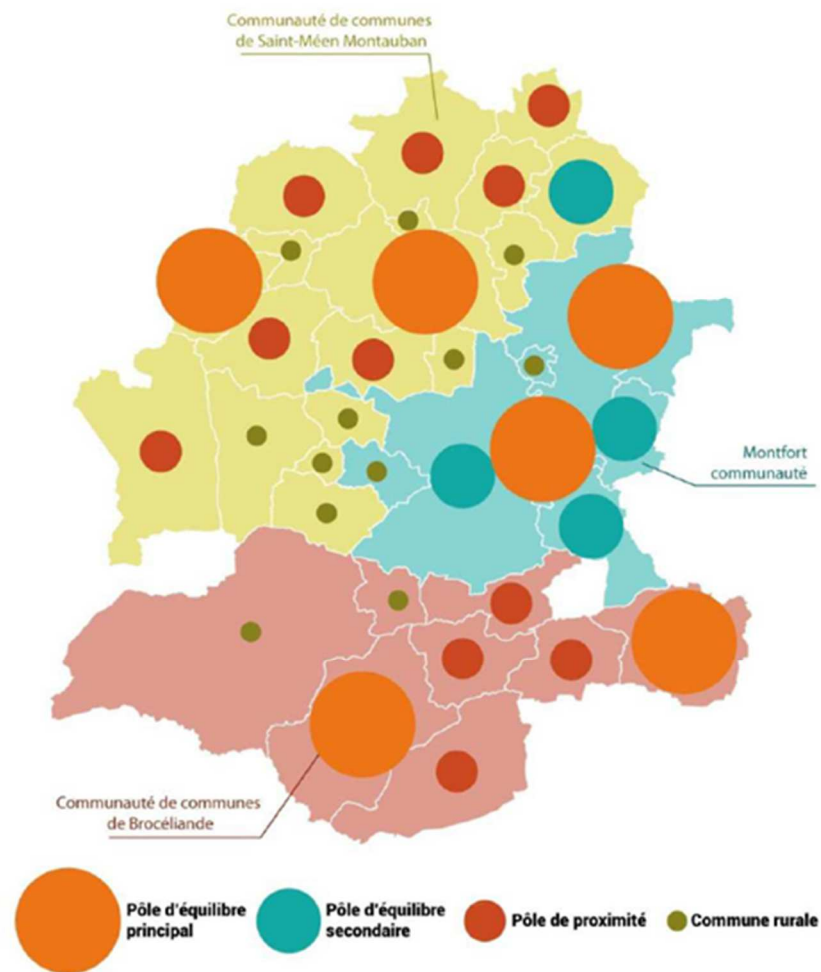
Pôles d'équilibre secondaires :

- Iffendic
- Talensac
- Breteil

Communes rurales :

- Saint Gonlay
- La Nouaye

## Armature territoriale



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

Figure 1 : Armature territoriale du SCoT du Pays de Brocéliande

### 1.1.2. Le PLH 2008-2013 de Montfort Communauté

Le Programme Local de l'Habitat établi en 2008 visait 24 000 habitants en 2013. Cet objectif a été dépassé dès 2010, la population atteignant 24 364 habitants dès 2011.



## 1.2. Dynamiques démographiques

### 1.2.1. Une croissance démographique soutenue et continue, stimulée par la proximité de l'agglomération rennaise

La population communautaire enregistre une progression soutenue, continue et régulière depuis 1968, stimulée par la dynamique de l'agglomération rennaise. Cette évolution est similaire à celle observée sur les Communautés de communes voisines. Montfort Communauté compte 24 847 habitants en 2014, soit un doublement de sa population en l'espace de 40 ans.

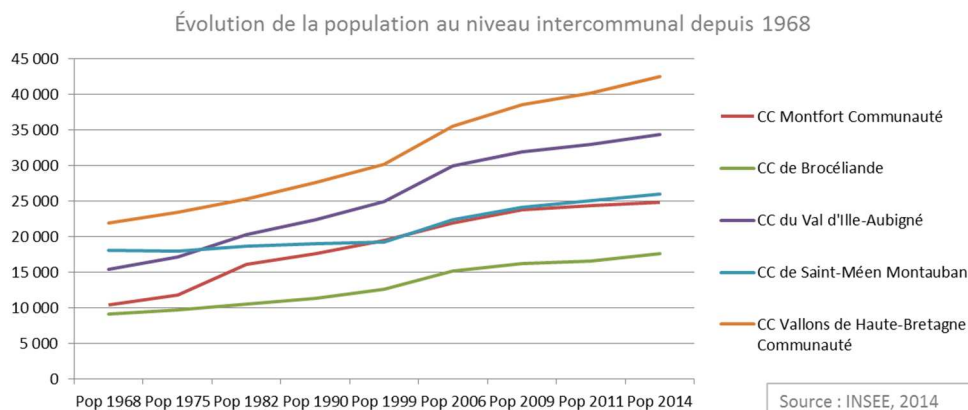


Figure 2 : Evolution de la population communautaire

Montfort-sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc sont les communes présentant le poids de population le plus important. Ces deux pôles concentrent 55% de la population communautaire.

Commune	Population 2014	Evolution 2009-2014 (%)
Bédée	4 085	+2,01%
Breteil	3 477	+1,50%
Iffendic	4 457	+1,75%
Montfort-sur-Meu	6 474	+0,20%
La Nouaye	361	+13,57%
Pleumeleuc	3 177	+3,75%

Saint-Gonlay	341	-2,93%
Talensac	2 475	+4,04%

Figure 3 : Population des communes en 2014



Figure 4 : Carte anamorphe de la population des communes

À l'échelle de Montfort Communauté, la progression ralentit légèrement sur l'ensemble des communes depuis 2009, et notamment sur Montfort-sur-Meu. Entre 2009 et 2014, la croissance de la population s'élève à +0,93%/an en moyenne. Elle reste cependant supérieure à la moyenne régionale sur la même période (+0,63%/an) et proche de la moyenne départementale (+1,11%/an).

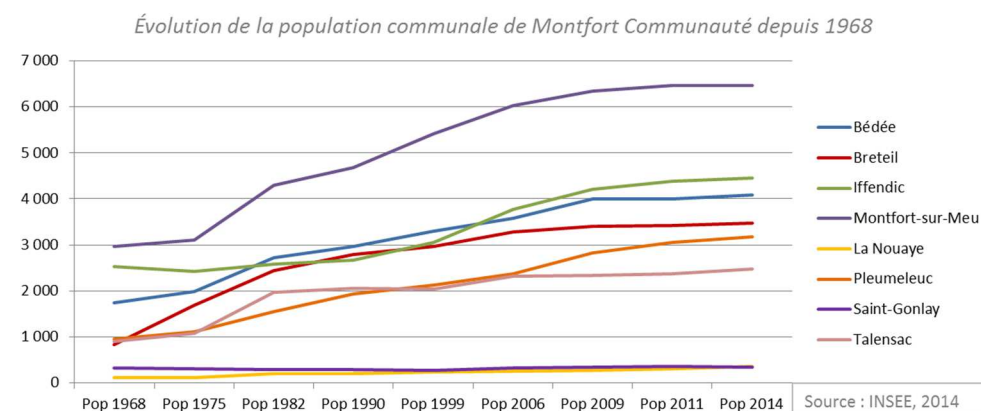


Figure 5 : Evolution de la population par commune entre 1968 et 2014

Au sein de l'intercommunalité, certaines communes voient le poids de leur population baisser. Ainsi Montfort-sur-Meu représentait 28% de la population communautaire en 1999, contre 26% en 2014. Les communes d'Iffendic et de Pleumeleuc gagnent elles en poids de population sur la même période (+2 points chacune). L'enjeu inscrit au SCoT de renforcement du pôle principal de Montfort-sur-Meu trouve ici une justification face à la baisse de son poids démographique.

### 1.2.2. Des soldes naturels et migratoires positifs

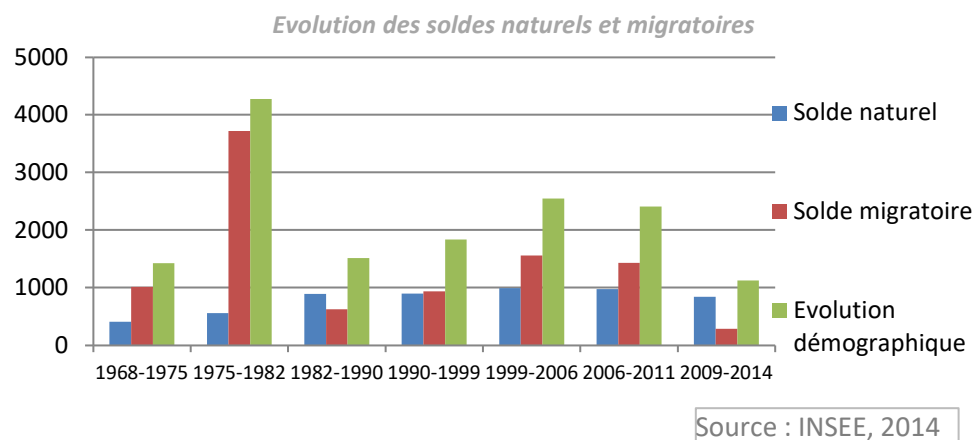


Figure 6 : Evolution des soldes naturels et migratoires

Le territoire communautaire connaît un développement périurbain très fort à partir des années 60-70. Le solde migratoire alimente alors une croissance intensive de population.

Sur les périodes postérieures aux premières vagues, les arrivées de nouvelles populations compensent les départs des enfants des générations arrivées à partir des années 60.

Le solde naturel reste positif et relativement stable, contribuant ainsi à une croissance régulière de la population. Sur la période 2009-2014, il s'étiole cependant, tout comme le solde migratoire.

La dynamique démographique se révèle ainsi très dépendante des apports de population extérieure. L'attractivité résidentielle constitue un moteur essentiel des dynamiques locales.

On observe cependant des tendances assez différentes entre les communes du territoire :

- Montfort-sur-Meu connaît un solde naturel négatif depuis 2006, alors que toutes les autres communes enregistrent toutes un solde naturel positif. La présence de l'Hôpital peut cependant expliquer pour partie le déséquilibre naissance / décès sur cette commune.
- Les communes de Bédée, Breteil, Talensac et Saint-Gonlay ont connu une période de solde migratoire négatif après 2006. Alors que d'autres communes (Iffendic, La Nouaye, Pleumeleuc) enregistrent des soldes migratoires très positifs. Ces différences peuvent s'expliquer par la temporalité des opérations d'aménagement. La livraison d'une opération engendrant directement une augmentation de population.

En 2015, 30% des ménages de Montfort Communauté avaient emménagé depuis 4 ans ou moins, soit une mobilité résidentielle plus lente que celles observées sur l'Ille et Vilaine (38%) et la Bretagne (32,8%). Le poids de l'accession à la propriété dans les choix résidentiels peut expliquer cet enracinement plus prolongé des populations sur le territoire.

Les dynamiques démographiques, alimentées en grande partie par des arrivées de population, apparaissent liées aux réalisations successives, et à intervalles irréguliers, d'importantes opérations d'aménagement de nouveaux quartiers d'habitations. La plupart des opérations comprennent ainsi plusieurs dizaines de logements livrés par tranches.

On observe ainsi une dynamique par à-coup, visible aux échelles communales mais lissées à l'échelon communautaire.

Le profil et le nombre des nouveaux arrivants contribuent à accentuer la pression sur les infrastructures, équipements et services publics sur deux segments principaux :

- Les familles avec enfants, aux modes de vie urbains, fortement demandeurs de services sportifs et culturels,
- Les personnes de plus de 60 ans dont la part augmente nettement.

### 1.2.3. Une population jeune et familiale

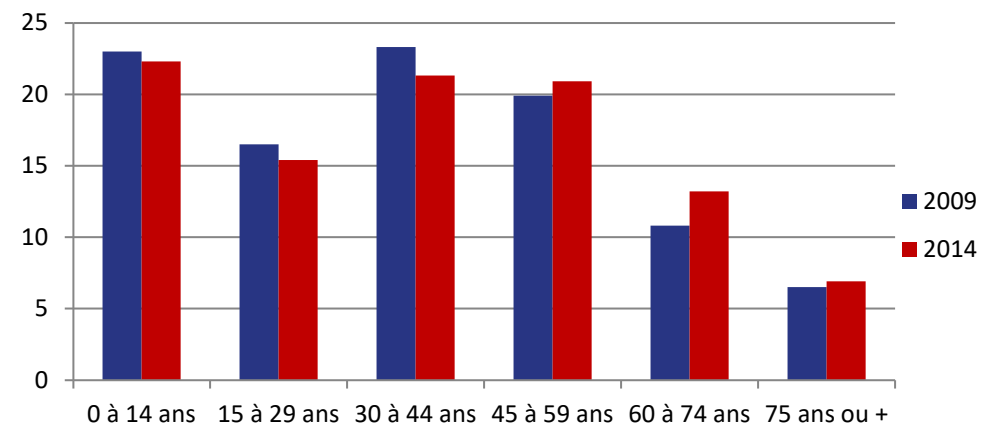
L'indice de vieillesse, soit le nombre de personnes de plus de 65 ans par rapport au nombre de moins de 20 ans, est faible : 49,8. Alors que cet indice est de 64,6 pour l'Ille et Vilaine et 85,9 pour la Région Bretagne.

Les classes d'âge 0-14 ans et 30-59 ans sont fortement représentées, signe d'une population composée, pour une part significative, de familles.

La population communautaire est jeune, mais un vieillissement est à l'œuvre : ce sont les classes d'âges des plus de 60 ans qui ont le plus fortement progressé entre 2009 et 2014. Cette augmentation est d'ailleurs plus prononcée qu'à l'échelle du département.

Une vigilance doit donc être portée sur les besoins liés à ce vieillissement, notamment en matière de logements et de services.

*Répartition en % par tranche d'âge de la population entre 2009 et 2014  
à Montfort Communauté*



Source : INSEE, 2014

*Figure 7 : Evolution de la répartition de la population par tranches d'âges*



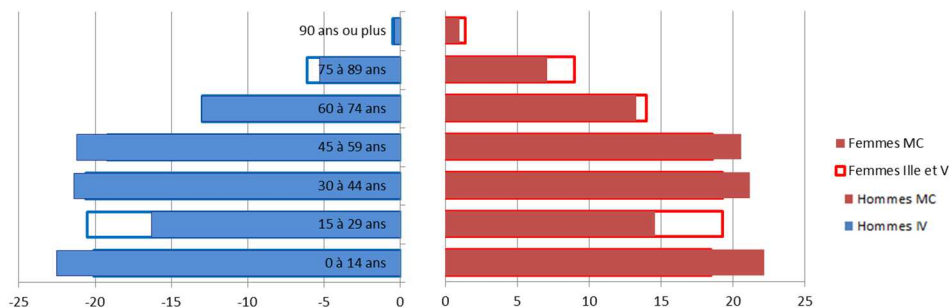


Figure 8 : Pyramide des âges comparative Montfort C / Ile et Vilaine, INSEE 2014

A l'échelle de Montfort Communauté, on observe des disparités entre les communes. Les communes de Montfort-sur-Meu, Breteil, Saint-Gonlay et Talensac présentent une part plus importante de + de 60 ans. Pleumeleuc apparaissant comme la commune la plus jeune de la Communauté de communes.

Cette analyse est cependant à nuancer au regard de la présence d'équipements dédiés aux personnes âgées sur certaines communes (Iffendic, Montfort-sur-Meu et Talensac).

La population des moins de 17 ans s'est quant à elle accrue entre 1999 et 2014, soit +1702 enfants en 15 ans (+43%). Cette augmentation est particulièrement marquée pour la tranche des 6-11 ans (+657) et celle des 12-17 ans (+637). Pleumeleuc et Iffendic enregistrent chacune une hausse particulièrement importante. (source : Diagnostic Social territorial / AnaTer).

## 1.3. Typologie des ménages

La structure des ménages connaît des évolutions majeures. La décohabitation, l'allongement de la durée de la vie, les décompositions et recompositions familiales dessinent des structures plus complexes, mouvantes et variées.

### 1.3.1. Une baisse continue mais ralentie de la taille des ménages

La tendance générale est à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Ce qui a pour conséquence d'accroître la pression sur le parc de logements.

La courbe opère cependant un aplanissement progressif. Le nombre moyen de personnes par ménage observé sur Montfort Communauté reste supérieur à la moyenne départementale, confirmant le profil jeune et familial de la population.

Montfort-sur-Meu présente cependant une occupation plus faible des logements avec une moyenne de 2,33 personnes par ménage en 2014, alors que la plupart des autres communes ont un nombre supérieur à 2,6.

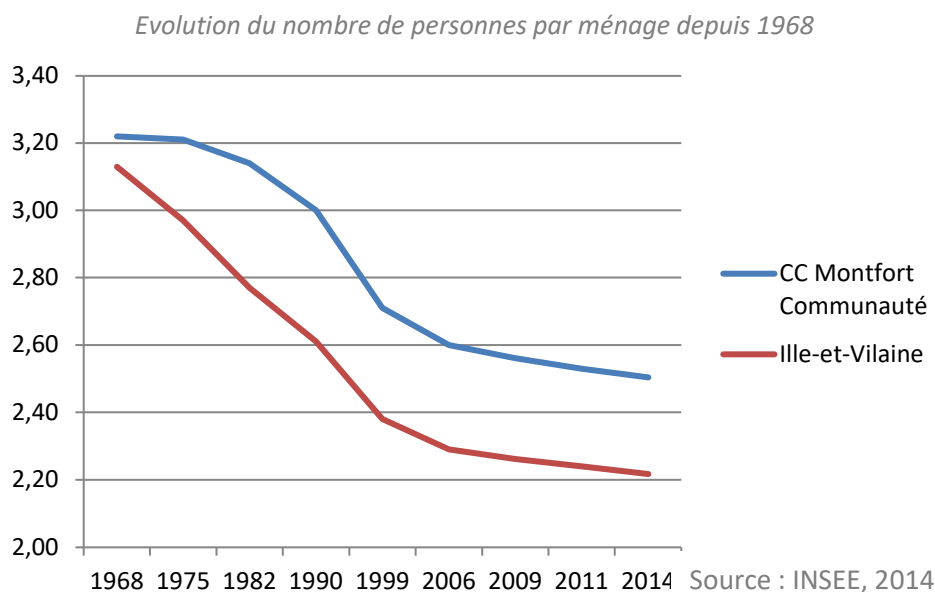


Figure 9 : Evolution du nombre de personnes par ménage

### 1.3.2. De nombreuses familles mais un accroissement des personnes seules

Les ménages sont composés majoritairement de couples avec ou sans enfants. Les personnes seules représentent 26% des ménages ; cette proportion atteint même 32% sur la commune de Montfort-sur-Meu.

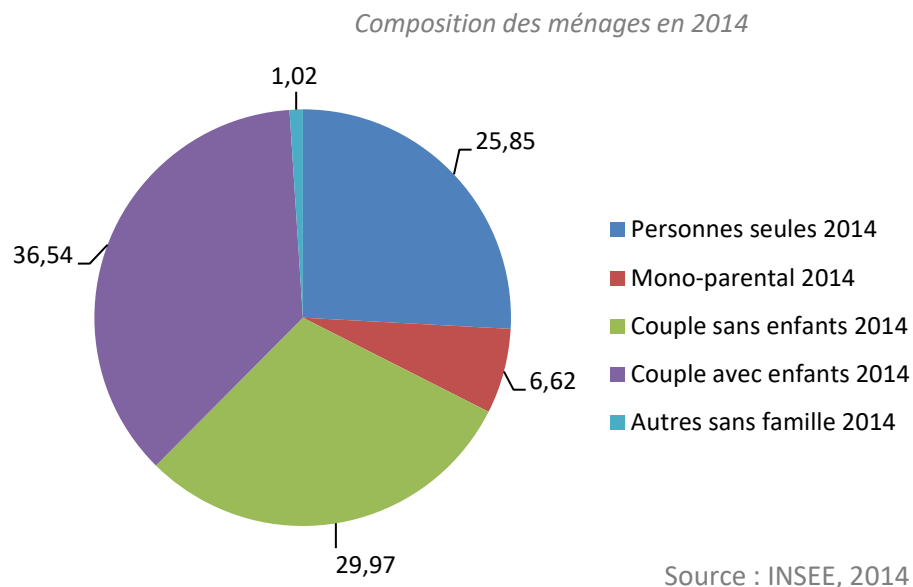


Figure 10 : Composition des ménages de Montfort Communauté

Entre 2009 et 2014, la part des couples avec enfants tend à diminuer (-1,7 points) tandis que celle des personnes seules augmente dans les mêmes proportions (+1,4 points). La part des autres structures familiales reste stable.

Cette évolution suit la même tendance que le vieillissement de la population.

### 1.3.3. Une forte représentation des professions intermédiaires, employés et ouvriers

Les classes moyennes sont fortement représentées sur le territoire de Montfort Communauté. Des disparités s'observent entre les communes :

- La part des ouvriers est plus prononcée à Breteil et Iffendic.
- Les employés sont fortement représentés à Pleumeleuc, Montfort-sur-Meu et Iffendic.
- Les professions intermédiaires et cadres sont très présents à Bédée, Pleumeleuc et Talensac.

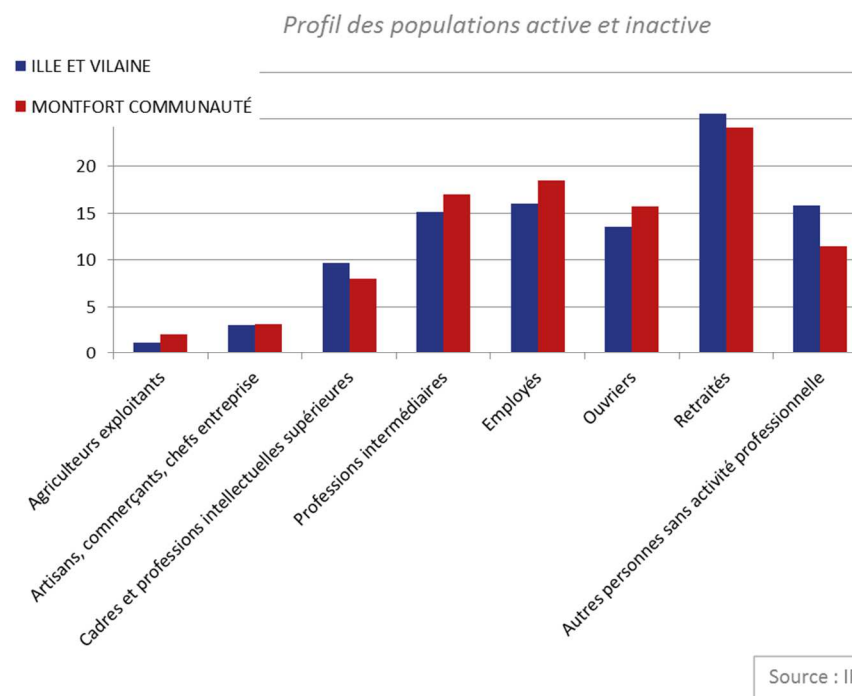


Figure 11 : Profil des populations actives et inactives

### 1.3.4. Des niveaux de revenus des ménages contrastés

Les revenus des habitants de la Communauté de communes sont un peu plus élevés que la médiane départementale (+2%). Des disparités plus fortes existent au sein du territoire : 15 % d'écart entre la commune où les plus forts revenus sont observés (La Nouaye) et celle aux plus faibles revenus (Saint-Gonlay). Les communes dont les habitants ont les revenus médians les plus élevés se situent à l'Est du territoire : Bédée, Pleumeleuc, Montfort-sur-Meu, Talensac.

La commune de Breteil constitue une exception au sein des communes situées sous forte influence rennaise. Les revenus des habitants y sont plus modestes que sur les communes de Bédée, Pleumeleuc ou Talensac. La part plus importante de retraités au sein de la population peut expliquer cet écart.

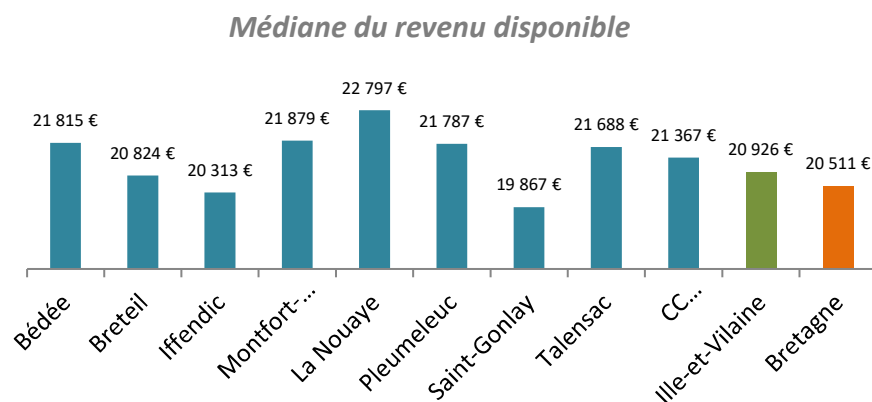


Figure 12 : Médiane des revenus disponibles par ménage fiscal, INSEE 2015

En 2012, les revenus des ménages sont issus à près de 80% de l'activité, alors que ce taux est de 74,2% sur l'Ille et Vilaine, ce qui confirme le profil très actif de la population. Certaines communes présentent une part particulièrement élevée des revenus du travail : Pleumeleuc (84,1%), Bédée (82%) et Iffendic (80,8%).

D'autres communes présentent une part des revenus du travail moins importante et une part significative de revenus de type pensions-retraites-rentes : Breteil et Montfort-sur-Meu. La proportion de personnes de plus de 60 ans est effectivement plus élevée sur ces communes.

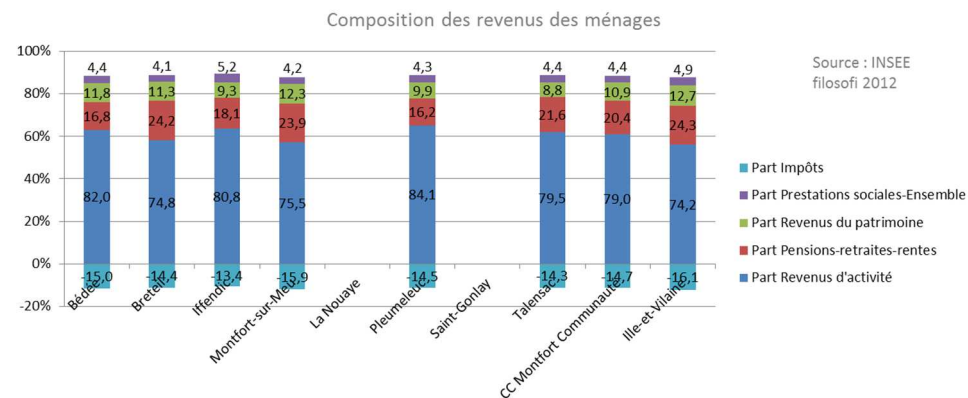


Figure 13 : Composition des revenus des ménages

Le taux de pauvreté observé sur Montfort Communauté est globalement plus faible qu'aux échelles départementales et régionales. Cependant, les plus de 75 ans sont beaucoup plus exposés aux situations de pauvreté. Ce qui constitue un enjeu important au regard de la part croissante de cette classe d'âge.

On observe une augmentation de la part des bénéficiaires de minimas sociaux qui traduit une tendance à la précarisation des publics fragiles. A l'échelle de Montfort Communauté, la part des bénéficiaires est passée de 8% à 10% entre 2009 et 2014. Le nombre de bénéficiaires du RSA est de 362 personnes dont la moitié réside à Montfort-sur-Meu. (source : *Diagnostic Social territorial / AnaTer*).

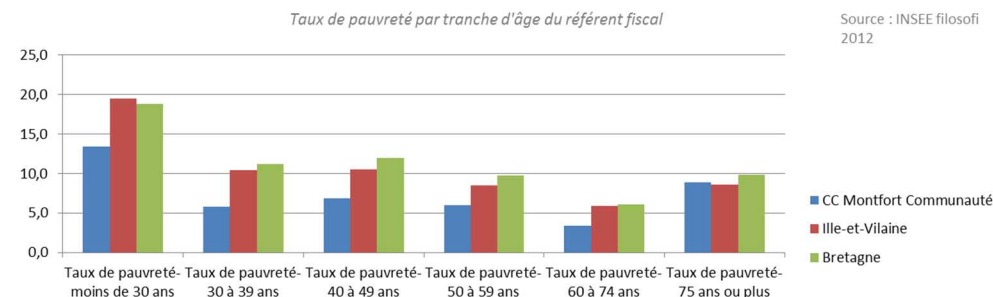


Figure 14 : Taux de pauvreté des ménages



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La typologie de la population évolue. Des différences restent cependant marquées entre les communes placées directement sous l'influence rennaise (via les RN12 et RN 24) et les autres communes plus éloignées.</li> <li>• Sur le secteur Ouest (Iffendic, Saint-Gonlay) on observe la présence d'une population jeune et familiale, aux revenus plus faibles. Saint-Gonlay présente cependant un profil de population plus rurale, moins soumise à l'influence rennaise où la prédominance de familles avec enfants est plus faible.</li> <li>• Sur le secteur Est (Bédée, Breteil, Pleumeleuc et Talensac), le profil familial est très prononcé, avec des niveaux de revenus un peu plus élevés. Breteil et dans une moindre mesure Talensac présentent une population plus âgée, alors que Bédée et Pleumeleuc enregistrent une dynamique démographique très forte au cours des 5 dernières années.</li> <li>• Montfort-sur-Meu, contrairement aux autres communes du territoire, ne présente pas le même profil résidentiel. Son statut de pôle administratif, scolaire et de santé lui permet d'héberger une population plus variée et globalement plus âgée où les familles avec enfants sont moins massivement représentées.</li> <li>• La commune de La Nouaye présente une taille réduite et fonctionne en relation étroite avec les pôles de Montfort-sur-Meu et Bédée (services et équipements).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La maîtrise de la pression démographique, et le renouvellement équilibré et maîtrisé de la population</li> <li>• L'anticipation du phénomène de desserrement des ménages et du départ des enfants des familles ayant accédé à la propriété sur le territoire</li> <li>• La projection d'une évolution de population en correspondance avec les capacités d'accueil techniques et environnementales, et d'équipement sur le territoire</li> <li>• La préservation d'un équilibre géographique, social et générationnel de population entre les pôles, respectant l'armature du SCoT.</li> <li>• L'intégration des nouveaux habitants à la vie locale : réflexion à intégrer dans le choix des zones à urbaniser, leurs liens avec les équipements et services des bourgs. En 2015, 31,7% des habitants résident depuis moins de 5 ans sur le territoire communautaire</li> <li>• Le renforcement de l'identité communautaire par des actions sur les animations, le cadre de vie, les activités, de façon à favoriser l'enracinement des populations et animer le territoire</li> </ul>

## 2. Le logement

### 2.1. La prise en compte des documents supérieurs dans l'habitat

#### 2.1.1. Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le SCoT du Pays de Brocéliande, au-delà de la projection démographique à +13 000 habitants pour 2030, définit de grands objectifs en matière d'habitat avec lesquels le PLUi doit être compatible :

- Renforcer les pôles d'équilibre principaux (Montfort sur Meu et Bédée-Pleumeleuc).
- Accueillir 3750 logements d'ici 2030 (250 par an en moyenne).
- Produire une part minimum de logements abordables : 20% sur les pôles principaux, 15% sur les pôles secondaires.

La répartition des logements à accueillir entre les communes du territoire n'est cependant pas précisée à l'échelle du SCoT, elle doit toutefois respecter l'armature territoriale définie.

Le développement urbain doit être envisagé en développant des formes urbaines privilégiant une optimisation de l'espace. Des prescriptions en matière de densité sont ainsi à respecter et à traduire dans le PLUi :

- Respecter une enveloppe foncière de 160 ha maximum pour les projets d'urbanisation à vocation d'habitat.
- Développer prioritairement l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Pôles	Densité brute minimale/opération
Pôle d'équilibre principal	25 logements/ha
Pôle d'équilibre secondaire	20 logements/ha
Pôle de proximité	15 logements/ha
Commune rurale	12 logements/ha

Figure 15 : Objectifs de densité pour les secteurs en extension urbaine, SCoT Pays de Brocéliande

#### 2.1.2. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Elaboré par le Département d'Ille et Vilaine, le PDH 2012-2017 avait pour objectif de définir le cadre d'une politique de l'habitat équilibrée sur le territoire. Ce document est aujourd'hui en cours d'actualisation. Il recensait un seul pôle à renforcer sur le territoire intercommunal : Montfort-sur-Meu.

Son approbation est prévue pour 2019, il comprendra une nouvelle armature du territoire, support des politiques promues en matière d'habitat.

#### 2.1.3. Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Ce plan piloté conjointement par l'Etat et le Département a été validé le 16 mars 2017 pour une période de 6 ans. Il définit la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés.

Le PDALHPD s'articule autour de 3 axes opérationnels :

- Axe 1 : La garantie d'un parcours résidentiel par la mise en place d'une offre et d'un accompagnement adapté par territoire
- Axe 2 : Le maintien dans le logement
- Axe 3 : La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Le plan a identifié deux publics très prioritaires :

- Les personnes jeunes en situation de grande précarité,
- Les personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions.

#### 2.1.4. Le Schéma Départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Deux objectifs sont poursuivis par le Département dans le cadre de ce schéma 2015-2019 :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes adultes en situation de handicap,
- Développer une offre d'accueil diversifiée et adaptée.

#### 2.1.5. Le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

Il a été approuvé le 27 août 2012 et fixe les orientations et actions en matière d'accueil des Gens du voyage. La compétence d'accueil des Gens du voyage a été transférée à Montfort Communauté en janvier 2017.

La commune de Bédée a proposé un terrain communal pour réaliser une aire d'accueil des Gens du voyage. Les études sont en cours et l'objectif est de réaliser cet équipement d'ici 2020.

#### 2.1.6. La Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne

Cosignée le 7 janvier 2013 par le Préfet de Région, le Préfet de Département et la Région, cette charte vise à mieux maîtriser la consommation foncière.

La charte a été signée par près de 140 partenaires, dont le Président de Montfort Communauté et le Maire de Breteil.

Cette charte s'inscrit dans la continuité de la charte départementale agriculture et urbanisme signée en 2011 par les principaux acteurs locaux.

#### 2.1.7. Le PLH 2008 – 2014 : perspectives initiales et bilan

Le Programme Local de l'Habitat établi en 2008 projetait 24 000 habitants en 2013 et un besoin de 1500 logements sur 75 ha.

L'objectif démographique a été dépassé dès 2010. Et 783 logements supplémentaires ont été produits entre 2009 et 2014 pour environ 60 ha consommés (calcul par extrapolation).

L'objectif démographique a ainsi été atteint alors que la moitié seulement des logements programmés ont été construits, ce qui peut s'expliquer par une surestimation de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage). La courbe amorce effectivement un net ralentissement depuis 1999.

Le PLH définissait également des objectifs de densité minimales destinés à optimiser le foncier, soit 19 logements / ha en moyenne (gradués de 12 à 30 log/ha suivant les secteurs). Ces objectifs ont été atteints sur la plupart des communes (6 sur 8), mais suivant des niveaux inférieurs aux nouveaux objectifs fixés par le SCoT du Pays de Brocéliande (2 communes seulement respectent aujourd'hui ces objectifs).

Au-delà de ces objectifs quantitatifs, le PLH s'est articulé autour de 7 grandes orientations dont on peut tirer le bilan ainsi :

##### ORIENTATION 1 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET MAÎTRISER LE FONCIER

- Des exigences de mixité sociale ont été intégrées dans les PLU communaux : secteurs de mixité sociale, OAP sectorielles (part minimum de logements aidés).
- Des contractualisations ont été opérées avec l'EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne) sur des projets de renouvellement urbain : Pleumeleuc, Breteil, Iffendic et Montfort. Ces projets ont permis d'intégrer une mixité de logements dans des centres bourgs du territoire.
- Des opérations d'aménagement maîtrisées ont été lancées à travers des ZAC : Pleumeleuc, Bédée, Talensac. Ces opérations comprennent un programme intégrant des objectifs de mixité sociale.



Ces dispositifs ont permis d'intégrer une part minimale de logements destinés à garantir une mixité sociale dans la population.

A noter que la politique foncière diffère grandement suivant les communes. Certaines ont opté pour un interventionnisme fort, garant de la maîtrise des prix du foncier (Breteil, Iffendic), d'autres laissent plus d'initiatives au privé dans la négociation des prix avec les propriétaires de terrains.

#### ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE L'HABITAT

- Un objectif initial de 20% de logements sociaux et intermédiaires, soit 305 logements. Seulement 66% des logements programmés ont été réalisés, mais au global, cette production représente 25% des logements construits.
- Déficit important sur l'accession sociale (PSLA) : seulement 29% des objectifs atteints.

Les opérations en PSLA apparaissent plus difficiles à monter, et elles se retrouvent souvent en concurrence avec la production de lots libres à prix modérés. C'est pourquoi peu de logements de ce type ont été produits.

#### ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE POUR PUBLICS SPECIFIQUES

- Un objectif de production de 61 logements pour personnes âgées et/ou handicapées. 30 logements ont été réalisés depuis 2008.
- Un objectif de production de 12 logements d'intégration, 3 hébergements d'urgence et démarches d'accompagnement.

Une étude de faisabilité de la réalisation d'un Foyer Jeunes Travailleurs ou d'habitat temporaire a été menée en 2009 sur Montfort Communauté. Cette étude a estimé un potentiel de 180 à 200 jeunes concernés par un besoin de logement temporaire ou transitoire, ainsi qu'un besoin de logements de secours pour environ 10 familles sur une année.

Il existe aujourd'hui 3 logement d'urgence sur le territoire (2 à Montfort-sur-Meu, 1 à Pleumeleuc), ainsi qu'une halte aux passants à Montfort-sur-Meu. Une réflexion est actuellement en cours pour la réalisation d'une Maison Relais.

#### ORIENTATION 4 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE LOGEMENT DURABLE

- Un objectif de mener des Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU).
- Un objectif de mise en place de partenariats avec les bailleurs sociaux pour développer un parc durable.

Pas d'AEU réalisées sur les dernières opérations.

#### ORIENTATION 5 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE ANCIEN

- Un objectif d'améliorer 348 logements en 6 ans et mener une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

L'OPAH 2012-2017 a fixé un objectif d'amélioration de 168 logements. Elle a permis des interventions sur 129 logements. Cette opération a été une réussite mais a été relativement réduite dans le temps.

#### ORIENTATION 6 : METTRE EN PLACE LES SERVICES NECESSAIRES AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DE MONTFORT COMMUNAUTE

- Faciliter les mobilités.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Deux aires de covoiturage ont été réalisées. Un service de navettes vers la Gare de Montfort-sur-Meu a été mis en place en 2013 mais n'a pas véritablement fonctionné.

Sur le maintien à domicile, les actions ont été engagées dans le cadre des aides APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) du Département.

#### ORIENTATION 7 : SUIVI / EVALUATION

Il semble que globalement, les actions engagées dans le cadre du PLH 2008-2014 ont bien répondu aux objectifs initiaux. Certaines ambitions pourraient cependant être affirmées et poursuivies, notamment :

- La maîtrise du foncier et des coûts du logement face à une forte pression foncière et immobilière, par une politique d'habitat coordonnée entre les communes.

- Développer une offre de logements spécifique pour certains publics (jeunes, situation d'urgence,...) et adapter le parc au phénomène de vieillissement de la population.
- Améliorer le parc privé ancien et l'adapter aux besoins de la population (thermique, accessibilité, confort).

### 2.1.8. Le nouveau PLH, quels objectifs ?

Le PLUi comprend un volet habitat, valant Programme Local de l'Habitat, conformément à la délibération communautaire du 19 avril 2018, précisant que le PLUi vaudra PLH (PLUi-h).

L'Etat, à travers son Porter A Connaissance, livre une série de 4 enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du nouveau PLH, désormais intégré dans le PLUi :

#### 1) Soutenir une production de logements à prix maîtrisé

- Le PLUi-H devra définir des objectifs de production de logements conformes au SCoT (250 logements par an en moyenne). Ces objectifs seront territorialisés par commune ou par secteur, en fonction d'une armature territoriale et d'un scénario d'évolution démographique réalistes. La production de logements sera principalement orientée sur les pôles principaux puis sur les pôles secondaires, et sera maîtrisée sur les communes rurales.
- La production se concentrera sur les centres-bourgs, afin de maintenir un niveau de la population en adéquation avec les équipements, commerces, services et réseaux de transports existants. Elle mobilisera le parc existant quand de telles possibilités existent. L'offre de logements pourra également être alimentée par la réhabilitation ponctuelle de bâtiments présentant une certaine qualité patrimoniale dans les hameaux et les espaces ruraux.
- Afin de favoriser l'accession, la collectivité réfléchira à la mise en place d'actions visant à soutenir une production de logements (neuf ou ancien, notamment via les sorties de vacance) à un prix maîtrisé (accession sociale) : objectifs de production de logements en PSLA, aides financières aux ménages modestes, maîtrise du foncier et de la taille des parcelles, développement de l'individuel groupé, ... La connaissance du marché de l'ancien sera également développée (via l'observatoire) afin d'éclairer les liens avec le marché du neuf et de préciser les actions à mettre en oeuvre.
- Le PLUi-H permettra une coordination renforcée entre les communes sur l'organisation de l'urbanisation et la programmation des opérations (échanciers d'ouverture à l'urbanisation, qualité des opérations). Des réflexions seront également menées sur l'implantation des équipements, services et activités entre les différents pôles comme modalités d'intervention complémentaires à la politique de l'habitat.

#### 2) Poursuivre la requalification du parc existant afin de revitaliser les centres

- Les logements vacants, notamment ceux situés en centre-bourg, seront identifiés et mobilisés pour la production de logements. Des actions spécifiques pourront notamment être menées afin d'adapter les biens à la demande (accès, qualité énergétique, confort, ...) ou en termes de communication (visites-accession, possibilité d'évolution du bâti, ...)<sup>1</sup>.
- Afin d'assurer la rénovation du parc, il est important de poursuivre et renforcer les actions de connaissance du marché ainsi que de communication, d'incitation et d'accompagnement des ménages sur les dispositifs existants. Des études pré-opérationnelles, ciblées sur certains secteurs (centres-bourgs notamment) pourront être conduites afin de définir les modes opératoires et financiers adaptés pour traiter les problématiques identifiées (précarité énergétique, copropriétés, PPPI, vacance, ...).
- La lutte contre l'habitat indigne pourra être consolidée, notamment par l'information et la sensibilisation du réseau d'acteurs (en lien avec le guichet unique en cours de création). La prise de compétence 'Police spéciale de l'Habitat' sera étudiée, ainsi que la mise en place de dispositifs spécifiques<sup>1</sup>.
- Concernant la mise en place d'aides financières spécifiques par la collectivité :
  - Des aides à la rénovation pourront être proposées en complément des dispositifs existants (ANAH, Département...) dans les pôles et en centre-bourg. Le périmètre des ménages éligibles pourra à ce titre être étendu (au-delà de ceux éligibles aux aides de l'ANAH). Le niveau de ces aides pourra notamment être évalué au regard de la différence de prix entre l'accession dans le neuf et l'ancien. La rénovation des logements en secteur rural pourra être encouragée par des dispositifs spécifiques (documents d'urbanisme ou appui technique) mais sans appui financier systématique de l'EPCI.
  - Dans le cas de la mise en place d'aides au logement neuf (directes ou indirectes – du type subventions foncières aux communes), celles-ci seront en premier lieu destinées aux ménages modestes, notamment sur les secteurs où une tension immobilière est constatée. Ces aides au logement neuf privilégieront par ailleurs les zones de renouvellement urbain, les friches ou les dents creuses (au regard du coût plus élevé du foncier).
- La question de la précarité énergétique sera traitée en lien avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (en cours d'élaboration) et la mise en place d'une plate-forme locale de rénovation de l'habitat.
- La politique de rénovation (notamment énergétique) du parc locatif social sera poursuivie en lien avec les communes et les bailleurs sociaux. En l'absence de besoins de nouveaux logements sociaux sur certaines communes, la réhabilitation du parc ou son renouvellement seront prioritaires.

Figure 16 : Enjeux définis par l'Etat dans le cadre de son Porter A Connaissance (PAC)

### 3) Limiter la consommation foncière et développer la qualité des opérations

Depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, une politique foncière opérationnelle et coordonnée, permettant d'agir sur l'offre, doit donc être mise en place dans le PLUi-H afin de limiter la consommation foncière et de proposer des formes d'habitat innovantes. Ainsi, dans la continuité des actions menées dans le PLH précédent :

► La production de logements neufs sera privilégiée dans les tissus urbains existants (espaces interstitiels, friches, secteurs de renouvellement urbain ou peu denses) au lieu d'une urbanisation en extension. Le développement en extension pourra ainsi limitée aux seuls secteurs où les objectifs ne peuvent être atteints uniquement dans les centres. Le parc de logements vacants sera également mobilisé quand de telles possibilités existent, notamment dans les centres-bourgs et à proximité des commerces, services et transports. Le développement urbain sera renforcé à proximité des gares et haltes ferroviaires afin de rapprocher les zones d'emploi des zones d'habitat.

► En lien avec la production de logements, une politique foncière active sera développée grâce à la mobilisation d'outils adaptés (suivi des DIA et droit de préemption, ingénierie dédiée, notamment pour les opérations d'expropriation souvent complexes). Cette politique foncière permettra d'assurer une production de logements dans le tissu urbain existant avec des coûts maîtrisés. Montfort Communauté veillera par ailleurs à développer la connaissance du marché de l'ancien afin d'éclairer les liens avec le marché du neuf et de préciser les actions à mettre en œuvre.

► Conformément au SCoT (axe 2), la qualité des opérations sera développée dans le PLUi-H (dispositions spécifiques, objectifs de densités minimales ou de formes urbaines adaptés au contexte urbain ou rural du territoire). Seront également poursuivies ou mises en œuvre des démarches favorisant la production de logements dans les secteurs peu denses (de type Bimby) ou des démarches plus globales (de type Approche environnementale de l'urbanisme – AEU – ou éco-quartiers) intégrant les questions d'énergie, de mobilité, de qualité d'usages et de préservation des ressources. Les actions en lien avec les promoteurs et lotisseurs seront également reconduites et renforcées (contractualisation, charte de qualité).

► En lien avec les bailleurs, la collectivité devra définir une politique de production de LLS prenant notamment en compte la demande exprimée et satisfaite, en priorisant cette production sur les pôles (en centres-bourgs et à proximité des transports, équipements, services). La typologie (T1-T2-...) ainsi que le mode de financement (PLAI, PLUS, PLS) des logements produits seront pris en compte afin de développer la mixité sociale (en termes de revenus, d'âge ...) sur le territoire.

► La politique de rénovation (notamment énergétique) du parc locatif social sera poursuivie, en lien avec le délégataire des aides publiques au logement, les bailleurs sociaux et les communes.

► La mobilisation du parc privé via un conventionnement avec l'ANAH sera poursuivie : ces logements à loyer maîtrisé viendront compléter l'offre locative sociale. Une meilleure adéquation à la demande des publics prioritaires devra par ailleurs être obtenue : en cas de tension avérée, la mobilisation du parc privé pourra être soutenue par la mise en œuvre de mesures incitatives.

► Des actions spécifiques pourront être mises en place afin de fluidifier les parcours résidentiels (accession comme location). Afin d'agir sur la sous-occupation des grands logements, le développement d'une offre adaptée de petits logements (neuf comme existant) sera recherché.

► L'analyse de la demande de logements sociaux permettra de fixer dans le PLUi-H les axes principaux susceptibles de guider la politique de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux. L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) sera également envisagée.

► Les besoins en logements adaptés seront évalués (surface, loyer et localisation), notamment pour les personnes âgées ou en situation de handicap. La production de ces logements sera privilégiée en centres-bourgs, à proximité des commerces et services, en lien avec la mobilisation des parcs des logements vacants. L'offre existante (hébergement permanent ou maintien à domicile) sera adaptée en intégrant les manques constatés par le schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Des solutions d'habitat alternatives pourront également être développées (résidences autonomie ou services, habitat regroupé, accueil familial, colocation intergénérationnelle).

► Concernant les apprentis, les étudiants et les jeunes (actifs ou non), la collectivité s'appuiera sur l'étude menée dans le cadre du PLH précédent (sur les besoins en termes de logement et d'hébergement) afin d'identifier les actions à développer. Des échanges pourront également être menés avec les partenaires adaptés (structures d'enseignement, chambres consulaires). La collectivité pourra également promouvoir des modes d'occupation alternatifs (colocation intergénérationnelle, d'apprentis, d'étudiants...).

### 4) Fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques

## 2.2. Structure du parc de logements



### 2.2.1. Un accroissement fort et régulier du nombre de logements

Le nombre de logements a augmenté de façon importante et régulière depuis 1968, illustrant un développement péri-urbain dynamique autour de l'agglomération rennaise. Le nombre de logements a été multiplié par 2,5 en 40 ans, soit un rythme d'accroissement plus fort que celui de la population.

La production de logements a ainsi contribué à loger les nouveaux habitants et à absorber les besoins liés au desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage).

### 2.2.2. Un parc composé essentiellement de résidences principales

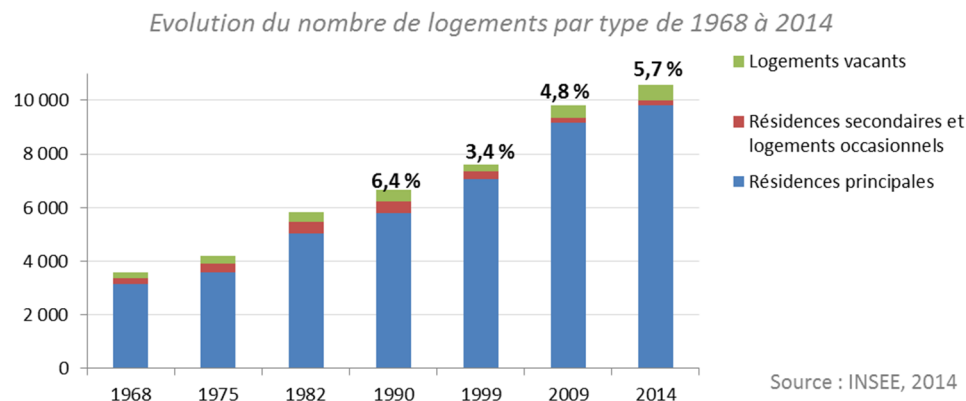


Figure 17 : Evolution du nombre de logements

Le parc de logement est principalement constitué de résidences principales (92,7%).

La part des résidences secondaires n'est pas significative.

La part des logements vacants est assez faible mais progresse régulièrement depuis 1999.

### 2.2.3. Un parc de logement récent

Le parc de résidences principales est relativement récent puisque 73% ont été construites à partir de 1971, produit de la croissance péri-urbaine. Ces logements ont été produits pour la plupart après la mise en œuvre des premières réglementations thermiques.

On dénombre toutefois 1720 logements très anciens, antérieurs à 1945, susceptibles d'être davantage concernés par les problématiques de performances thermiques ou d'accessibilité. Ces logements sont situés principalement sur 3 communes : Iffendic (438), Bédée (331) et Montfort-sur-Meu (330).

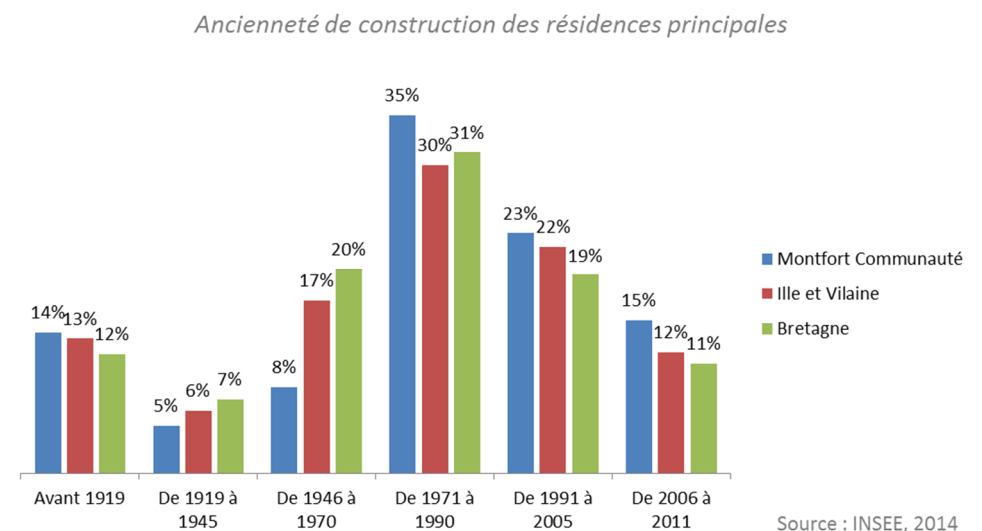


Figure 18 : Ancienneté des résidences principales

## 2.2.4. Confort et performances énergétiques

Les logements présents sur le territoire disposent des principaux éléments de confort : 98,1% sont équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche. Le confort peut cependant être appréhendé en prenant en compte les informations collectées lors des entretiens avec différents acteurs locaux de l'habitat.

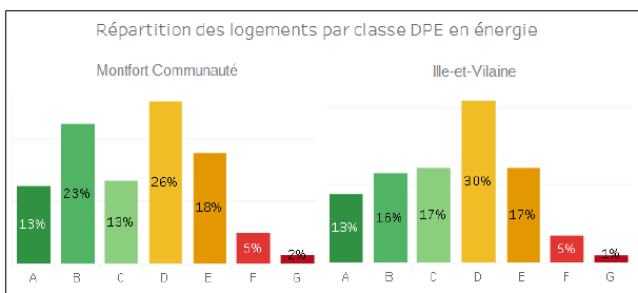
Il semble ainsi que les logements posant le plus de problème à l'achat ou à la location sont ceux présentant les caractéristiques suivantes :

- Une forte dégradation du logement et/ou de fortes déperditions énergétiques.
- Des problèmes d'accessibilité : marches, demi-niveaux, escalier étroit, ...
- L'absence d'espaces d'agrément pour les appartements : balcons, terrasses, mauvaise orientation, ...
- Des difficultés de stationnement.

Ces logements sont principalement localisés sur les rues commerçantes des principaux centres-bourgs, où l'on peut noter également un retour des habitants dans le centre de Montfort avec plusieurs réhabilitations en cours.

La qualité énergétique des logements de Montfort Communauté est proche de celle observée à l'échelle du département. Les catégories B et C représentent une part plus importante des logements, vraisemblablement du fait du caractère plus récent des logements construits sur Montfort Communauté.

La catégorie G est par contre davantage représentée à Montfort Communauté, signe que des enjeux persistent sur de l'habitat très ancien et/ou dégradé.



Source : Ener'GES (Estimation sur la base d'un échantillon portant sur 553 logements en vente, 342 logements neufs et 83 logements en location).

Figure 19 : Classe énergétique des logements, source : PAC de l'Etat

## 2.2.5. Le Parc de logements privés potentiellement indignes

Le Parc privé potentiellement indigne (PPPI) est constitué de résidences principales privées d'état moyen (= catégorie 6 du classement cadastral) ou dégradé (= catégories 7 et 8) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté (= catégorie 6), ou par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté (= catégories 7 et 8).

Le PPPI désigne donc des ménages dont le logement est potentiellement dégradé et qui n'ont a priori pas les ressources nécessaires pour réaliser les rénovations voire l'entretien ordinaire du logement.

On recense 284 logements privés potentiellement indignes en 2013 sur Montfort Communauté, soit 3,3% du parc privé (contre 3,9% dans le département).

Près de la moitié de PPPI est de catégorie 7-8 (34,9% dans le département). Ces logements sont principalement localisés à Iffendic (86 logements). Ils concernent à 72,2% du bâti ancien et sont occupés à 59% par leur propriétaire. 52% des occupants sont des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans.

## 2.2.6. Des copropriétés fragiles

En 2013, Montfort Communauté compte 93 copropriétés collectives/mixtes dont 56 sur Montfort-sur-Meu et 11 sur Pleumeleuc. Le taux de vacance de ces copropriétés est de 8,4%.

14 copropriétés potentiellement fragiles (de famille D) ont été identifiées : 8 sur Montfort-sur-Meu, 3 sur Pleumeleuc et 2 sur Iffendic. 8 copropriétés potentiellement dégradées ont été construites avant 1915. On compte par ailleurs une majorité de petites copropriétés, avec 12 copropriétés comptant moins de 12 logements et 2 copropriétés comptant de 12 à 25 logements.

(source : PAC de l'Etat)

## 2.3. Occupation des logements

### 2.3.1. Une part majoritaire de propriétaires occupants

Les résidences principales sont majoritairement occupées à titre de propriétaire (74%), part plus élevée qu'à l'échelle du département (59,9%), bien que la demande locative soit forte sur le territoire.

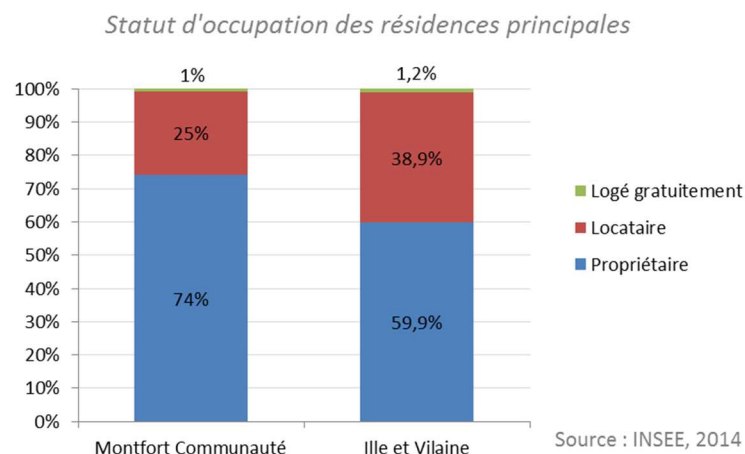


Figure 20 : Statut d'occupation des logements

La part des locataires est particulièrement élevée à Montfort-sur-Meu (33,7%) compte tenu de la présence de nombreux services. D'autres communes présentent un taux important de locataires : Bédée (25,6%) et Pleumeleuc (25,7%).

Les logements sont majoritairement des maisons, on compte une part de 81,9% de maisons. Les 1854 appartements recensés en 2015 se localisent principalement dans 4 communes : Montfort-sur-Meu (903), Breteil (269), Bédée (249) et Pleumeleuc (243).

On compte en moyenne 4,7 pièces par résidence principale, avec ici encore des disparités assez fortes entre les communes : 4,4 pièces par logement à Montfort-sur-Meu, 4,5 à Breteil. Alors que ces moyennes s'élèvent à 5,0 à Talensac et 5,8 à La Nouaye.

### 2.3.2. Des besoins croissants en petits logements

A l'échelle de Montfort Communauté on observe un décalage entre la structure de la population (vieillesse, augmentation de la part des personnes seules) et la typologie des logements composés majoritairement de plus de 4 pièces.

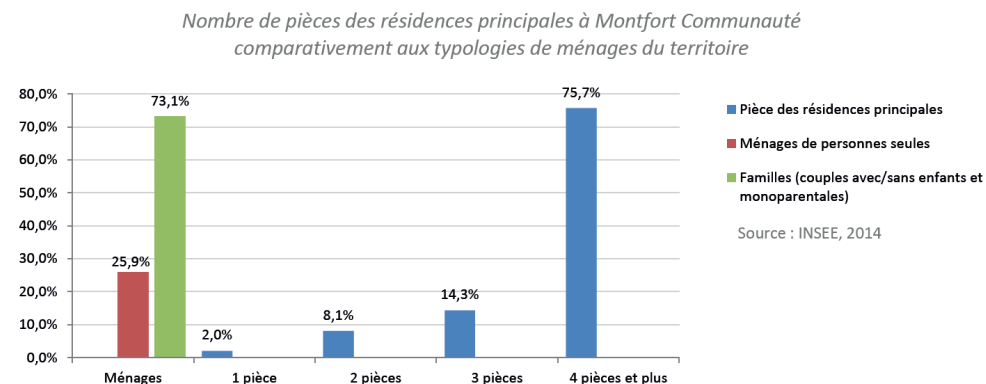


Figure 21 : Analyse comparative de la taille des logements et de la structure des ménages

Cette observation reste à nuancer cependant car les petits logements (1 à 3 pièces) sont situés en grande partie (36,1%) sur la commune de Montfort-sur-Meu qui présente le plus fort contingent de personnes seules. Mais certaines communes présentent à la fois une part élevée de personnes seules et une faible part de petits logements : Iffendic et Talensac.

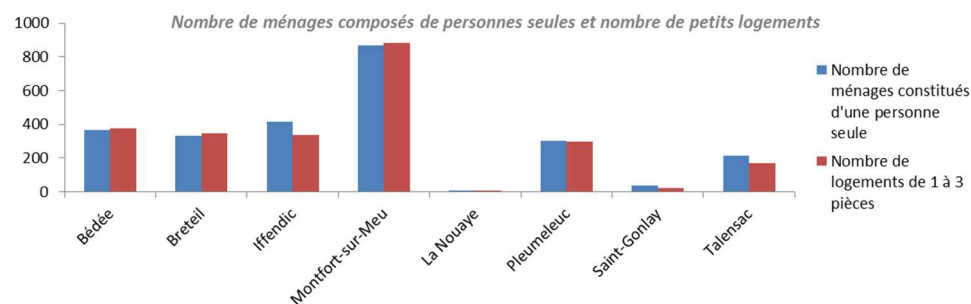


Figure 22 : Analyse comparative du nombre de personnes seules et du nombre de petits logements, source : INSEE 2014



## 2.4. Les dynamiques du parc de logements

### 2.4.1. Une reprise de la construction de logements

Le rythme de construction neuve est très soutenu sur Montfort Communauté : le taux de construction pour 1000 habitants sur l'année 2014 est de 6,6, légèrement inférieur à la moyenne de l'Ille-et-Vilaine (stimulée par la croissance de Rennes Métropole : 8,8), mais supérieure à la moyenne de la Région Bretagne (5,6).

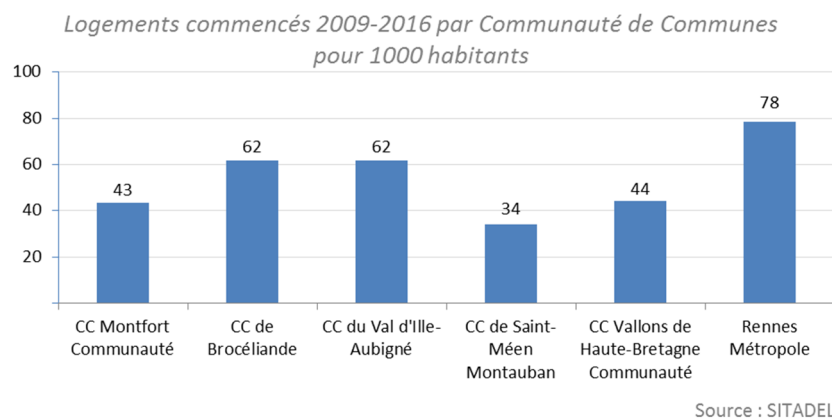


Figure 23 : Logements commencés par Communauté de communes entre 2009 et 2016 pour 1000 habitants

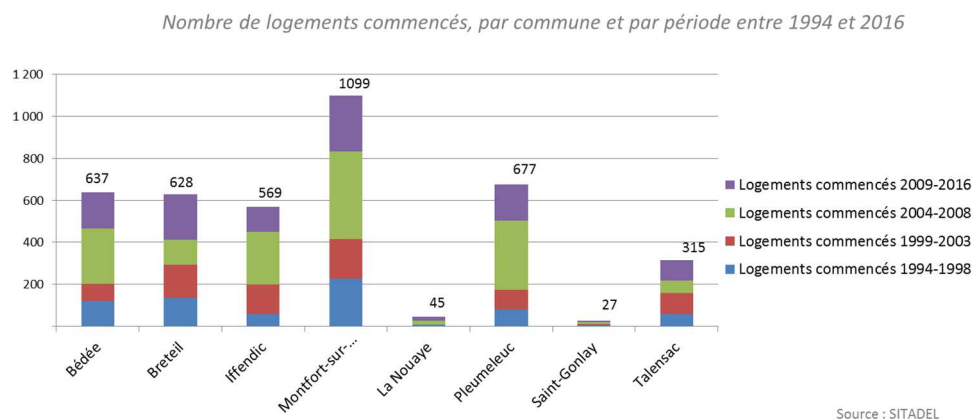


Figure 24 : Nombre de logements commencés par commune

Le rythme de construction a nettement ralenti après la crise de 2008, passant de 293 logements par an en moyenne sur la période 2004-2008, à 134 logements par an entre 2009 et 2016, soit le niveau connu entre 1994 et 2003 (148 logements par an). Après un creux à 75 logements (commencés) en 2014, la production est repartie à la hausse sur 2015 (181 logements) et 2016 (180 logements).

La production de logements depuis 2009 s'est concentrée davantage sur les communes-pôles, notamment Montfort-sur-Meu (+267 logements), Breteil (+217), Pleumeleuc (+174) et Bédée (+173). Les communes de Talensac et Iffendic développent toutefois actuellement d'importants programmes de logements : opération de 105 logements en cours à Iffendic, et 15 logements à Talensac (+ 99 logements programmés pour 2018-2021 à Talensac).

Les communes de La Nouaye et de Saint-Gonlay, restent dans des niveaux beaucoup plus faibles du fait de leur petite taille.

### 2.4.2. Une part toujours dominante des logements individuels purs

La part des logements individuels purs reste dominante dans la production. Davantage de logements collectifs et d'individuels groupés ont cependant été construits après 2004. Cette part a ensuite largement baissé entre 2009 et 2016 au profit de l'individuel pur, ne permettant pas une diversification des typologies de logements sur le territoire.

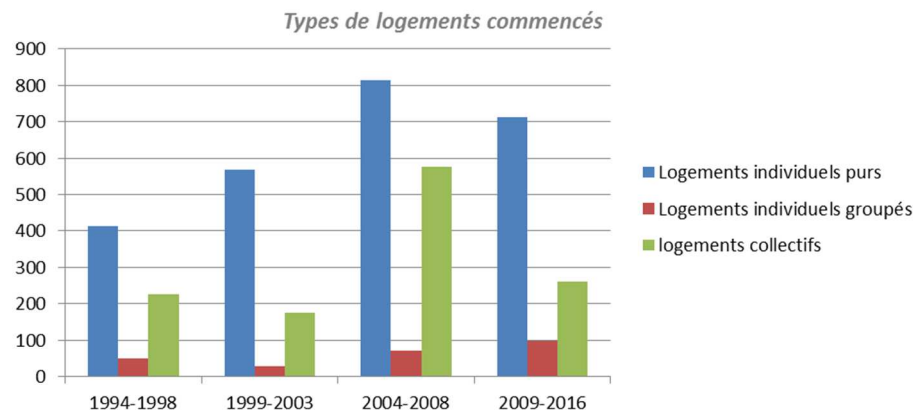


Figure 25 : Logements commencés sur Montfort Communauté, par typologie, Source : SITADEL

### 2.4.3. Une production dynamique de terrains à bâtir malgré une hausse des prix

En 2016, on compte 415 lots à bâtir (dans des opérations de 5 lots ou plus) sur le Pays de Brocéliande. L'offre se caractérise par une surface moyenne parmi les plus faibles d'Ille-et-Vilaine avec 435 m<sup>2</sup> par lot (440 m<sup>2</sup> dans le département). On compte 245 lots en stock en fin d'année 2016 sur le Pays de Brocéliande, essentiellement privés (78%).

Sur la période 2011-2015, on observe une hausse des prix des terrains à bâtir de 96€ à 119 €/m<sup>2</sup> sur Montfort Communauté. Parallèlement la surface médiane des terrains est passée de 544 à 454 m<sup>2</sup>. (source : PAC de l'Etat / ADIL 35).

	Neuf	Dans l'ancien	
	Terrains à bâtir (par m <sup>2</sup> )	Maisons	Appartements (par m <sup>2</sup> )
Bédée	147 €	190 000 €	1 962 €
Breteil	118 €	170 000 €	1 754 €
Iffendic	80 €	152 000 €	S
Montfort-sur-Meu	135 €	190 000 €	1 734 €
La Nouaye	S	213 000 €	S
Pleumeleuc	134 €	185 000 €	1 830 €
Saint-Gonlay	S	137 700 €	S
Talensac	133 €	173 000 €	S
CC Montfort Communauté	127 €	173 750 €	1 820 €
CC de Saint-Méen Montauban	73 €	133 900 €	1 401 €
CC Vallons de Haute-Bretagne	109 €	150 000 €	1 888 €
CC Pays de Chateaugiron	153 €	208 200 €	2 028 €
Rennes Métropole	165 €	240 300 €	2 282 €
Ille-et-Vilaine	120 €	174 000 €	2 250 €

Prix médian sur les ventes 2011-2015, AppDVF – DGFIP (S = secret statistique)

Figure 26 : Prix immobiliers, source : PAC de l'Etat

Les données sur le prix des terrains à bâtir confirment des prix plus élevés sur les communes sous forte influence rennaise. A l'exception de Breteil qui semble bénéficier ici des résultats de sa politique foncière communale, lui permettant de proposer des prix plus abordables, celui-ci atteint 118€ par m<sup>2</sup> de terrain à bâtir contre 127 € en moyenne dans la CC de Montfort communauté.

### 2.4.4. Une faible vacance des logements mais en augmentation

La vacance des logements reste assez faible : on dénombre 5,7% de logements vacants en 2014, soit 599 logements. Ce taux se situe dans un niveau qualifié de conjoncturel, lié aux périodes de revente/relocation des logements.

Les logements vacants sont principalement situés à Montfort-sur-Meu (179), Iffendic (141) et Bédée (81).

La vacance de plus de 3 ans (données Filocom) porte sur 186 logements, soit 1,7% du parc de logements. Cependant le nombre total de logements vacants a doublé en 15 ans et si le taux reste faible il doit être surveillé.

La vacance des logements se concentre principalement au-dessus de commerces : centre-ville de Montfort-sur-Meu (rue St Nicolas et rue de Rennes), Iffendic et Talensac.

Les problèmes rencontrés pour la vente ou la remise en location sont des difficultés d'accessibilité, un état vétuste de ces logements, et des prix excessifs.

Il existe un risque de dégradation progressive de ce parc, qui pose la question des aides publiques à la réhabilitation. Dans un contexte de volonté de redynamisation des centres bourgs, la remise en état de ces logements constitue un enjeu important.

#### 2.4.5. Peu de résidences secondaires

Elles représentent une part très faible des logements, soit 5,8% des logements en 2015. Cette part est restée stable depuis 1968. Le territoire ne présente pas d'enjeu particulier lié à l'évolution des résidences secondaires.

## 2.5. Le marché de l'habitat à dire d'experts

Une série d'entretiens a été menée avec des acteurs de l'habitat pour recueillir leurs perceptions sur le marché local :

- Elus du territoire : Maires, Conseillers municipaux
- Institutionnels : Pays de Brocéliande/SCoT, DDTM, Département, EPFB, service Habitat Montfort Communauté
- Bailleurs sociaux : Néotoa, l'Aiguillon, Habitation Familiale
- Notaires / Agents immobiliers : SCP Moins, Me Coubard, INEO Habitat, Parthenay Immobilier
- Opérateurs privés : Nexity

- **Sur le contexte général :**

Le marché est dynamique et la demande forte. Les biens sont pour la plupart en bon état et trouvent preneur rapidement.

Le territoire est très attractif du fait de la proximité de Rennes, accessible directement à la fois par l'automobile et par le train. La qualité du cadre de vie (paysages mais également services) est l'autre élément majeur d'attractivité.

L'attractivité auprès des primo accédants reste cependant fragile compte tenu de la concurrence de l'offre en logements sur Rennes Métropole et du risque de saturation des infrastructures routières vers Rennes (RN12 notamment).

- **Sur le marché de l'achat :**

#### Logements neufs :

Le marché est dominé par la maison individuelle, qui se vend bien. Il ne semble pas y avoir de frein financier pour l'achat d'un terrain et d'une maison sur le territoire. La clientèle des aménageurs n'a pas changé en matière de composition sociale. Les jeunes familles sont surreprésentées parmi les acquéreurs. A noter que les prix du foncier ont sensiblement augmenté, compensée par la diminution de la surface des lots à bâtir.



Les appartements sont difficiles à construire sur le territoire : les promoteurs ne sortent pas des « zones PINEL » où la défiscalisation assure la rentabilité des opérations.

La question des aides publiques et de la maîtrise du foncier sont primordiales : les prix immobiliers en accession neuve sur Rennes Métropole sont identiques à ceux proposés sur Montfort Communauté. Le territoire souffre de la concurrence des opérations neuves de Rennes Métropole, notamment en collectif.

#### Logements anciens :

Il s'agit essentiellement de maisons. La demande d'achat en appartement est très faible. Le marché est assez tendu, les biens se vendent rapidement.

- **Sur le marché de la location :**

La demande est très variée :

- Personnes âgées pour du T2-T3, principalement à Montfort-sur-Meu
- Familles avec ou sans enfants, travaillant sur Rennes
- Etudiants pour des petits logements (étudiants des Universités rennaises ou du CFTA - Centre de Formation Technique en Alternance), ou stagiaires des entreprises locales.

La tension sur l'offre est très forte, notamment sur les petits logements et appartements dans le parc privé à Montfort-sur-Meu.

Cependant, des appartements sont vacants dans le parc social, car peu qualitatifs (pas d'espace extérieur, mauvaise exposition,...).

Il existe un manque important de petits logements abordables et bien adaptés à la demande (espaces extérieurs, confort), mais également un manque d'appartements plus grands pour des familles.

- **Adéquation offre / demande :**

On note un manque de petits logements pour les jeunes et pour les anciens. La demande locative pour ce type de logements est forte mais l'offre insuffisante.

Le territoire peine à capter les jeunes actifs et jeunes seniors : le parcours résidentiel reste incomplet.

Les personnes en grande précarité peinent également à se loger, y compris dans le parc social, et se rabattent sur des logements anciens vétustes. Il semble exister des besoins en logements d'urgence.

### 2.5.1. De fortes disparités de prix entre les communes

On observe une graduation des prix immobiliers suivant la proximité de Rennes. Le territoire communautaire est ainsi tirailé entre des prix élevés dans sa partie Est et des prix plus modérés dans sa partie Ouest.

Les prix à Montfort-sur-Meu sont plus élevés du fait de son statut de pôle de services et de la présence de la Gare.

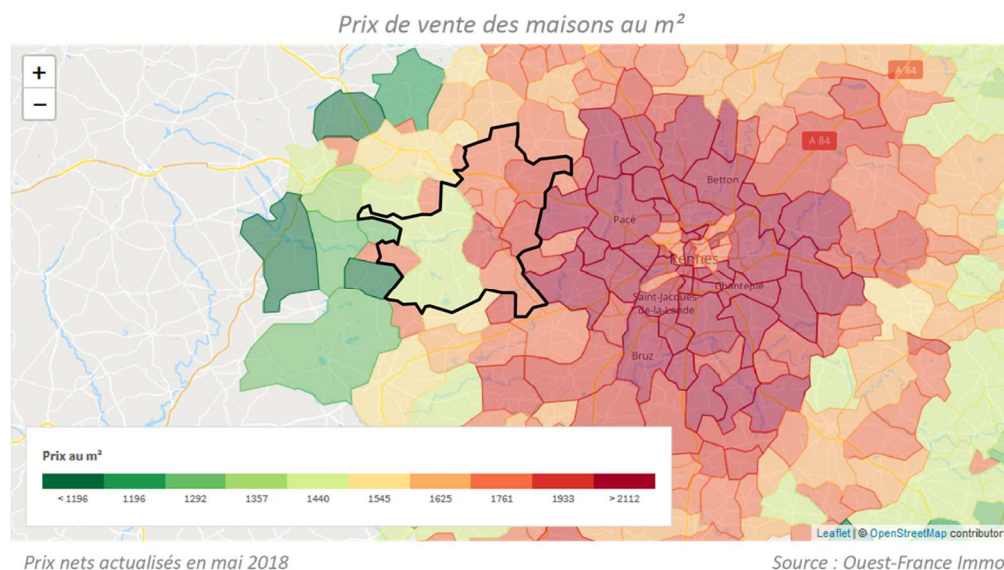


Figure 27 : Prix de vente des maisons au m<sup>2</sup>

Prix de vente des appartements au m<sup>2</sup>

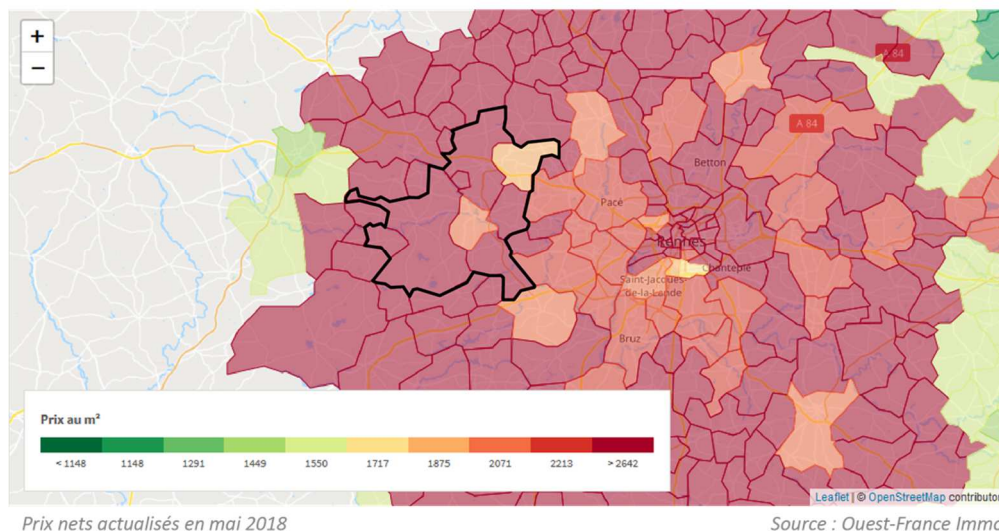


Figure 28 : Prix de vente des appartements au m<sup>2</sup>

## 2.5.2. Les aides aux propriétaires

- **Le Prêt à Taux Zéro**

Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf en France. Il est destiné aux ménages primo-accédants et conditionné à un plafond de ressources selon la zone géographique où le bien se situe.

De 1996 à 2007, 1356 PTZ ont été délivrés dont 341 dans l'ancien (25,1%). De 2008 à 2016, 898 PTZ ont été délivrés, dont 279 dans l'ancien (31,1%).

Entre 2008 et 2016, 1598 logements ont été commencés sur Montfort Communauté (source Sit@del), les logements financés via un PTZ représentent donc 38,7% des logements commencés sur la période 2008-2016.

Près de 40% des logements neufs commencés sur le territoire concernent donc des primo-accédants sur la période considérée.

- **L'OPAH 2012-2017 et les aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)**

Dans le cadre des objectifs du PLH 2008-2014, une OPAH a été menée pour requalifier le parc privé.

L'objectif initial était de financer l'amélioration de 168 logements, dont 108 par le dispositif OPAH et 60 sur les fonds propres de Montfort Communauté.

Cette OPAH a permis de financer la réhabilitation de 129 logements, dont 125 pour des propriétaires occupants. Les travaux engendrés sur le territoire constituent une enveloppe de 2 854 969 €. Les objectifs initiaux ont été dépassés.

L'analyse du parc de logements existant (vacance, indignité, inadaptation de logements à la demande) démontre que des besoins de requalification existent encore, notamment sur les secteurs commerçants des centres bourgs.

## 2.6. Le logement locatif

On dénombre 2590 logements locatifs sur Montfort Communauté en 2014, soit 25,7% des résidences principales. Parmi ces logements environ 800 sont des logements sociaux, appartenant à des bailleurs sociaux (737), des CCAS ou des communes.

### 2.6.1. Le logement locatif privé

Les logements locatifs privés sont majoritairement des petits logements. Ils sont présents principalement sur les communes de Montfort-sur-Meu (555 logements occupés), Bédée (294), Pleumeleuc (253) et Iffendic (229).

Montfort-sur-Meu concentre environ la moitié des logements locatifs composés de 1 à 2 pièces.

Composition des logements locatifs privés occupés

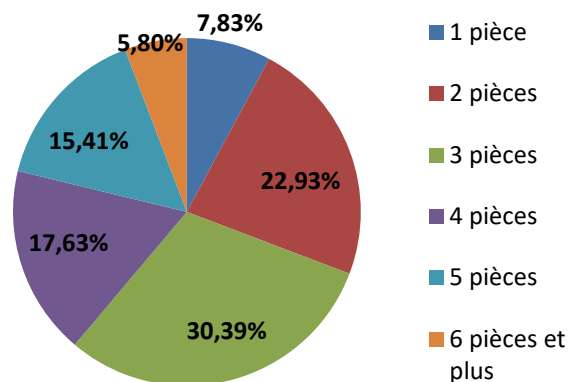


Figure 29 : Composition des logements locatifs privés occupés, source : Filocom

39% des logements locatifs privés occupés ont été construits avant 1949 et 51% après 1989. Le parc locatif privé est particulièrement ancien sur les communes d'Iffendic (58% avant 1949) et Bédée (48%) ; et plutôt récent sur les communes de Breteil, Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc.

Les niveaux de loyer pratiqués dans le parc privé sont plus élevés sur la partie Est du territoire, alors que les loyers du parc conventionné sont assez identiques sur l'ensemble des communes. L'écart est donc plus prononcé entre le parc social et le parc privé sur des communes comme Bédée et Talensac.

	Loyer LLS	Plafond conventionnement		Loyer parc privé
		Social	Très social	
Bédée	5,51	5,4	5,21	De 7,5 à 8
Breteil	5,69	5,93	5,36	De 7 à 7,5
Iffendic	5,32	5,28	5,09	De 3,6 à 6
Montfort	5,01	5,4	5,21	De 7 à 7,5
La Nouaye	-	5,4	5,21	De 3,6 à 6
Pleumeleuc	5,48	5,4	5,21	De 7 à 7,5
Saint-Gonlay	-	5,4	5,21	De 6 à 6,5
Talensac	5,37	5,4	5,21	De 8 à 8,5

En €/m².

Loyer moyen dans le parc HLM en 2016, RPLS.

Plafond des loyers conventionnées en 2016, PAT35.

Loyer moyen dans le parc privé en 2016, ADIL35

Figure 30 : Niveaux de loyer dans le parc locatif social et privé, sources : PAC de l'Etat, ADIL35, RPLS, PAT35

En 2015, 18,3% des ménages de Montfort Communauté disposent de revenus leur permettant d'accéder aux logements de type PLAI (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM), et près de 26% chez les locataires privés. Pour les logements de type PLUS (revenus compris entre 60 et 100 % des plafonds HLM), ce taux est de 33,4%.



## 2.6.2. Le logement locatif social

On dénombre 849 logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire. Ces logements appartiennent à des bailleurs sociaux, des communes ou des CCAS. Ils sont gérés par :

- Néotoa : 438 logements
- Aiguillon Habitat : 92 logements
- Espacil Habitat : 163 logements
- Archipel Habitat : 153 logements

Les logements locatifs sociaux représentent 8,4% du parc de résidences principales. Certaines communes présentent une part plus faible : Iffendic et Talensac. Les plus petites communes (La Nouaye et Saint-Gonlay) ne disposent d'aucun logement social, les opérateurs étant moins enclins à construire sur ces communes compte tenu du faible niveau d'équipements.

Nombre de logements sociaux par commune		Part de logements sociaux dans le parc de résidences principales
Bédée	140	8,4 %
Breteil	168	11,9 %
Iffendic	110	6,4 %
La Nouaye	0	0
Montfort-sur-Meu	264	9,5 %
Pleumeleuc	115	8,9 %
Saint-Gonlay	0	0
Talensac	52	5,3 %

Figure 31 : Nombre de logements locatifs sociaux par commune, source : Montfort Communauté

Les deux tiers des logements sociaux sont de type collectif. Ces logements collectifs sont principalement localisés à Montfort-sur-Meu où ils représentent 88% du parc de logement social.

Sur les autres communes, la part entre logements individuels et collectifs est beaucoup plus équilibrée, de l'ordre de 45% d'individuels et 55% de collectifs.

La totalité des logements a été construite après 1970. Le parc de logements collectifs de Montfort-sur-Meu a été principalement construit entre 1970 et 1999. Après 1999, la construction s'équilibre entre les communes du territoire.

Les logements constitués d'une seule pièce sont quasiment absents. Le parc de logements sociaux est principalement constitué de T2, T3 et T4.

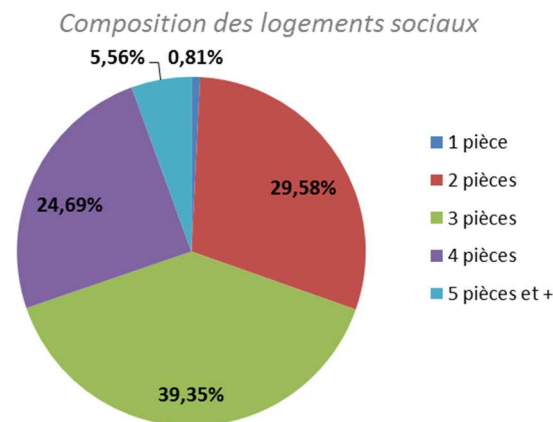


Figure 32 : Composition des logements sociaux

La vacance des logements sociaux est très faible, cela concernait seulement 10 logements en 2014, soit 1,3% du parc.

La tension locative (total des demandes / nombre de demandes satisfaites) reste modérée : 2,18, alors que la moyenne départementale est de 2,48. La tension est plus forte sur les communes de Montfort-sur-Meu (2,91) et Iffendic (2,63).

Celle observée sur Talensac reste faible (0,91) malgré un parc de logement social plus réduit.

Le parc de logement social semble répondre correctement aux demandes en matière de taille des logements. On peut cependant s'interroger sur l'offre proposée à Montfort-sur-Meu, en grande partie constituée de logements collectifs : répond-elle correctement aux logements recherchés par les demandeurs ?

Comparaison entre la structure du parc de logements sociaux et les demandes locatives

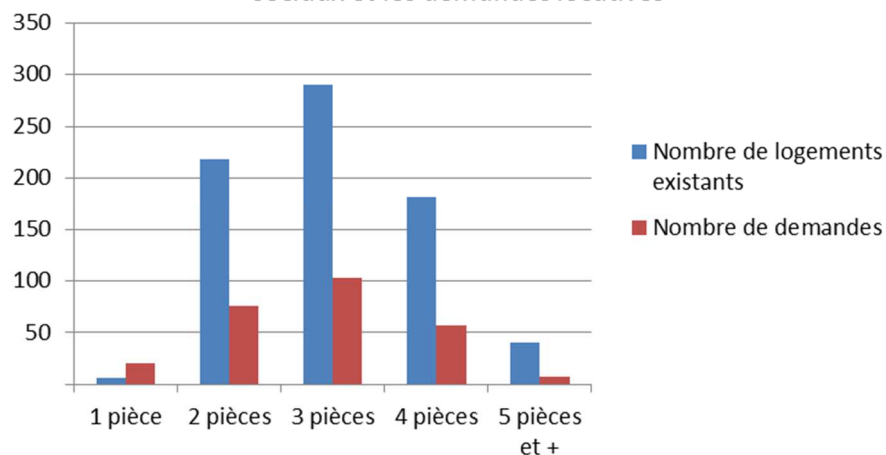


Figure 33 : Comparaison entre le nombre de logements sociaux existants et les demandes locatives

#### Éléments d'entretiens bailleurs sociaux :

- *L'accession à la propriété est compliquée sur le territoire car elle est ciblée sur les communes-pôles à forte dynamique : Montfort-sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc*
- *Une Maison relais est en projet en partenariat avec l'ADO Habitat 35 (10 places)*
- *117 logements sont programmés par Néotoa sur le territoire pour 2018 à 2021. Un programme de rénovation de logements portera sur des résidences situées à Montfort-sur-Meu, Pleumeleuc et Talensac.*
- *Le contexte législatif (loi ELAN) va faire évoluer le modèle économique des bailleurs sociaux : regroupement des structures, vente de logements pour constitution de fonds propres. Il sera donc nécessaire de mettre en place une stratégie collective entre bailleurs et EPCI.*

### 2.6.3. Les logements spécifiques

#### • Logements pour personnes défavorisées :

Le territoire communautaire dispose de 3 logements d'urgence sur le territoire (2 à Montfort-sur-Meu, 1 à Pleumeleuc), ainsi qu'une halte aux passants à Montfort-sur-Meu. Ces logements permettent de répondre à des situations d'urgence. Une réflexion pour la réalisation de nouveaux locaux est actuellement en cours.

Une Maison Relais de 10 logements est également présente à Montfort-sur-Meu pour répondre aux besoins de personnes en réinsertion sociale.

L'opération « 300 logements adaptés – accompagnés en Ille et Vilaine » a été engagée en 2015 par l'ADO Habitat 35. Elle vise à créer une réponse aux besoins d'habitat adapté-accompagné en direction de publics fragilisés.

Montfort Communauté s'est engagée dans cette démarche et cofinance 10 mesures d'accompagnement par an (soit 13 500 € sur les 3 ans de l'expérimentation).

#### • Logements pour les jeunes :

La Communauté de communes a mené en 2009 une étude de faisabilité pour la réalisation d'un Foyer Jeunes Travailleurs ou d'habitat temporaire.

Cette étude a estimé un potentiel de 180 à 200 jeunes concernés par un besoin de logements temporaires ou transitoires, ainsi qu'un besoin de logements de secours pour environ 10 familles sur une année. Le projet n'a pour l'heure pas été réalisé.

#### • Logements pour personnes âgées ou en situation de handicap :

Plusieurs structures d'hébergement et d'accompagnement existent sur le territoire, répondant à des besoins différenciés suivant le niveau d'autonomie des personnes :

- 2 EHPAD : 1 à Iffendic et 1 à Montfort-sur-Meu
- 2 Foyers personnes âgées à Bédée et à Montfort-sur-Meu
- 1 Béguinage (foyer logement) à Talensac
- 1 Foyer de vie pour personnes handicapées à Iffendic, comprenant des hébergements temporaires et un accueil de jour

Les communes de Pleumeleuc et Breteil ne disposent d'aucune structure spécifique pour l'hébergement ou l'accompagnement de personnes âgées ou handicapées. Cependant, un projet de 15 logements pour personnes âgées est envisagé à Pleumeleuc près de la micro crèche.

Le taux d'équipement en EHPAD est de 103 places pour 1000 habitants, ce qui est supérieur à la moyenne française (101) mais inférieure à celle d'Ille et Vilaine (127).

Au total, on relève sur le territoire communautaire :

- 281 places pour les personnes âgées,
- 89 places au sein des dispositifs dédiés aux personnes handicapées,
- 30 places au sein de l'unité de soins longue durée,
- Différents services d'aide au maintien à domicile (SSIAD, ADMR,...)

Source : *Diagnostic social, territorial, AnaTer*

- **Gens du voyage :**

Une aire d'accueil est projetée sur la commune de Bédée. Sa réalisation est prévue d'ici 2022.

- **Saisonniers :**

Il n'existe pas d'offre spécifique pour des travailleurs saisonniers sur le territoire.

- **Personnes migrantes :**

Le plan d'action national pour garantir le droit d'asile et mieux maîtriser les flux migratoires du 12 juillet 2017 prévoit la poursuite de la mise à niveau des dispositifs d'hébergement des demandeurs d'asile.

Il existe un foyer d'accueil de migrants à Breteil géré par le Diocèse.

## 2.7. Analyse rétrospective du « point mort »

L'analyse de la construction neuve sur le territoire, mise en parallèle des données du logement issues des recensements, permet de porter un regard sur le fonctionnement local du marché de l'habitat et sur l'utilisation de cette construction.

### 2.7.1. Le renouvellement urbain

Le changement d'affectation d'un bureau en logement, d'un logement vacant en logement habité, la division d'un bâtiment en appartements, sont des transformations du parc existant permettant de générer de nouveaux logements sur un territoire.

A contrario, le regroupement de petits logements en une seule entité, les programmes de démolition de résidences principales dégradées, contribuent à réduire le nombre de résidences principales sur un territoire.

La différence entre la construction neuve réalisée et la diminution ou la hausse du parc de logements réellement disponibles indique, en creux, les besoins en logement d'un territoire pour son renouvellement urbain.

	2009-2014
Variation du nb de logements	783
Nb de logements construits	879
Evolution des logements opérée par le renouvellement urbain (logement regroupés ou tombés en ruines ou reconstruits)	96

Figure 34 : Impact du renouvellement urbain sur la consommation de logements, INSEE

Au cours des 5 années observées, le territoire intercommunal a mis en chantier 879 logements, soit davantage que l'évolution observée du nombre total de logements sur le territoire. Le gain a donc été obtenu sur le bâti existant, au travers de divisions, de rénovations, de changement de destination du bâti, etc...



### 2.7.2. Le desserrement des ménages

La construction de logements neufs doit permettre d'absorber les nouveaux besoins engendrés par les modes de vivre et d'habiter qui émergent ou se renforcent : décohabitations, divorces, vieillissement... Ces transformations influent beaucoup sur la taille des ménages qui diminue progressivement sur le territoire.

	Pers/ménage	Nb. De ménages
<b>2009</b>	2,56	9166
<b>2014</b>	2,50	9831
<b>Diff</b>	-0,06	<b>665</b>

Figure 35 : Impact de l'évolution du nombre de personnes par ménage sur les besoins en logements

Entre 2009 et 2014, le nombre de ménages, a augmenté de 664 unités. Les ménages se sont donc « desserrés » tout en augmentant leur nombre. Pour simplement maintenir la population de 2009, il aurait été nécessaire de construire 665 résidences principales supplémentaires.

### 2.7.3. La variation du parc de logements non résidentiels (Logements Vacants + Résidences Secondaires)

	Res.sec.	%
<b>2009</b>	185	1,9%
<b>2014</b>	179	1,7%
<b>Diff</b>	<b>-6</b>	

Figure 36 : Impact de l'évolution des résidences secondaires sur les besoins en logements

La variation des résidences secondaires a « consommé » 6 logements entre 2009 et 2014. Les résidences secondaires varient très peu et constituent un faible volume de logements.

	Log.vac.	%
<b>2009</b>	470	4,8%
<b>2014</b>	599	5,7%
<b>Diff</b>	<b>129</b>	

Figure 37 : Impact de l'évolution de la vacance

Le phénomène d'augmentation de la vacance a contribué à sortir 129 logements du parc de résidences principales.

### 2.7.4. Le « point mort »

Le « point mort » est le nombre de logements à créer pour maintenir le niveau de population sur place, en prenant en compte les phénomènes cités précédemment. Dans le cas de notre étude, le « point mort » s'établit à 692 logements.

	2009-2014
Renouvellement urbain	-96
Variation des logements vacants	129
Variation des résidences secondaires	-6
Desserrement des ménages	665
<b>Point mort</b>	<b>692</b>
<b>Total construction neuve</b>	<b>879</b>

Figure 38 : Point mort et mobilisation de la construction neuve

L'analyse rétrospective du point mort 2009-2014 appelle quelques observations :

- Le rôle du desserrement des ménages dans les besoins en logements tend à diminuer. Ce phénomène ralentit et les logements nécessaires pour « absorber » ce desserrement seront moins importants
- Le renouvellement urbain peut constituer un levier important de production de logements à l'avenir en fonction des choix d'aménagement retenus. Des opérations de démolition/reconstruction/densification ou des changements de destination de bâtiments peuvent contribuer à augmenter structurellement le nombre de logements sur le territoire. A contrario, une politique de démolition de logements collectifs remplacé par des opérations individuelles contribuerait à réduire le nombre de logements.
- Les actions en faveur de la réduction de la vacance peuvent avoir une incidence. Une diminution de la vacance des logements réduirait effectivement mécaniquement les besoins en construction de nouveaux logements sur le territoire.
- L'évolution des résidences secondaires n'aura pas d'impact majeur à l'avenir sur les besoins en logements.

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une reprise de la construction, dans la dynamique de développement péri urbain de l'agglomération rennaise.</li> <li>• Des logements récents, constitués essentiellement de résidences principales, affirmant un caractère résidentiel marqué du territoire.</li> <li>• Des logements à réhabiliter dans les centres anciens des principaux bourgs : vacance, indignité, ancienneté des logements, inadaptations aux demandes.</li> <li>• De nombreuses demandes en logements sur Montfort-sur-Meu et une forte tension du marché immobilier.</li> <li>• Un manque de petits logements pour les jeunes et les anciens et une fragilité sur la captation des primo-accédants.</li> <li>• De fortes disparités entre la partie Ouest plus rurale, et la partie Est sous plus forte influence rennaise.</li> <li>• Un parc de logement social à développer en correspondance avec les besoins et les évolutions démographiques (vieillesse, familles plus réduites).</li> <li>• Une offre de logements pour publics spécifiques à développer (logements d'urgence, logements des jeunes, personnes âgées en structures non médicalisées).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réponse aux besoins de toutes les populations : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Par une diversité des typologies : maison individuelles, appartements, maisons de bourg, petits / grands logements,...</li> <li>◦ Par une variété de types d'occupation : location / accession, logements sociaux.</li> </ul> </li> <li>• La réponse aux besoins de populations spécifiques : personnes âgées, jeunes travailleurs ou étudiants, l'accueil des gens du voyage.</li> <li>• La production d'une offre locative privée répondant aux besoins.</li> <li>• La maîtrise du coût de l'accès au logement et des prix du foncier.</li> <li>• L'adaptation de l'offre de logements aux besoins des personnes travaillant sur le territoire.</li> <li>• La capacité d'installation des primo accédants, pour le renouvellement de la population.</li> <li>• Le développement d'une politique de l'habitat complémentaire de celles engagées sur les territoires voisins.</li> <li>• La réduction de la vacance.</li> <li>• L'adaptation du parc de logements aux défis de la transition énergétique.</li> <li>• L'adaptation du type d'habitat aux caractéristiques des bourgs (petits bourgs / pôles urbains).</li> <li>• La limitation de l'impact du développement résidentiel sur la consommation d'espace, et le développement d'opérations de renouvellement urbain.</li> <li>• La cohérence dans l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sur le territoire (entre communes) dans une logique de complémentarité.</li> </ul>



### 3. Services et équipements

La gamme d'équipements dont dispose un territoire est l'un des critères de l'aménagement de l'espace rural. L'accueil de nouvelles populations s'effectue en bonne connaissance de la couverture des services en place.

L'offre existante sur le territoire doit correspondre aux besoins actuels et anticiper ceux à venir.

La qualité et l'adaptation des services/équipements aux besoins constituent des éléments clés d'attractivité et de vitalité du territoire.

#### 3.1. Eléments issus du SCoT du Pays de Brocéliande

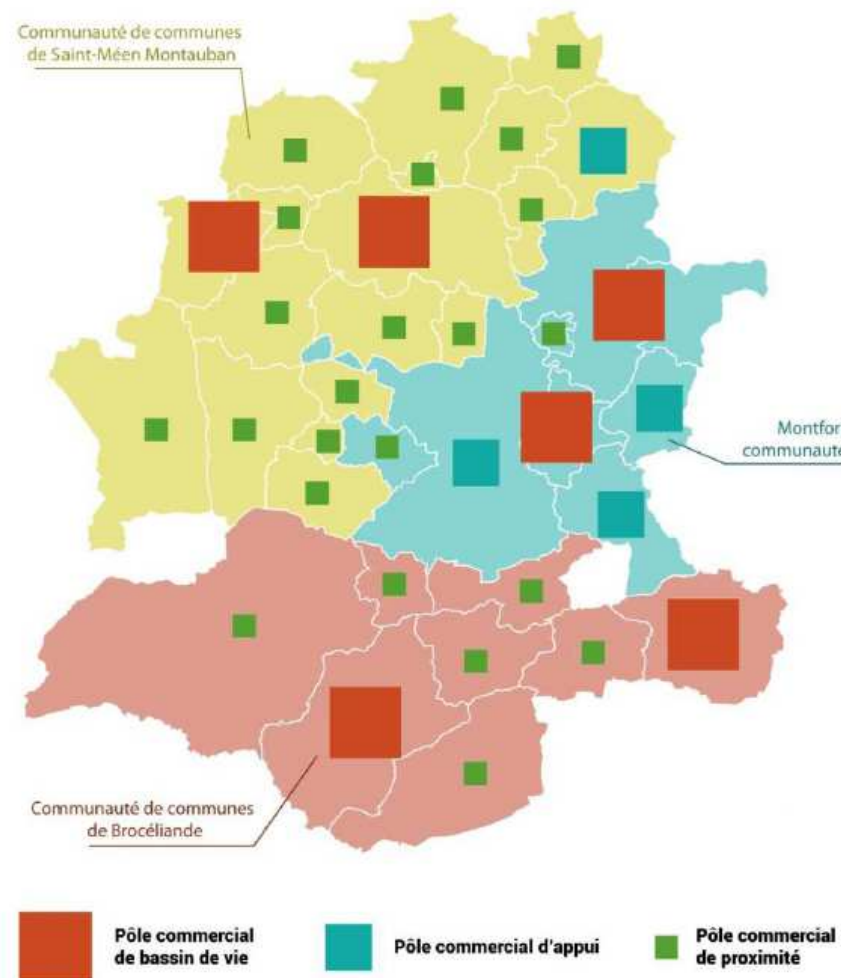
Sur la question du commerce, le SCoT du Pays de Brocéliande définit un schéma d'organisation commerciale qui doit être le support des politiques d'aménagement commercial locales.

Plusieurs objectifs sont énoncés :

- Renforcer le commerce de proximité et les centralités
- Assurer la complémentarité entre les pôles et réduire l'évasion commerciale

De plus le SCoT préconise de renvoyer en CDAC les projets de création de surfaces commerciales de + de 300 m<sup>2</sup>, de façon à préserver la vitalité commerciale des centres bourgs du territoire.

#### Schéma d'organisation commerciale



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

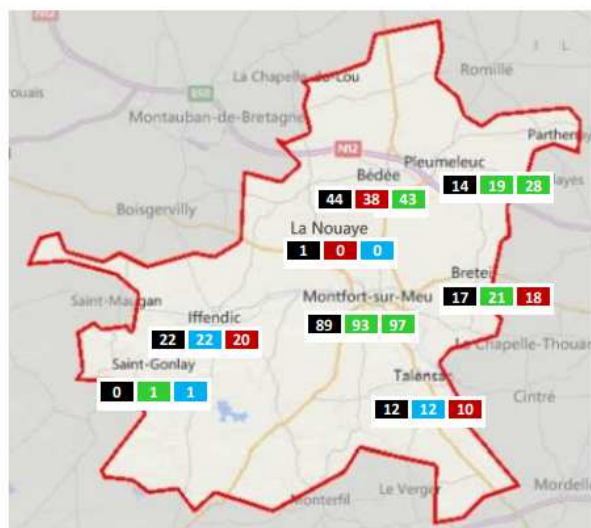
Figure 39 : Schéma d'organisation commerciale, SCoT du Pays de Brocéliande

## 3.2. Inventaire de la gamme d'équipements : une offre concentrée dans les pôles

### 3.2.1. Les commerces

Le territoire communautaire dispose d'un appareil commercial constitué de :

- Commerces de centre bourg de proximité sur l'ensemble des bourgs, à l'exception de celui de La Nouaye. La densité commerciale est particulièrement forte sur les bourgs de Montfort-sur-Meu et Bédée.
- Une offre commerciale structurée autour de moyennes et grandes surfaces à Pleumeleuc (ZA du Bail) et Montfort-sur-Meu/Breteil (Les Tardivières).
- Des marchés hebdomadaires à Montfort-sur-Meu (1 traditionnel, 1 bio), Pleumeleuc, Bédée et Talensac.
- Quelques commerçants ambulants ponctuellement sur les places de centres bourgs.



Nombre de commerces en 2002, 2007, 2015 sur Montfort Communauté

2002	2007	2015
199	208	218

- Année 2002
- Diminution
- Stabilisation
- Croissance

Figure 40 : Evolution commerciale sous l'angle géographique, source : Cibles et Stratégies, Etude sur le commerce de demain

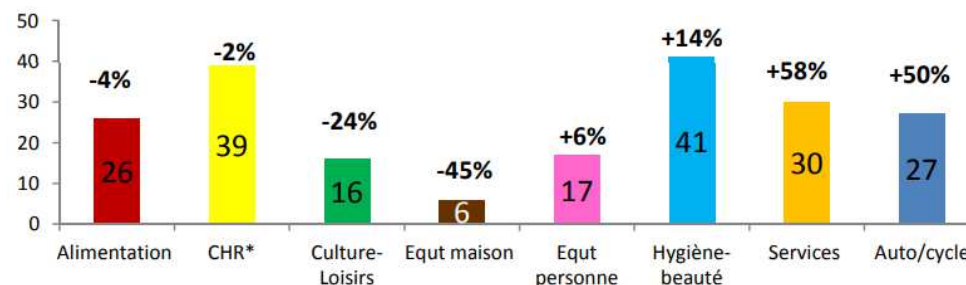


Figure 41 : Evolution de l'offre traditionnelle sous l'angle sectoriel, source : Cibles et Stratégies, Etude sur le commerce de demain

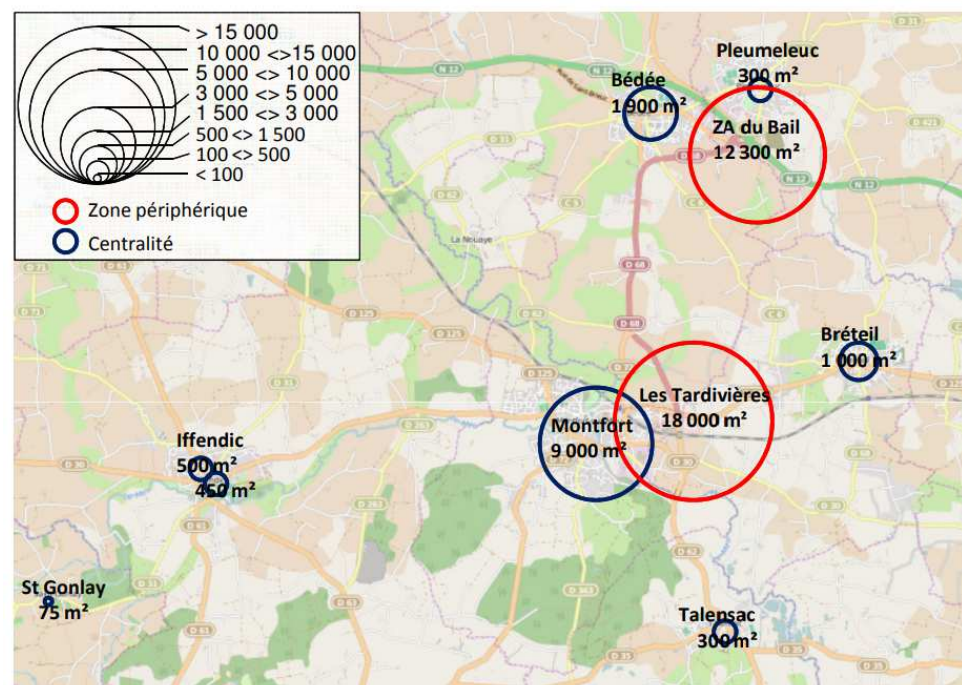


Figure 42 : Localisation de l'activité commerciale, source : Cibles et Stratégies, Etude sur le commerce de demain

Une étude sur le commerce de demain a été menée sur Montfort Communauté, réalisée par Cibles et Stratégies.

Elle a été l'occasion de mener une enquête sur les commerçants de Montfort Communauté et sur les clientèles du territoire.

Les enjeux identifiés par commune sont les suivants :

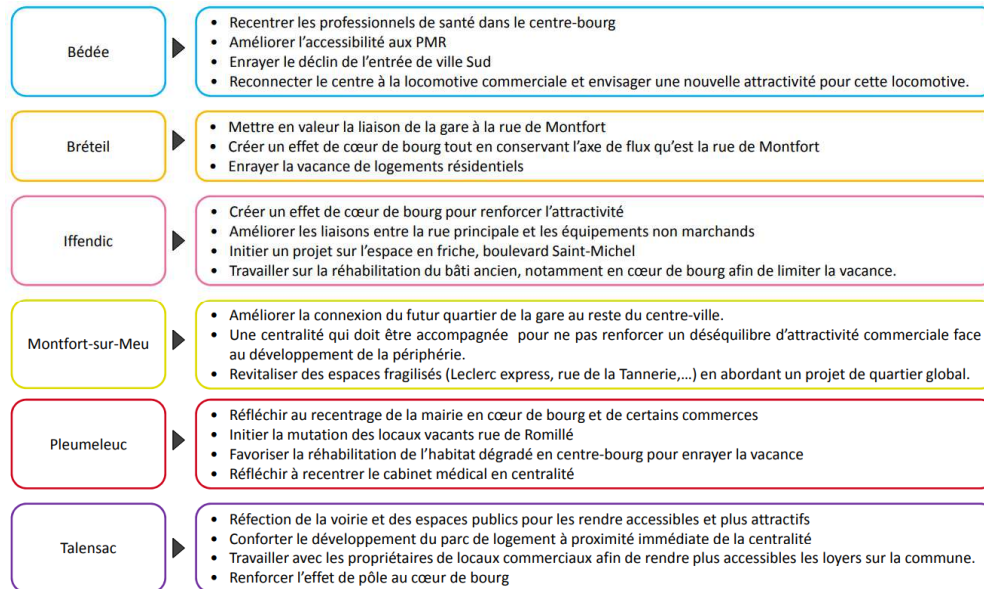


Figure 43 : Enjeux commerciaux par commune, source : Cibles et Stratégies, Etude sur le commerce de demain

6 objectifs ont ensuite été déterminés :

- 1) Améliorer la diversité commerciale du pôle de Montfort-sur-Meu et protéger son attractivité
- 2) Protéger les centralités de la communauté de communes
- 3) Limiter l'ouverture à l'urbanisation du foncier commercial
- 4) Mettre en lien croissance des surfaces et croissance de la population
- 5) Conforter les pôles secondaires
- 6) Développer l'offre non sédentaire et itinérante dans les communes sans commerce

Un plan d'action intercommunal est actuellement engagé. Il porte sur 3 groupes d'actions :

#### 1/ Innover pour s'adapter au consommateur

- Développer un site Internet et des services innovants
- Accompagner les commerçants à l'innovation commerciale
- Création d'un poste de manager du commerce : rôle d'interface autour de projets partagés sur le commerce

#### 2/ Renforcer la polarité du centre ville

- Travailler sur la maîtrise des loyers et les pépinières commerciales (exemple : boutique à l'essai)
- Aménager la rue Saint Nicolas (Montfort sur Meu) : axe commercial stratégique
- Améliorer l'ambiance d'achat du marché (exemple : création de halles)
- Restructurer un quartier en déclin par un projet d'ensemble : la rue de l'Étang de la Cane

#### 3/ Habitat et équipements de la centralité

- Restructurer l'habitat en cœur de ville : mise en place d'une OPAH RU centrée sur les cœurs de bourg
- Structurer l'offre médicale : analyser la faisabilité de pôles médicaux sur les cœurs de ville

L'Office de commerce a été créé en juin 2017 et un manager du commerce a été recruté.





Le travail de diagnostic a été poursuivi dans le cadre du Diagnostic Social Territorial mené par AnaTer en 2015 pour Montfort Communauté. Il ressort de toutes ces études que le territoire communautaire dispose d'une bonne accessibilité aux services de santé, avec un manque quant à l'implantation d'infirmiers et de médecins généralistes.

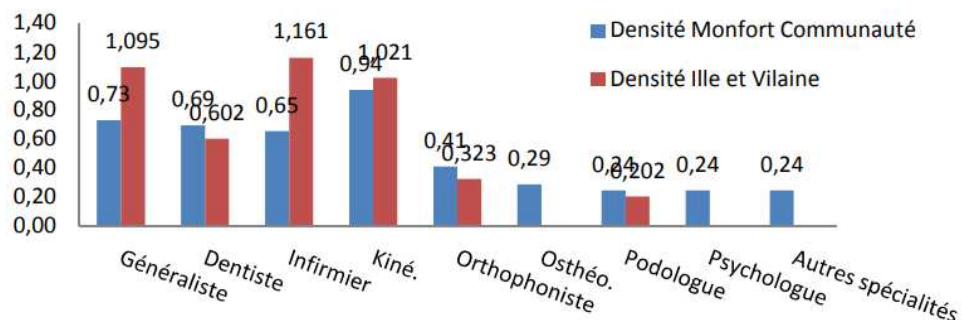


Figure 45 : Densité de l'offre médicale : Nombre de praticiens libéraux ou mixtes pour 1000 habitants, source : Cibles et Stratégies, Etude sur le commerce de demain

### 3.2.3. Equipements et services en direction des personnes âgées et personnes en situation de handicap

Le Diagnostic Social du Territoire réalisé par AnaTer recense les équipements et services existants et livre des enjeux pour une meilleure prise en compte des besoins :

- Une difficulté à accéder à une place d'EHPAD à proximité de son logement et dans des délais raisonnables.
- Des demandes de la part de personnes âgées pour revenir habiter en centre bourg, et une problématique d'isolement social.
- L'intérêt de travailler sur les parcours des personnes handicapées âgées pour les orienter vers des structures médicalisées (EHPAD) ou vers l'accueil familial.
- Une difficulté à appréhender les besoins des personnes âgées et personnes en situation de handicap et peine à élaborer une stratégie commune.

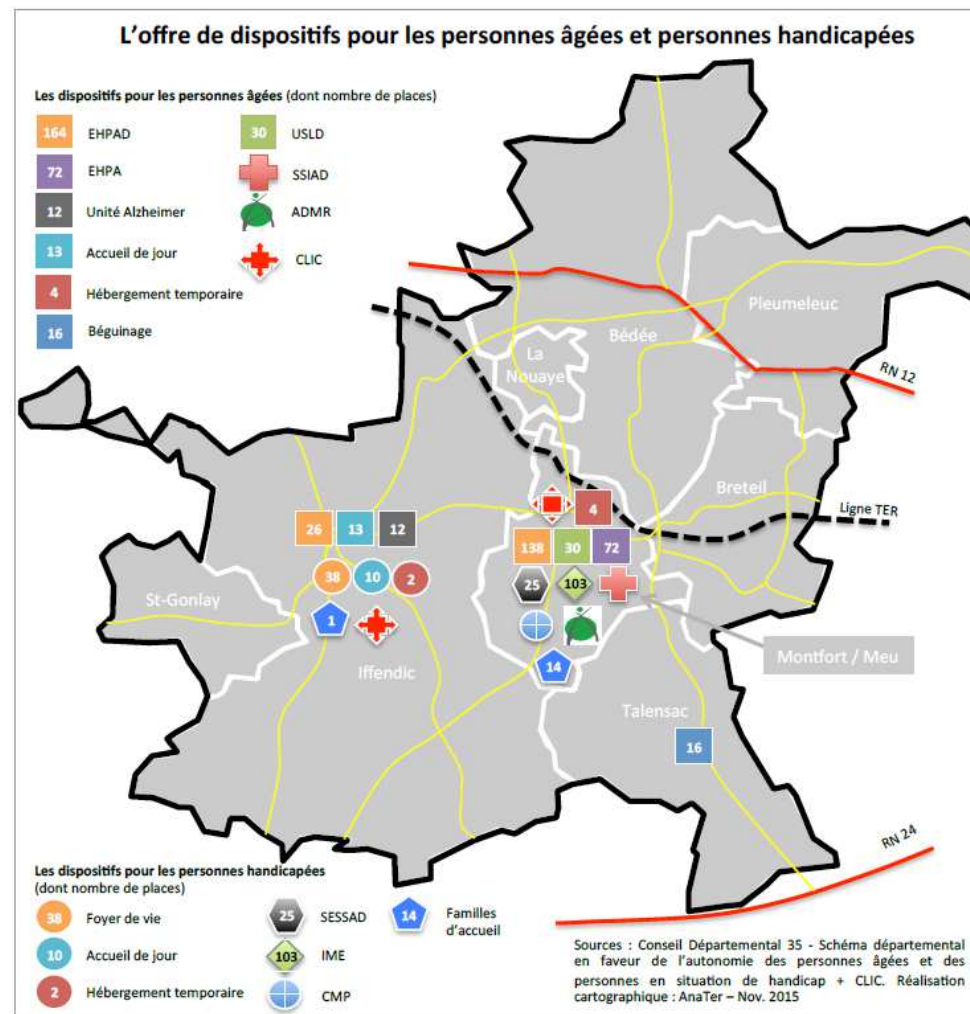


Figure 46 : Offre de dispositifs pour les personnes âgées et personnes handicapées, source : AnaTer, Diagnostic social du territoire

### 3.2.4. Etablissement scolaires et de formation

Le territoire communautaire dispose de :

- 1 lycée d'enseignement général et technique à Montfort-sur-Meu accueillant 1025 élèves. Prévision de passage à 1300 élèves.
- 1 CFTA (Centre de Formation Technique Agricole) : environ 115 étudiants / stagiaires
- 1 Collège public à Montfort sur Meu : 795 élèves. A noter que les élèves résidant à Pleumeleuc sont scolarisés au collège de Romillé.
- 1 Collège privé à Montfort-sur-Meu : 630 élèves.
- 1 Institut Médico-Educatif (IME) à Montfort-sur-Meu.

La commune de Montfort-sur-Meu compte une importante population scolaire, qui participe à l'animation de la commune.

- Des groupes scolaires maternelle-primaire sur chaque commune-pôle :
  - o Montfort-sur-Meu : 2 groupes scolaires publics et 1 privé
  - o Bédée : 1 groupe scolaire public et 1 privé. Effectifs scolaires en légère baisse depuis 2011.
  - o Talensac : 1 groupe scolaire public. Effectifs en baisse. 1 classe fermée en 2014 puis une autre en 2017.
  - o Breteil : 1 groupe scolaire public et 1 privé. Effectifs scolaires très stables.
  - o Pleumeleuc : 1 groupe scolaire public et 1 privé. Effectifs scolaires stables.

Les enfants de Saint-Gonlay sont scolarisés à Iffendic, ceux de La Nouaye à Montfort-sur-Meu.

Les communes-pôle ont connu des périodes de forte croissance des effectifs scolaires. Pleumeleuc, par exemple, a connu une augmentation de 36% de ses effectifs scolaires entre 2002 et 2012. Ces forts accroissements ont conduit les communes du territoire à adapter leurs équipements. L'enjeu aujourd'hui est de pouvoir pérenniser ces effectifs scolaires en restant attractif auprès des jeunes ménages.

### 3.2.5. Equipements destinés à l'enfance et à la jeunesse

#### Petite Enfance

Le Diagnostic Social du Territoire réalisé par AnaTer relève l'offre existante, principalement privée. L'offre collective est présente à Bédée, Talensac et Montfort-sur-Meu.

De plus, une micro crèche vient d'ouvrir à Breteil (12 places) et une autre est prévue à Pleumeleuc. Ce qui portera la capacité d'accueil en structures collectives à 70 places sur Montfort Communauté.

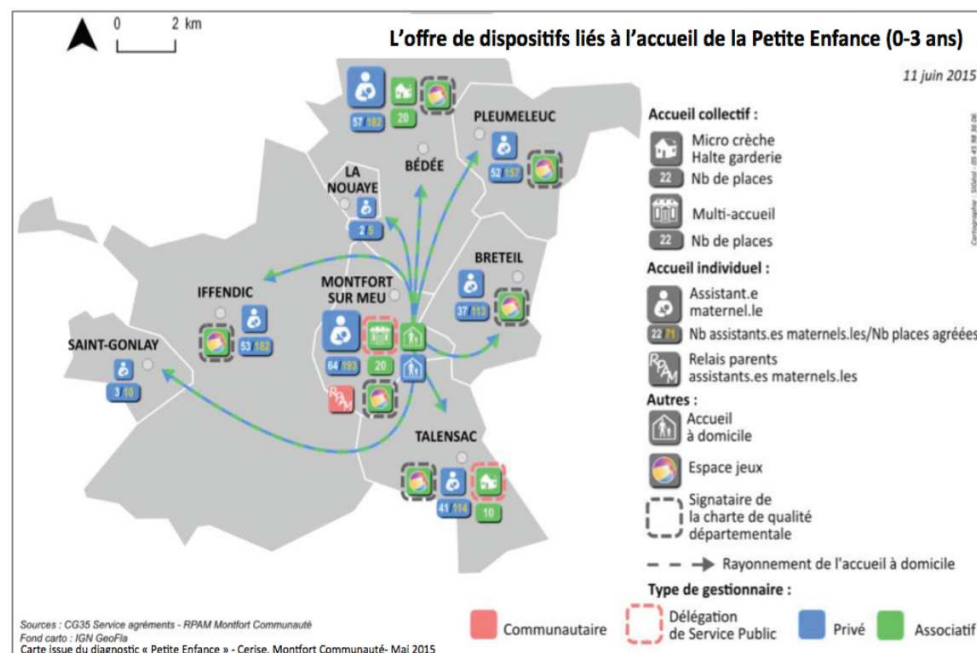


Figure 47 : Offre de dispositifs liés à l'accueil de la Petite Enfance (0-3 ans), source : AnaTer, Diagnostic social du territoire



### **Accueil de loisirs**

Le territoire compte 5 ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) pour les 3-11 ans : Montfort-sur-Meu, Iffendic, Bédée, Pleumeleuc et Breteil.

Le Diagnostic Social du Territoire relève les enjeux suivants, pouvant générer des besoins en matière d'urbanisme :

- Des structures qui ne bénéficient pas toutes de locaux dédiés (Pleumeleuc)
- Une absence de coordination à l'échelle communautaire.

### **Offre de services à destination des adolescents**

Des espaces jeunes sont proposés dans toutes les communes-pôles du territoire et proposent des activités et animations en période scolaire et pendant les vacances.

#### 3.2.6. Equipements sportifs et culturels

##### **Bédée :**

- Loisirs :
  - Pôle culturel / médiathèque
  - Salle polyvalente
  - Centre social
- Sports :
  - Complexe sportif. Agrandissement de la salle des sports en projet.

##### **Breteil :**

- Loisirs :
  - Salle polyvalente
  - Maison des Associations
  - Médiathèque
  - Centre de loisirs
- Sports :
  - Salle de sports
  - Terrain multisport – citystade -pétanque
  - Terrains de football et vestiaires
  - Bodyboomers (structure pour fitness/musculation de plein air)

##### **Iffendic :**

- Loisirs :
  - Base de loisirs de Trémelin
  - Médiathèque
  - Centre de loisirs
  - Salle communale
- Sports :
  - Dojo
  - Salle des sports / terrains de sports (football, BMX)
  - Base de loisirs des Trémelins

##### **Montfort-sur-Meu :**

- Loisirs :
  - Centre aquatique Océlia
  - Salle de spectacle l'Avant Scène
  - Le Confluent (salle multifonction)
  - Médiathèque
  - Cinéma
- Sports :
  - 3 Salles de sports avec plateaux sportifs : Cosec, Bataille et Charlet
  - 3 stades : Mainguet, Pasteur et Alain Miet
  - Base de Kayak : objectif de rénovation de la base
  - Site de l'île au Moulin, carrière équestre

##### **Talensac :**

- Loisirs :
  - Salle polyvalente
  - Médiathèque
  - Centre de loisirs
  - Espace jeunes
  - Salle Judicaël
- Sportifs :
  - Salle des sports
  - Terrain de sports extérieur : tennis, pétanque, multisport, football. Dont 1 terrain de football peu utilisé qui pourrait être urbanisé.

### Pleumeleuc :

- Loisirs :
  - o Salle des Associations
  - o Bibliothèque
  - o Salle polyvalente
  - o Ludothèque
- Sports :
  - o Salle de sports
  - o Espace tir à l'arc
  - o Projet d'espace bien être (musclation)

### Saint-Gonlay :

- Loisirs :
  - o Musée école

### La Nouaye :

- Loisirs :
  - o Bibliothèque
  - o Aire de jeux et tennis face à la Mairie

Le niveau d'équipements et de services est relativement complet à Montfort-sur-Meu, permettant de répondre aux besoins de toutes les populations. L'offre proposée sur les autres communes répond davantage aux besoins locaux des familles.

Une mutualisation de certains équipements est opérée entre communes (sports pour Bédée-Pleumeleuc).

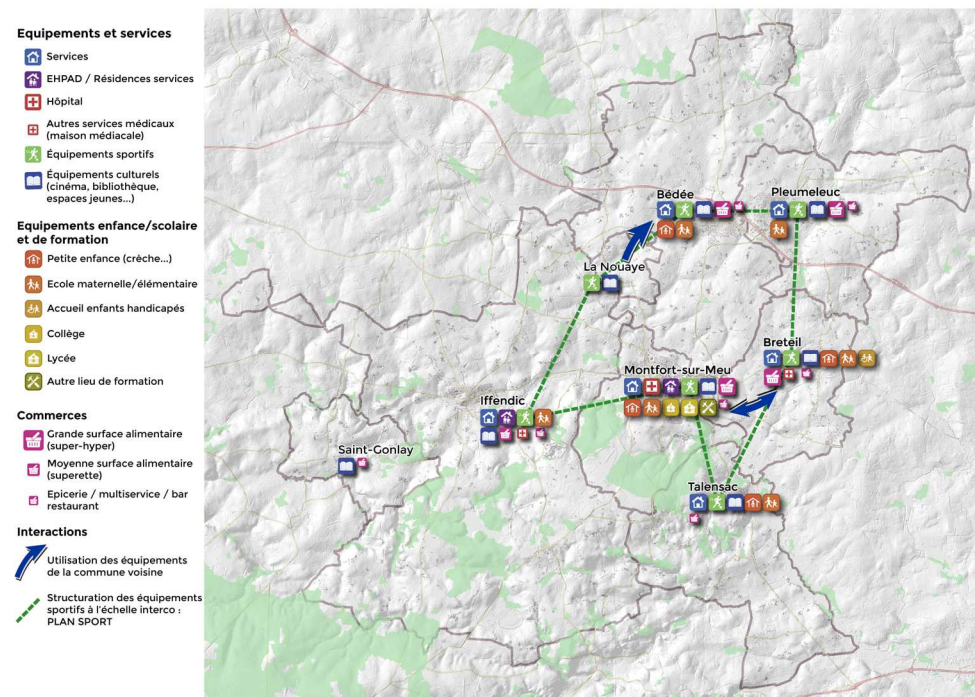


Figure 48 : Carte de localisation des principaux équipements

Synthèse	Enjeux
<p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un appareil commercial constitué de commerces de centre bourg et de deux zones périphériques (Monfort-sur-Meu et Pleumeleuc)</li> <li>• Une démarche en cours de redynamisation commerciale des centres bourgs</li> </ul> <p><b>Equipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un niveau important d'équipement sur Montfort sur Meu, qui rayonne vers les communes alentours</li> <li>• Une gamme complète d'équipements sur les autres communes, à l'exception de La Nouaye et de St Gonlay</li> <li>• Un développement rapide des besoins et une adaptation fréquente du niveau des équipements par les collectivités (scolaires, culturels,...)</li> <li>• Une offre de soin satisfaisante à l'échelle de la Communauté de communes</li> <li>• Un regroupement des praticiens dans des maisons de santé en centres bourgs</li> <li>• Une offre de logements seniors en développement</li> <li>• Une gamme d'équipements scolaires complète</li> <li>• Une réflexion sur la coordination et la mutualisation des services à destination des enfants et adolescents</li> </ul>	<p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien et le développement du commerce de proximité dans les centres bourgs, en relation avec les actions de renouvellement urbain</li> <li>• Le maintien de la diversité et de la complémentarité de l'offre commerciale présente sur le territoire</li> <li>• La qualité d'accès aux commerces de proximité : qualité de l'espace public, maîtrise du stationnement, la lisibilité et l'attractivité des enseignes</li> <li>• Le rééquilibrage des contraintes entre les commerçants en périphérie et dans les centre-bourgs</li> <li>• Le maintien de la destination des locaux commerciaux pour ainsi éviter leurs transformations en logements</li> <li>• Le passage en CDAC des ensembles commerciaux, la présence du piéton au sein de ces ensembles et la gestion des flux automobiles</li> </ul> <p><b>Equipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement des services et équipements nécessaires à la population, en lien avec les projections démographiques</li> <li>• Le développement des services à destination des seniors et des adolescents</li> <li>• Une complémentarité à assurer entre les équipements à l'échelle communautaire et une mise en réseau des équipements</li> </ul>



## 4. Economie – emploi

### 4.1. Eléments issus du SCoT du Pays de Brocéliande

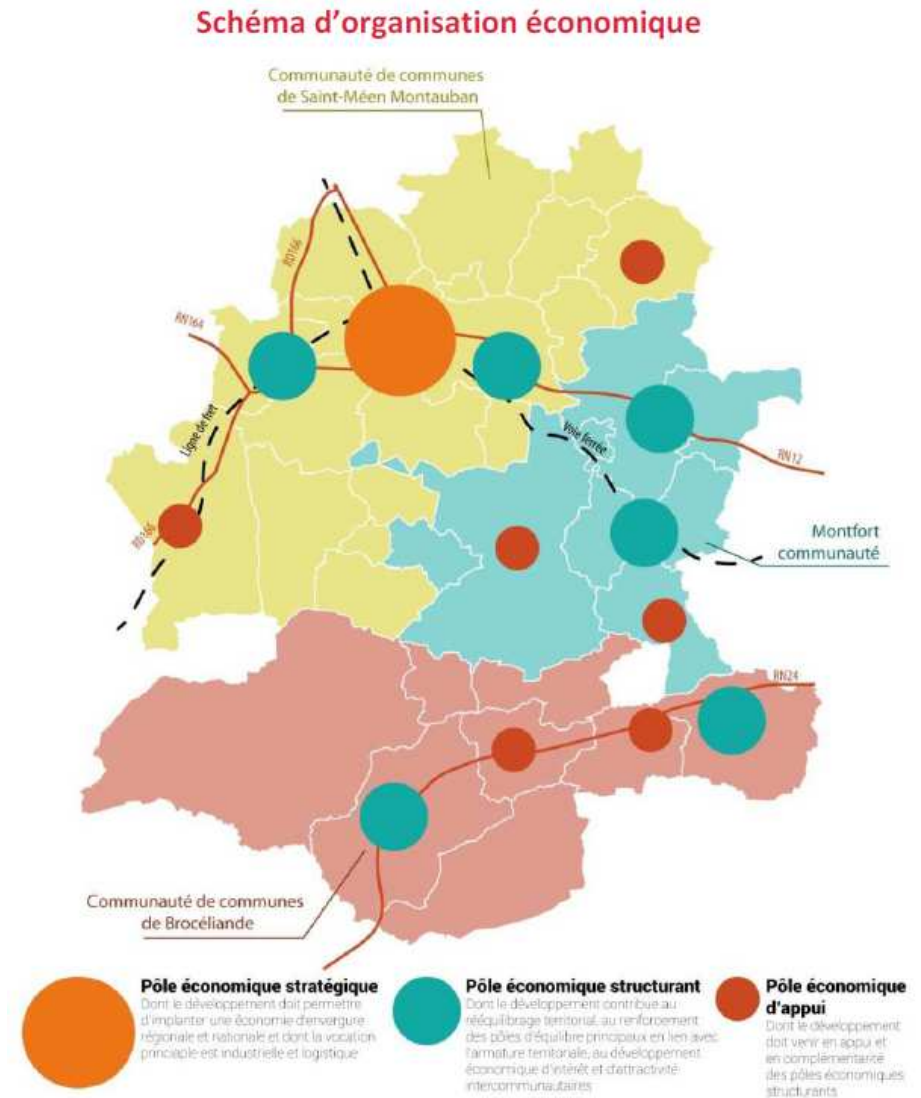
Le SCoT du Pays de Brocéliande définit un schéma d'organisation économique, précisant les pôles à développer.

Sont identifiés :

- 2 pôles structurants: Bédée-Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu-Breteil
- 2 pôles d'appui : Iffendic et Talensac

Plusieurs objectifs sont énoncés :

- Développer une offre foncière adaptée à la demande : 60 ha pour Montfort Communauté
- Conforter le développement de l'artisanat, implantation prioritaire dans les parcs d'activités et dans les enveloppes urbaines



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

Figure 49 : Schéma d'organisation économique, SCoT du Pays de Brocéliande

## 4.2. Un profil d'actifs principalement ouvriers / employés / professions intermédiaires

En 2014, on dénombre 19 382 personnes de 15 ans et plus résidant sur le territoire. On observe une part plus importante d'actifs des catégories professions intermédiaires, employés et ouvriers qu'à l'échelle départementale.

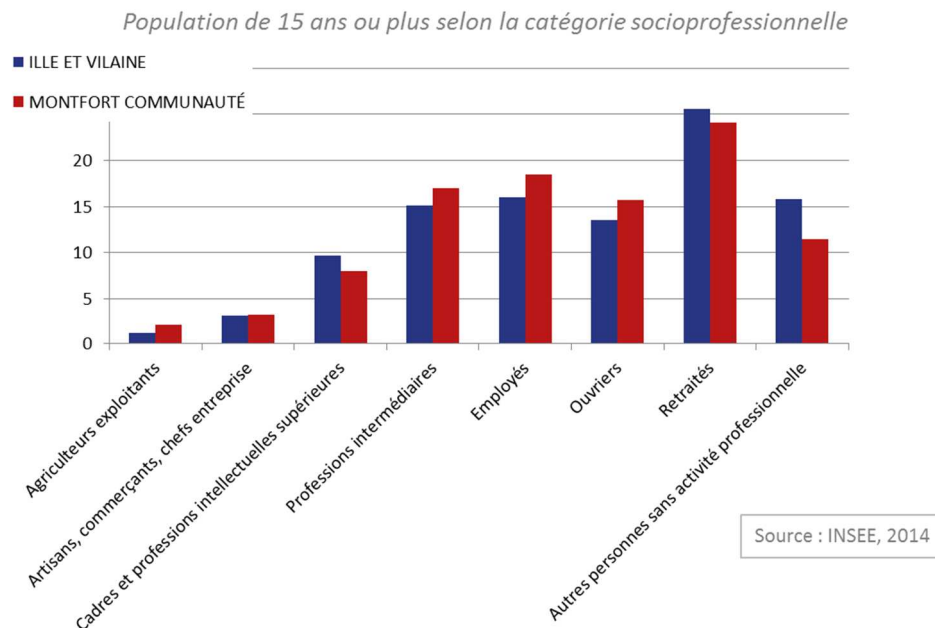


Figure 50 : Profil des populations actives et inactives

Entre 2009 et 2014, la part des actifs dans la population de 15 à 64 ans a légèrement baissé, en cohérence avec le vieillissement de population observé, et l'augmentation de la part des retraités dans la population.

Le taux d'activité reste stable et élevé (77,9% en 2015) ; il dépasse le niveau départemental (74,0%) dont le taux est par ailleurs en augmentation.

Le profil des actifs a évolué entre 2009 et 2014, avec une baisse de la représentation des catégories ouvriers et employés, et une hausse des

professions intermédiaires. Cependant, cette tendance est également observée à l'échelle du département.

Le graphique ci-dessous compare le profil des actifs par catégories socioprofessionnelles (c'est-à-dire les résidents) avec le profil des emplois proposés localement.

Ce qui permet d'évaluer la correspondance entre le profil des résidents et celui de l'emploi. On observe ainsi une sous-représentation des ouvriers (-4,2 points) et une surreprésentation des professions intermédiaires et cadres.

Ce qui peut conduire à deux hypothèses :

- Les résidents de catégories cadres et professions intermédiaires habitent sur le territoire mais travaillent beaucoup à l'extérieur,
- Les ouvriers travaillant sur le territoire résident pour une part significative en-dehors de Montfort Communauté.

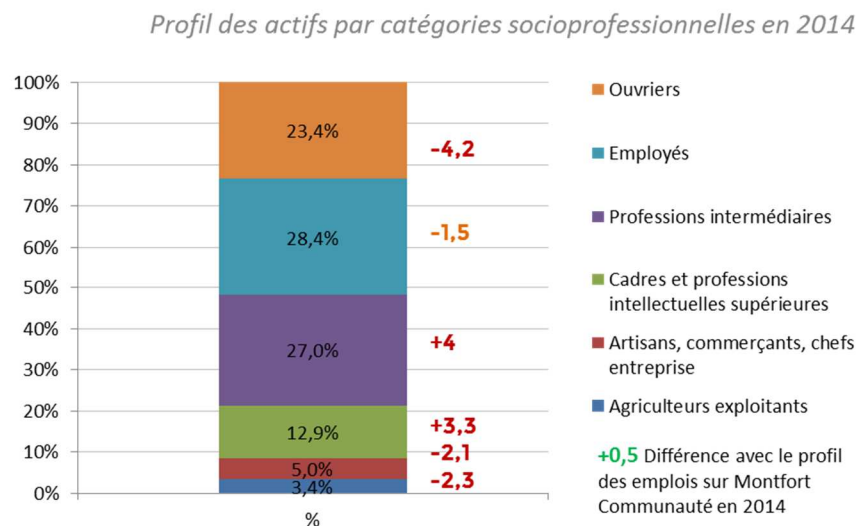


Figure 51 : Profil des actifs en 2014 (histogramme) et comparaison à la typologie de l'emploi local entre 2009 et 2014 (chiffres en marge)

Les actifs résident sur Montfort Communauté disposent d'un niveau de formation dans la moyenne du département, avec une représentation un peu plus faible des diplômés de l'enseignement supérieur.

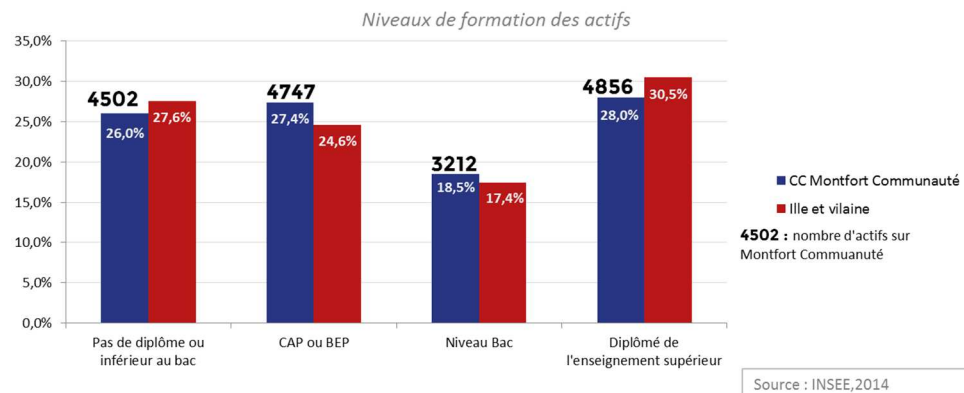


Figure 52 : Niveau de formation des actifs

Le taux de chômage reste assez faible : 5,8% de la population active en 2014, alors qu'il est de 7,9% sur le département. Ce taux est même l'un des plus bas du secteur.

	% actifs 2014	% Chômeurs
Montfort Communauté	77,9	5,8
Ille et Vilaine	73,7	7,9
CC de Brocéliande	79,6	6,3
CC du Val d'Ille-Aubigné	78,7	5,4
CC de Saint-Méen Montauban	77,9	6,4
CC Vallons de Haute-Bretagne		
Communauté	79,3	7,1
Rennes Métropole	69,9	8,8

Figure 53 : Comparaison des taux de chômage avec des EPCI voisins

## 4.3. Les emplois

### 4.3.1. Une indexation de l'évolution du nombre d'emplois sur la croissance démographique

On dénombre 6728 emplois sur le territoire communautaire en 2014. Entre 2006 et 2014, le nombre d'emplois a progressé de 14,5%. Sur la même période, la population a crû de 13%.

Il existe une bonne adéquation entre le développement résidentiel et le développement économique.

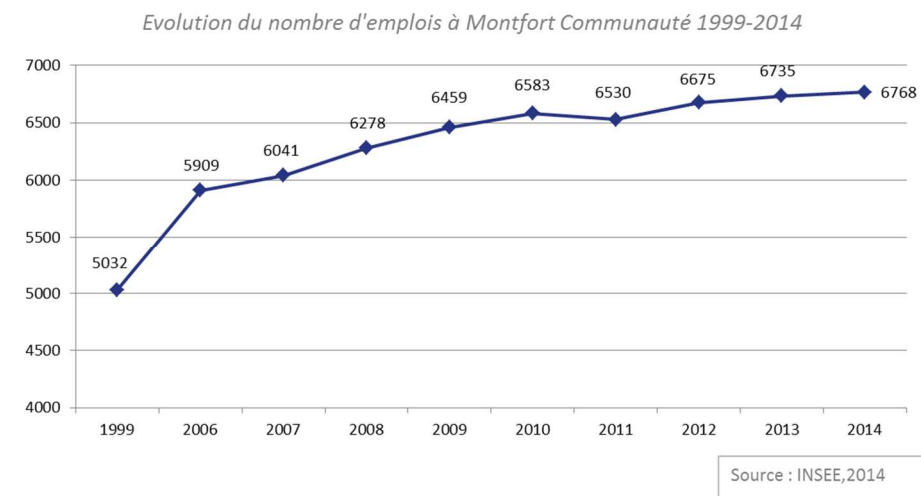


Figure 54 : Evolution du nombre d'emplois

Le taux de concentration de l'emploi résulte du rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés sur le territoire. Il est de 59% sur Montfort Communauté, alors qu'il s'élève à 91% sur l'Ille et Vilaine. Ce qui confirme le profil principalement résidentiel du territoire.



### 4.3.2. Une concentration des emplois sur les deux principaux pôles

Les emplois se concentrent principalement sur deux pôles : Montfort-sur-Meu (44% des emplois) et Bédée-Pleumeleuc (32%).

Cette concentration tend à se renforcer depuis 1999, puisque l'augmentation du nombre d'emplois s'est réalisée à 77% sur ces deux pôles.

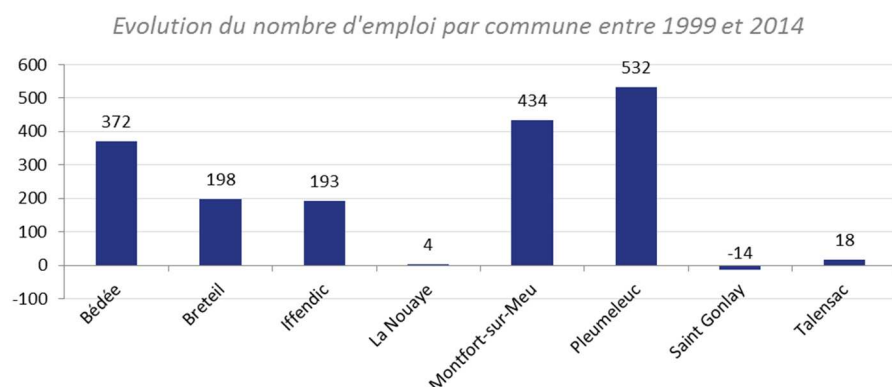


Figure 55 : Evolution du nombre d'emplois par commune

Les emplois présents sur le territoire relèvent principalement des secteurs du commerce/transports/services divers et de l'administration publique/enseignement/santé.

Par rapport au département, Montfort Communauté a développé un tissu économique appuyé sur l'agriculture et l'industrie agri-alimentaire.

Les principaux pourvoyeurs d'emplois sur le territoire sont :

- La COOPERL (viande porcine) : 442 emplois
- Loste Grand Saloir (charcuterie) : 284 emplois
- Le Centre Hospitalier de Montfort-sur-Meu : 200 à 300 emplois

L'industrie agri-alimentaire se heurte cependant aujourd'hui à des problématiques de rejets d'eaux dans les milieux naturels, qui disposent d'une capacité limitée. Ce qui limite les possibilités de développement (voir partie Etat Initial de l'Environnement).

### Répartition des emplois par secteurs d'activités

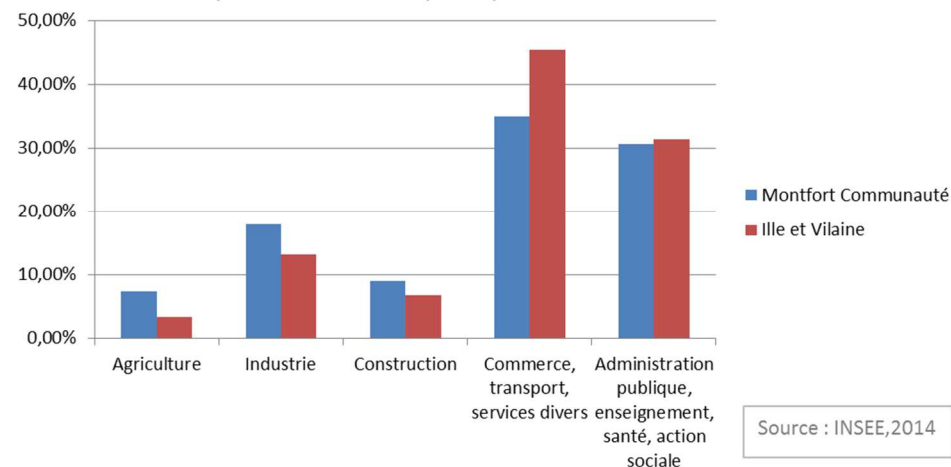


Figure 56 : Répartition des emplois par secteurs d'activités

INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE		Commune	Emplois
COOPERL		Montfort-sur-Meu	442
LOSTE GRAND SALOIR		Breteil	284
DLB TRAITEUR		Pleumeleuc	58
FRANCE SEXAGE		Breteil	27
INTER AVIC		Breteil	
SYNTHESE ELEVEGE		Pleumeleuc	16
TRANSPORT LOGISTIQUE		Commune	Emplois
XPO		Pleumeleuc	65
TREMBLAYE		Bédée	42
FRIGARMOR		Bédée	37
MESGUEN		Pleumeleuc	20
PEDRETTI		Bédée	19
CONSTRUCTION		Commune	Emplois
CNR CONSTRUCTEUR		Pleumeleuc	105
TPR		Pleumeleuc	42
PEROTIN		Breteil	40
ACS		Pleumeleuc	37
MENUISERIE PEPION		Pleumeleuc	32
CELTIC AGENCEMENTS		Bédée	23
TRADIBOIS		Montfort-sur-Meu	7
MACHINE-OUTILS, FABRICATION		Commune	Emplois
CLAUGER		Pleumeleuc	23
AFOPLAST		Breteil	14
SOLUFOOD		Breteil	8
ECI CONCEPT		Iffendic	5
COMMERCE DE GROS ET INTER.		Commune	Emplois
PROCOPI		Pleumeleuc	23
DUVAL FRERES		Breteil	18
C-PRESS		Breteil	11
COMMERCE DE GROS ET INTER.		Commune	Emplois
CONVIVIO		Bédée	67
5/5 TRADUCTION		Bédée	5
ETABLISSEMENTS PUBLICS		Commune	Emplois
Centre hospitalier de Montfort		Montfort-sur-Meu	200-299

Figure 57 : Principales entreprises et pourvoyeurs d'emplois sur le territoire

A noter la présence d'une activité importante de carrière sur la commune d'Iffendic, générant un trafic de poids lourds important en traversée de Montfort-sur-Meu pour rejoindre la RN12.

### 4.3.3. Les outils d'accueil des entreprises et les Zones d'Activités

Montfort Communauté exerce la compétence développement économique et accompagne l'implantation et le développement des entreprises sur le territoire.

Montfort Communauté gère, aménage et commercialise aujourd'hui 13 parcs d'activités économiques répartis sur ses 8 communes.

Les zones d'activités sont principalement localisées sur les pôles Montfort-Breteil et Bédée-Pleumeleuc :

#### Le pôle économique de Bédée-Pleumeleuc :

Il accueille principalement des activités industrielles, artisanales, de transports et commerciales.

La ZA du Pays Pourpré, sur Pleumeleuc et Bédée, constitue la principale réserve foncière de la Communauté de communes. Elle a fait l'objet d'un aménagement récent pour notamment l'accueil de l'entreprise de transports XPO et va s'étendre encore sur Bédée.

La ZA du Bail à Pleumeleuc a elle une vocation commerciale et bénéficie de la présence de l'échangeur sur la RN12. Cette zone constitue le principal point d'entrée sur le territoire communautaire.

#### Le pôle économique de Montfort-sur-Meu – Breteil – Bédée :

Elle comprend principalement des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les activités industrielles sont structurées autour de deux grandes entreprises : COOPERL et Loste Grand Saloir qui a récemment réorganisé ses activités sur site (extension).

Les activités commerciales se sont développées sur les Tardivières, à l'entrée nord-est de Montfort-sur-Meu, et le long de la rue de Rennes.

En-dehors de ces zones, le pôle de Montfort-sur-Meu – Breteil concentre un nombre important d'entreprises de services.

Numero	ZA	Taux de remplissage***	Communes	Orientation	Superficie	Nb. Etablissements	Nb. Emplois (estimation)
1	ZA du Pays Pourpré*	47%	PLEUMELEUC/BEDEE	Industrielle	37,8	4	108
2	ZA de la Retaudais	99%	BEDEE	Artisanale	16,2	37	562
3	ZA de la Touche	100%	BEDEE	Artisanale	14,2	23	237
4	ZA du Bas Houet	90%	PLEUMELEUC	Mixte	13,4	37	412
5	ZA du Domaine	100%	PLEUMELEUC	Artisanale	6,2	9	84
6	ZA du Bail	85%	PLEUMELEUC	Commerciale	18,2	19	148
7	ZA du Gouzet	88%	BEDEE	Commerciale	5,6	7	26
8	ZA des Tardivières**	90%	MONTFORT/BRETEIL	Commerciale	12,2	19	241
9	ZA de la Nouette	81%	BRETEIL	Artisanale	11,6	11	106
10	ZA du Grand Saloir	100%	BRETEIL	Industrielle	12,4	1	74,5
11	ZA de l'Abbaye	100%	MONTFORT-SUR-MEU	Artisanale	13,1	13	526
12	ZA de la Corderie	86%	IFFENDIC	Artisanale	16,4	14	70
13	ZA du Chesnot	100%	BRETEIL	Artisanale	4,1	10	99

Figure 58 : les zones d'activités du territoire

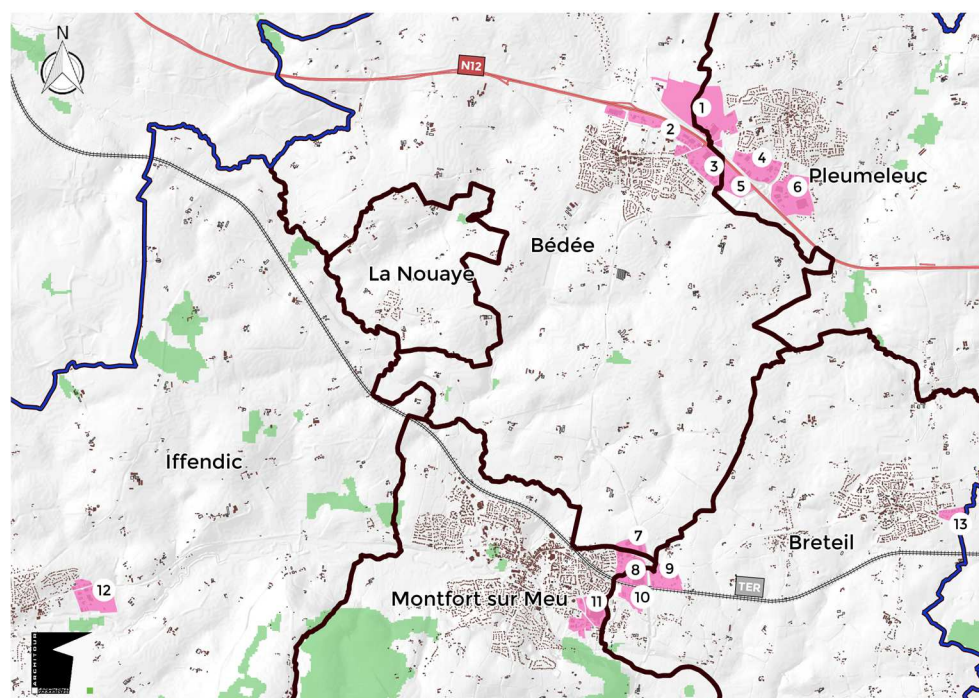


Figure 59 : Localisation des zones d'activités sur le territoire

### Les autres Zones d'activités :

Une ZA de rayonnement plus local est aménagée à Iffendic. Une extension a été réalisée en 2014. Une autre petite zone artisanale est aménagée au niveau du bourg de Breteil.

La création d'une ZA de rayonnement local est prévue à Talensac, en bordure de la nouvelle voie de contournement.

Plusieurs grandes entreprises se sont délocalisées au sein du territoire, générant des friches industrielles : ancien site Loste rue de Talensac à Montfort-sur-Meu, Usine Patrie à Montfort-sur-Meu. Des friches commerciales sont également repérées : La Tannerie (ancien site commercial), l'ex-Leclerc Express à Montfort-sur-Meu.

La reconquête de ces friches constitue un enjeu important dans un contexte de limitation de la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation.

### Les partenariats d'accompagnement :

Montfort Communauté travaille avec des partenaires institutionnels et associatifs dans le cadre de sa mission de développement économique :

- L'antenne 3C, implantée à Montfort-sur-Meu, regroupant les 3 chambres consulaires (commerce-industrie / métiers-artisanat / agriculture). Elle accueille, accompagne les créateurs et repreneurs d'entreprise et propose un parcours personnalisé et sur-mesure pour structurer le projet, aider à se préparer avant de se lancer
- Initiative Brocéliande, association qui accompagne les porteurs de projets : conseils personnalisés, orientation adaptée, business plan, prêt d'honneur, suivi avec le réseau de parrainage
- La Région Bretagne
- Eureka Emploi service
- We Ker (Mission Locale)

### Le télétravail :

Ce mode de travail reste peu présent sur le territoire, mais pourrait être amené à se développer avec le déploiement du Très Haut Débit. Il n'existe pas de structure publique ou privée proposant ce type de service actuellement.

Le pôle Bédée-Pleumeleuc pourrait cependant bénéficier de sa position géographique en amont des embouteillages vers Rennes sur la RN12 pour attirer des travailleurs qui ne souhaitent plus perdre du temps dans les transports.

#### 4.3.1. L'artisanat

On recense plus de 250 entreprises artisanales sur le territoire.

Ces activités sont installées pour la plupart en-dehors des zones d'activités, et souvent en secteur agricole.

On dénombre notamment :

- 150 artisans du bâtiment / travaux publics
- 30 artisans dans le domaine de l'automobile
- 19 dans le domaine du transport
- 19 dans le secteur des aménagements paysagers et espaces verts

Le SCoT du Pays de Brocéliande précise que le développement de l'artisanat doit être conforté, avec une implantation prioritaire dans les parcs d'activités et dans les enveloppes urbaines.

La question de l'évolution des activités existantes est à anticiper, notamment sur la gestion de la cohabitation avec les activités agricoles et sur la desserte en infrastructures (voies, réseaux).

#### 4.3.2. Le tourisme

Les activités touristiques sont traitées dans le chapitre C2 sur le paysage.

***Éléments d'entretiens acteurs économiques (rencontre organisée avec les entreprises et acteurs économiques locaux le 11 juin 2018) :***

- *La desserte en très haut débit internet constitue un élément clé pour le développement économique. Un bon niveau de desserte apparaît aujourd'hui incontournable pour l'accueil et le développement des entreprises.*
- *Le développement d'espaces de co-working serait intéressant. Les structures de type pépinières seraient également à développer.*
- *La reconversion de friches industrielles constitue un enjeu important pour préserver une image dynamique du territoire et éviter une surconsommation d'espace par l'urbanisation.*
- *L'artisanat en campagne peine à se développer.*
- *Beaucoup d'entreprises locales peinent à recruter. Les questions de transports semblent constituer le premier frein : pas de voiture, horaires de train mal adaptées, besoin de développement de pistes cyclables. On note un développement du covoiturage au sein des grandes entreprises.*
- *Problématique de stationnement sur la Gare de Montfort-sur-Meu et sur le centre-ville, ce qui pénalise l'accès aux commerces.*
- *Les prix de l'immobilier semblent conduire les salariés aux plus faibles revenus vers l'extérieur (vers l'ouest) pour accéder à des terrains ou logements plus abordables.*
- *Fragilité observée des commerces de centre bourg sur certaines communes, qui souffrent de la concurrence des commerces de périphérie (Pleumeleuc, Breteil).*



Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un profil d'actifs principalement ouvriers/employés/professions intermédiaires</li> <li>• Des résidents cadres et professions intermédiaires travaillant pour beaucoup d'entre eux sur l'agglomération rennaise</li> <li>• Des emplois ouvriers occupés en grande partie par des résidents extérieurs</li> <li>• Une bonne adéquation entre le développement résidentiel et le développement économique</li> <li>• Une concentration des emplois sur les pôles de Montfort-sur-Meu – Breteil et Bédée-Pleumeleuc</li> <li>• Un tissu économique appuyé sur l'industrie agri-alimentaire, le transport et l'emploi public</li> <li>• Des activités artisanales présentes sur tout le territoire et notamment en campagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accompagnement de la dynamique résidentielle d'un développement de l'emploi localement</li> <li>• Le développement des infrastructures numériques</li> <li>• Le maintien et le développement de l'activité dans les bourgs</li> <li>• L'identification de lieux à vocation économique afin de limiter la consommation d'espace</li> <li>• L'accompagnement de l'activité agro-alimentaire, en lien avec les enjeux environnementaux</li> <li>• Diversifier le tissu économique local, notamment par le secteur tertiaire</li> <li>• La poursuite des activités artisanales existantes en campagne, en équilibre avec les activités agricoles, mais également le regroupement de l'emploi dans les bourgs et en zones d'activités</li> <li>• La prise en compte du besoin en puissance électrique des nouvelles activités</li> </ul>

## 5. Diagnostic agricole

### 5.1. Evolution générale

A l'échelle du territoire de Montfort Communauté, la SAU (Surface Agricole Utile) des exploitations agricoles dont le siège est situé sur Montfort Communauté s'élevait à 13 149 ha en 2010. Cette surface représente 67,6% de la superficie totale du territoire. Une partie importante de Montfort Communauté est effectivement occupée par l'urbanisation et par des espaces boisés.

Entre 2000 et 2010 on assiste à une diminution de 6% de la SAU des exploitations agricoles dont le siège est situé sur Montfort Communauté, principalement du fait du développement de l'urbanisation et des infrastructures (voir partie Analyse de la consommation d'espace).

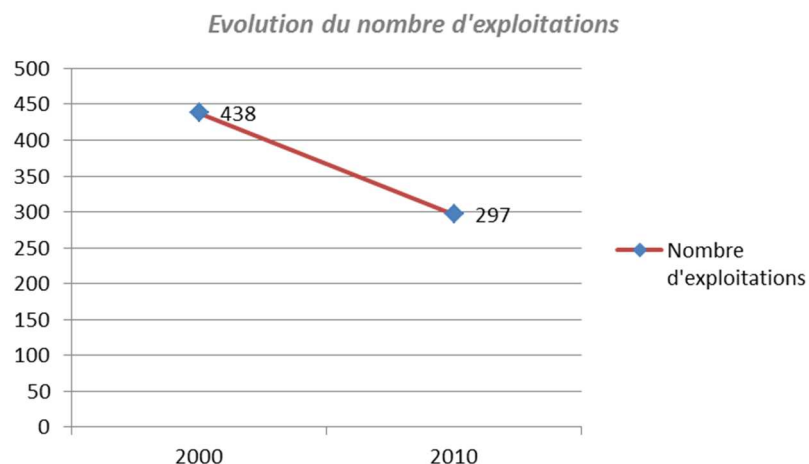


Figure 60 : Evolution du nombre d'exploitations sur la période 2000 - 2010

On dénombre 297 exploitations agricoles sur le territoire communautaire en 2010 (source RGA). Leur nombre a chuté de 32% entre 2000 et 2010, et la tendance semble s'être poursuivie après 2010. Sur la même période (2000-2010), la taille moyenne des exploitations agricoles a augmenté de 36%. On assiste ainsi à un phénomène général de concentration des activités agricoles.

Le territoire de Montfort Communauté s'inscrit donc dans la tendance du contexte national avec une diminution progressive du nombre d'exploitations parallèlement à une augmentation de la surface moyenne des exploitations.

### 5.2. Nature de productions agricoles

Au cours de l'enquête agricole réalisée en 2019, 54 sièges d'exploitation ont participé à l'enquête agricole réalisée à l'échelle du territoire intercommunal, ainsi que 13 sites secondaires (dont des doubles-actifs avec pour certains, la localisation de leur site secondaire sur des communes en dehors du territoire de Montfort Communauté).

La nature des productions agricoles est exposée dans le tableau et graphiques présentés ci-après.

L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire intercommunal est prédominant. Il s'agit d'une caractéristique à prendre en compte dans une réflexion conduite en matière d'aménagement du territoire notamment en ce qui concerne la fonctionnalité du parcellaire affecté (accessible ou non au cheptel) et de l'autonomie en plan d'épandage des exploitations.

Système de production	Nombre d'exploitations	SAU moyenne
Bovins lait	32	75,6 ha
Bovins viande	8	93,2 ha
Porcs	6	99,1 ha
Céréales	10	98,8 ha
Autres type de cultures (légumineuses, colza, blé, maïs...)	33 (dont certaines exploitations produisent plusieurs types de cultures)	66,6 ha

Figure 61 : Répartition des exploitations selon le système de production

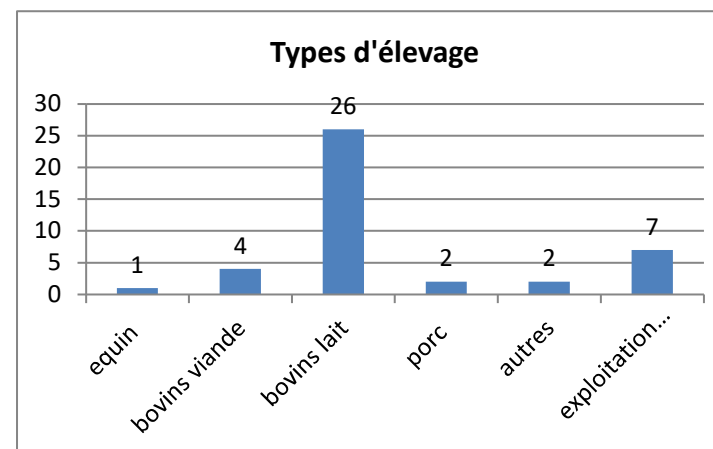


Figure 63 : Répartition du nombre d'exploitations par types d'élevage

Parmi les exploitations spécialisées dans les cultures, une majorité est tournée vers la production de type prairie/herbe, à hauteur de 38% et la production de blé à hauteur de 37%, sur le nombre total d'exploitations ayant répondu à l'enquête agricole (54).

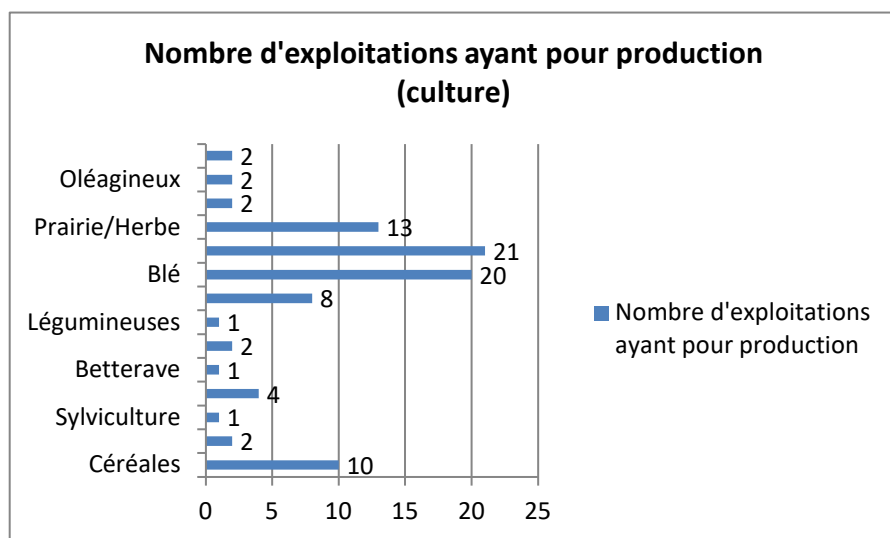


Figure 62 : Répartition du nombre d'exploitation par types de culture

Dans le système de production animalier, on dénombre une très forte proportion d'exploitations tournées vers la production de bovins pour le lait (32 exploitations sur les 54 retours de l'enquête, soit l'équivalent de 60% du nombre d'exploitations). Les exploitations tournées vers les cultures diverses comme la betterave, les oléagineux, le colza... représentent 62% de la totalité des exploitations. Sur l'ensemble des exploitations localisées sur le territoire, seulement une est tournée vers l'élevage de canards, une vers l'élevage de gibier comprenant faisans et perdrix, une vers l'élevage équin, et une vers l'élevage de veaux de boucherie.

### 5.3. Forme juridique des exploitations

Parmi les exploitations agricoles ayant répondu à l'enquête agricole, on dénombre :

- Une faible proportion d'exploitations sous la forme de SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) ou GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun), représentant 30% du nombre de réponses à l'enquête agricole,
- Un fonctionnement essentiellement tourné vers des exploitations individuelles ou des EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée), représentant 66% du nombre d'exploitations ayant répondu à l'enquête agricole.

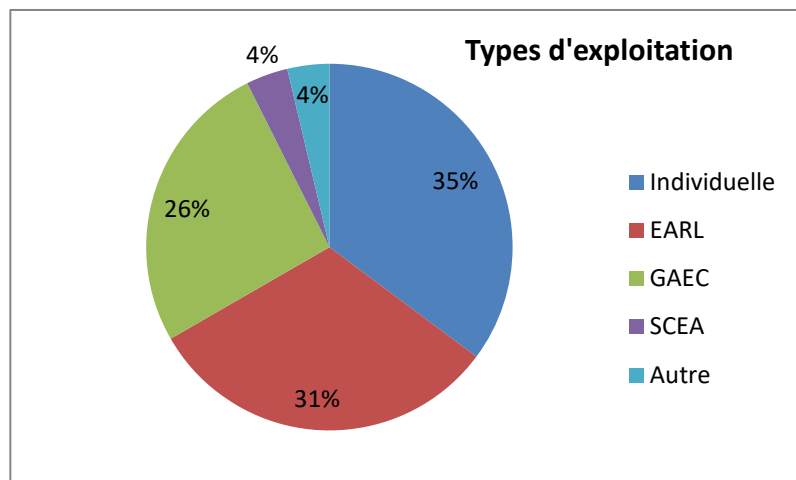


Figure 64 : Statuts juridiques

### 5.4. Démographie agricole

Le graphique ci-dessous montre le vieillissement important de la population agricole puisque près de 40% des exploitants sondés déclarent avoir plus de 55 ans.

Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à court et moyen terme en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est âgé seront à examiner mais la part faible des moins de 40 ans (8,5% des exploitants sondés) en comparaison des plus de 50 ans (63,5%) est un élément qui interpelle quant au renouvellement des générations.

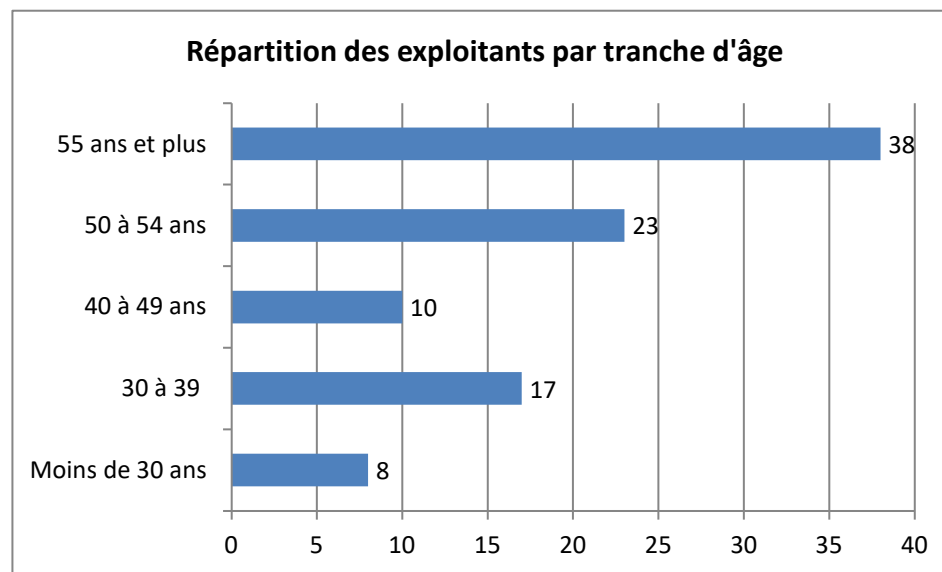


Figure 65 : Age des exploitants



### Pendant combien d'années souhaitez-vous encore exercer votre activité?

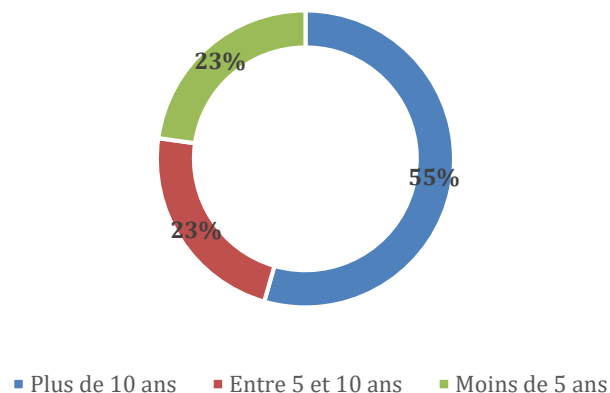


Figure 66 : Durée estimée pour exercer l'activité, par exploitant

Ce profil démographique se traduit également dans les perspectives d'avenir annoncés par les exploitants sondés puisque près de la moitié d'entre eux déclarent envisager une cessation de leur activité dans les 10 années à venir soit durant la durée de mise en œuvre du PLUi.

Il convient cependant de modérer ce propos puisque la cessation de l'activité par l'exploitant ne signifie pas nécessairement la disparition de l'exploitation agricole. Celle-ci peut être reprise par un nouvel exploitant dans le cadre d'une installation.

## 5.5. Appellations et indications protégées

Le territoire communautaire est concerné par plusieurs appellations d'origine contrôlée et indications géographiques protégées.

Celles-ci sont rappelées dans le tableau ci-dessous ainsi que les communes incluses dans le périmètre de ces appellations et indications.

AOC/IG	Communes concernées
AOC Pommeau de Bretagne	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay
AOC Eau de vie de cidre de Bretagne	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay
IGP Cidre de Bretagne ou Cidre breton	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay, Pleumeleuc, Breteil, Bédée, La Nouaye, Talensac
IGP Farine de blé noir de Bretagne	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay, Pleumeleuc, Breteil, Bédée, La Nouaye, Talensac
IGP Volailles de Bretagne	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay, Pleumeleuc, Breteil, Bédée, La Nouaye, Talensac
IGP Volailles de Janzé	Montfort sur Meu, Iffendic, St-Gonlay, Pleumeleuc, Breteil, Bédée, La Nouaye, Talensac

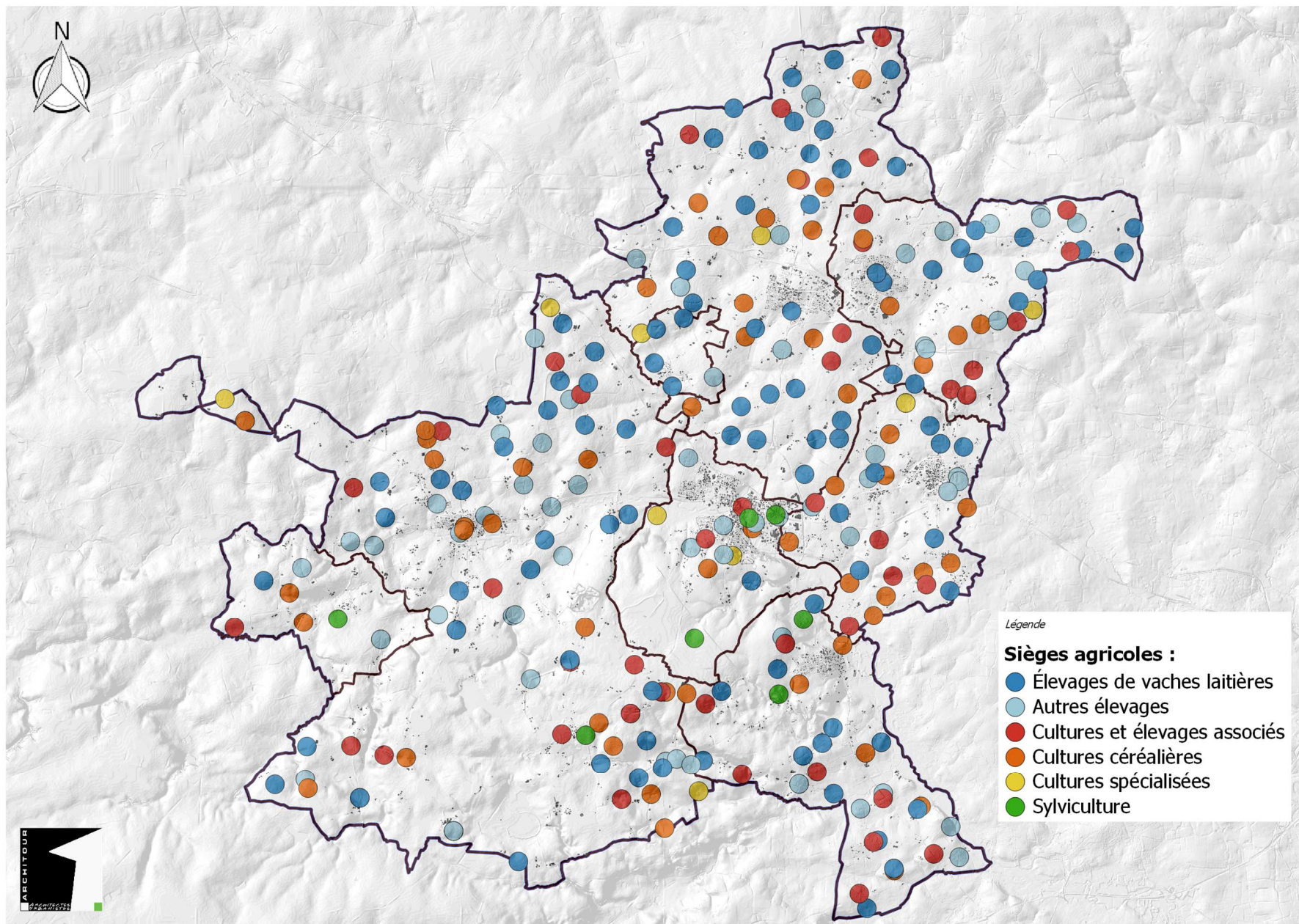


Figure 67 : Localisation des exploitations agricoles

Les exploitations sont réparties de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire. Iffendic en rassemble cependant près du tiers. La production dominante est le lait, souvent associée à d'autres productions animales ou des cultures, comme vu précédemment.

On note la présence de 7 entreprises de sylviculture au voisinage de la forêt de Montfort et des Bois de Trémelin.

Face à une mutation profonde du monde agricole, différents modèles économiques se déploient. Certains sont orientés vers de plus grandes unités et des économies d'échelle. D'autres conservent des exploitations de dimension familiale, développant des spécificités pour une plus forte valeur ajoutée : agriculture biologique, vente directe sur le site de production, hébergement touristique, ...

L'agriculture peut être amenée à développer également des activités de production d'énergie : méthanisation, photovoltaïque sur le toit de bâtiments. Ces projets sont à anticiper dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire.

Le SCoT du Pays de Brocéliande liste plusieurs orientations à suivre pour une bonne prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire :

- Limiter l'impact du développement urbain sur l'agriculture
- Encadrement de l'évolution du bâti non agricole (extension, changement de destination,)
- Aucune extension de village ne sera autorisée

La question du devenir d'anciens bâtiments agricoles pose également question. Effectivement, une transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation (changement de destination) génère de nouveaux périmètres d'éloignement réciproques entre bâtiments agricoles et habitations.

Ces périmètres résultent de l'application des Règles Sanitaires Départementales et de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une concentration des activités agricoles : baisse du nombre d'exploitations et augmentation de la surface moyenne. Cette évolution génère un abandon d'anciens bâtiments agricoles dont l'usage futur interroge.</li> <li>• Une pression urbaine forte fragilisant les activités agricoles</li> <li>• Des règles sanitaires posant des exigences d'éloignement entre les activités agricoles et les autres occupations (habitat, artisanat,)</li> <li>• Une mutation profonde des modèles économiques agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des terres agricoles par une maîtrise forte de l'urbanisation</li> <li>• La protection des sièges d'exploitation en activité (distances) et la prise en compte du devenir des anciens bâtiments agricoles</li> <li>• La prise en compte de l'évolution de l'habitat et des activités actuellement présentes dans l'espace agricole</li> <li>• La diversification des activités agricoles : accueil, commerce de produits de l'exploitation, hébergement touristique</li> <li>• La prise en compte des nouvelles possibilités de production énergétique avec la méthanisation</li> <li>• Les nouvelles orientations agricoles, à proximité des zones urbaines, à intégrer dans le processus réglementaire (insectes, animaux de compagnie...)</li> <li>• La possibilité d'installation de nouvelles activités agricoles</li> </ul>



## E. Les mobilités

# 1. Infrastructures routières

Le terme infrastructure routière désigne l'ensemble des ouvrages et des équipements collectifs nécessitant des fondations et qui sont destinés à soutenir le réseau viaire (routes, échangeurs, passage à niveau, stationnement...) sur un territoire

## 1.1. Inventaire des infrastructures

Montfort Communauté dispose d'un réseau routier très dense qui lui permet d'ouvrir le territoire sur des pôles urbains importants tels que Rennes, Saint-Brieuc, Lorient. Ce réseau est formé d'une part grâce à des routes faisant partie du réseau national dont on peut distinguer deux artères principales :

- La RN 12 compose l'axe dominant puisqu'il irrigue le territoire avec ses trois entrées, sorties et un échangeur sur les communes de Bédée/Pleumeleuc. De plus, elle permet de se rendre en moins de 20 min (en situation de circulation fluide) au pôle d'activité de Rennes. Ainsi, la RN 12 représente un atout majeur pour l'attractivité de Montfort Communauté.
- La RN 24 longe la communauté au sud, mais ne la traverse pas. Cependant, elle reste un axe très emprunté pour se rendre à Rennes, en particulier pour les habitants d'Iffendic, Saint-Gonlay et de Talensac.

Et d'autre part, par le réseau de routes départementales qui est très important puisqu'on dénombre 22 axes sur le territoire qui permettent de créer un maillage solide entre les 8 communes. Le réseau est articulé par la D62/68 sur l'axe Nord-Sud et la D125 D30 sur l'axe Est-Ouest.

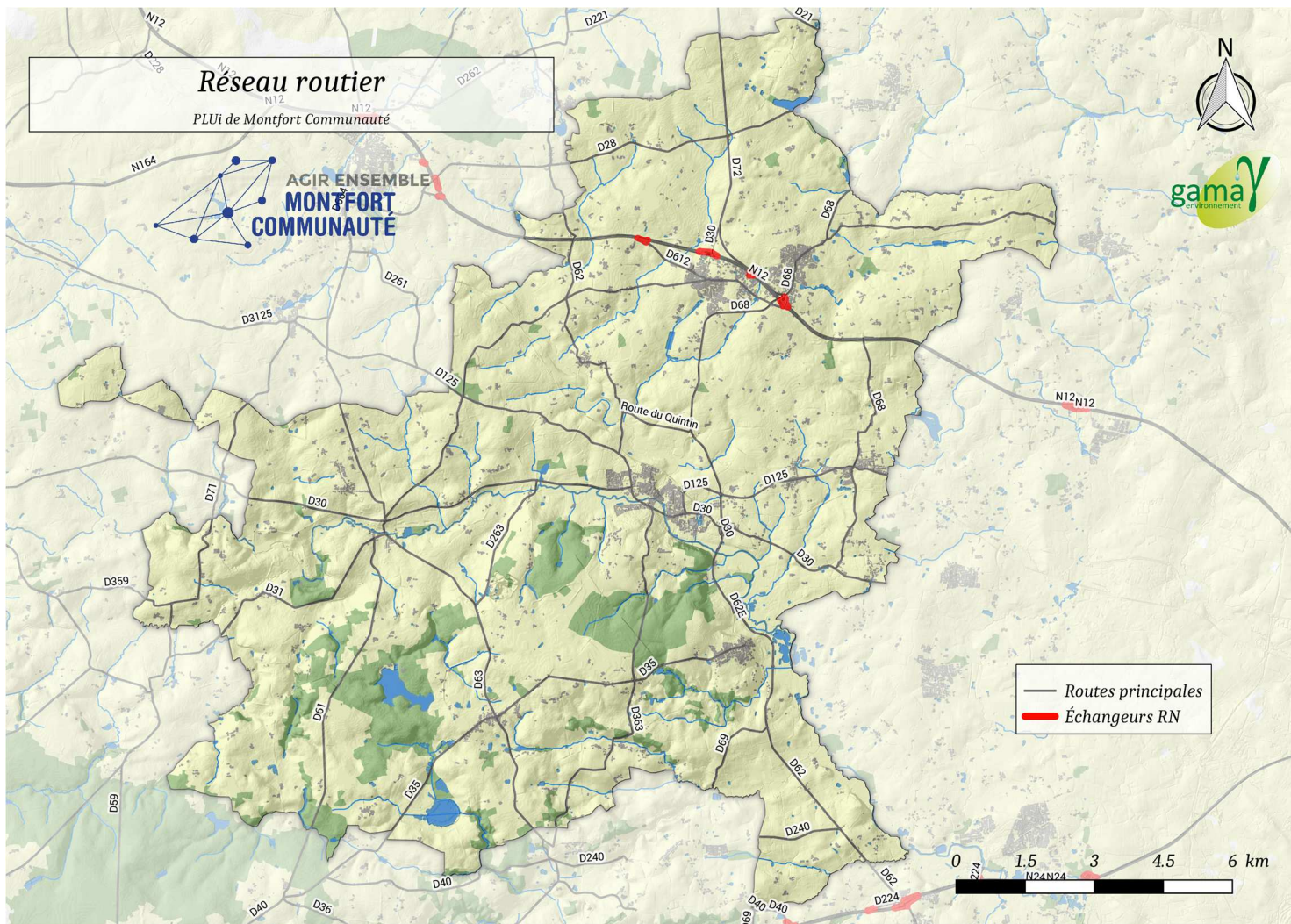


Figure 1 : Réseau routier

Source : BD TOPO -IGN

## 2. Fréquentation

### 2.1. Réseau national et départemental tous types de véhicules

La cartographie ci-après (figure 3) permet de comprendre les dynamiques de déplacement journalier sur Montfort Communauté. En effet, les constations faites dans la partie ci-dessus sont confirmées puisqu'on s'aperçoit que sur le réseau routier national, la RN12 apparaît comme un maillon essentiel, avec une fréquentation journalière de 46 059 véhicules en amont (véhicules venant de Rennes) et 37 820 en aval de l'échangeur Bédée/Pleumeleuc. Ces chiffres nous permettent de constater qu'environ 18 % du trafic routier utilisant la RN 12 entre sur le territoire de Montfort communauté. La RN 24 quant à elle est un peu moins fréquentée avec 32 984 véhicules/jour en amont de l'échangeur de Bréal-sous-Montfort et 27 702 en aval, soit environ 16 % des véhicules qui transits sur la commune de Bréal-sous-Montfort. Cependant, ce pourcentage est à nuancer puisque la totalité des véhicules qui empruntent cet échangeur n'ont pas pour destination les communes de Montfort Communauté.

Pour les voies départementales, on peut observer que les routes enregistrant le plus grand nombre de véhicules sont la D62/68 et la D125 menant toutes deux à Montfort-sur-Meu. Ainsi, on peut en déduire que la commune de Montfort-sur-Meu représente un pôle d'attractivité important pour le territoire. De plus, il convient de préciser que la D68 sur la portion Montfort-sur-Meu – RN12 est la route la plus empruntée montrant l'importance de cette dernière pour le territoire.

### 2.2. Réseau national et départemental poids lourd

La Figure 4 présente la fréquentation des routes départementales et nationales par les poids lourds quotidiennement. Au regard de cette dernière, on comprend que la communauté est très fréquentée par les poids lourds, mais essentiellement sur un axe Nord-Sud. En effet, la RN12 en accueille 5.390 en amont de l'échangeur Pleumeleuc/Bréteil et 4 669 en aval, soit environ 13,5 % des poids lourds qui quittent la voie nationale pour entrer sur le territoire grâce à la D68. Une fois passé la commune de Montfort-sur-Meu le trafic se réduit, mais reste néanmoins important. La forte présence des poids lourds s'explique en grande partie par la présence d'une carrière sur la commune d'Iffendic, de plateformes logistiques (ex : XPO), d'entreprise agroalimentaire (Ex : Cooperl, le Grand Saloir) mais aussi par la liaison entre les deux nationales (RN12 et RN24) avec la D68.



Figure 2 : Poids Lourds - Bréteil





*Figure 3 : Trafic routier tous types de véhicules*

*Source : Géobretagne*

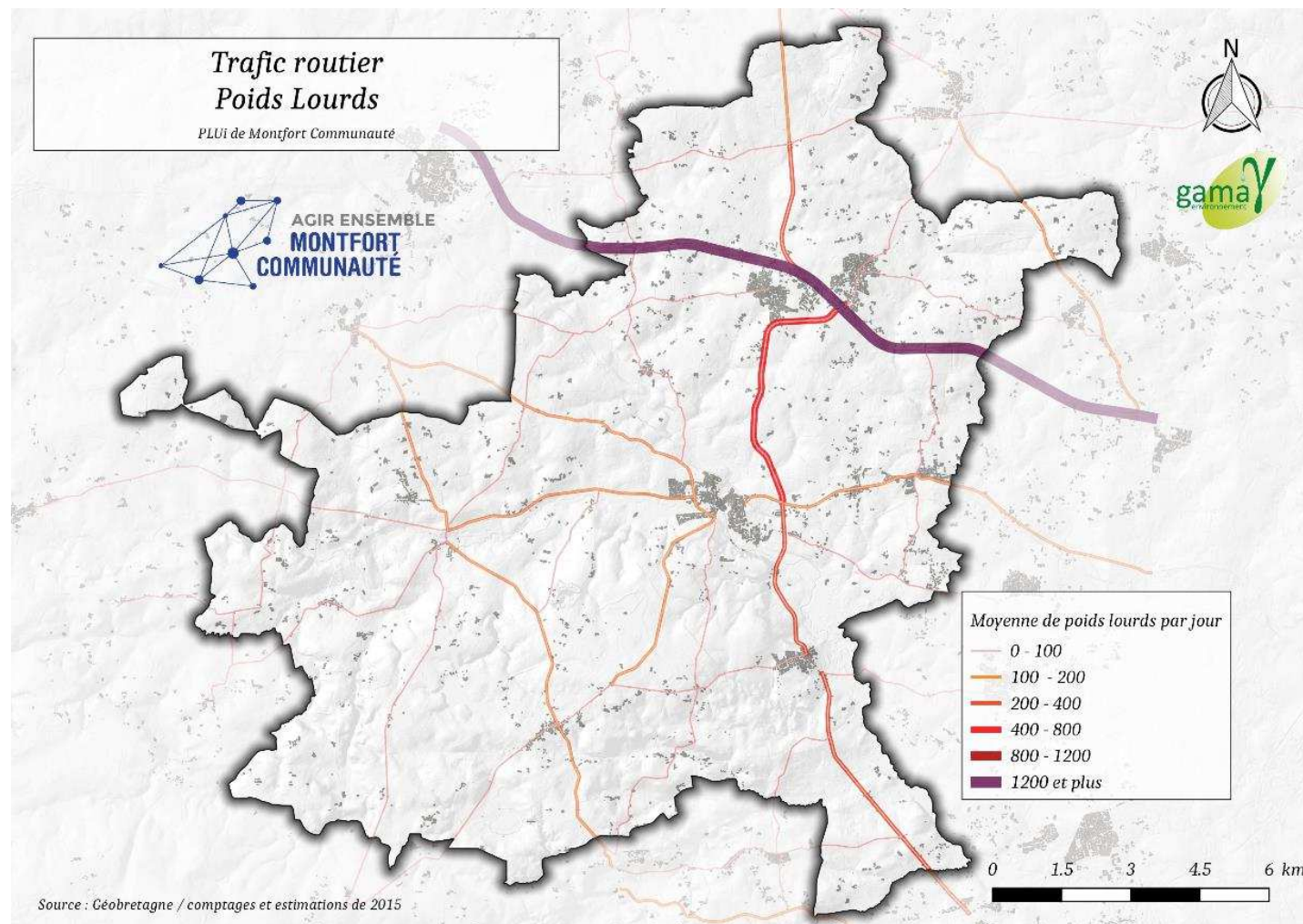


Figure 4 : Trafic routier poids lourds

Source : Géobretagne

### 3. Déplacements Domicile-Travail

Les déplacements « domicile-travail » sont aussi appelés « migrations alternantes », « mouvements pendulaires » ou « navettes ». C'est à dire :

- effectuer un déplacement c'est se rendre d'un lieu à un autre.
- En comparaison avec le mouvement d'un pendule qui va et vient de gauche à droite
- faire la navette, c'est effectuer régulièrement l'aller-retour entre deux lieux déterminés ;

Ainsi, les déplacements domicile-travail sont des déplacements entre le lieu d'habitation et le lieu de travail. Le recensement permet de mesurer le nombre de personnes qui résident et travaillent dans deux communes différentes de France. Il mesure donc un **nombre de « migrants alternants »** et non un nombre de déplacements. Il convient de spécifier que la fréquence (quotidienne, hebdomadaire...) des déplacements n'est pas observée. Ci-après le tableau et son graphique associé issu des données INSEE 2016 qui montrent la répartition des flux que l'on va détailler par la suite. Montfort Communauté est un territoire qui fournit des actifs mais aussi qui offrent des emplois, en effet les flux se divisent en deux.

	Nombre de personnes	%
flux sortants	7 764	52%
flux entrants	3 226	22%
flux internes	3 833	26%
Total des flux	14 823	100%

Figure 5 Tableau de répartition des flux

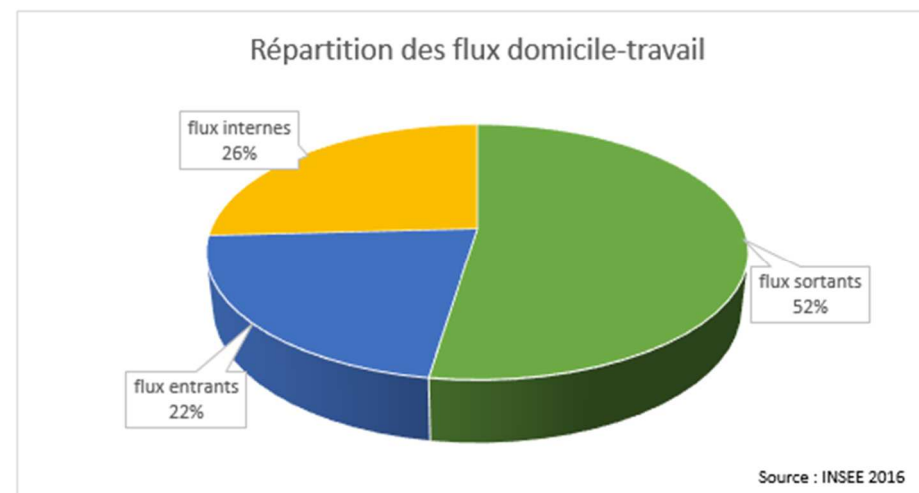


Figure 6 Graphique de répartition des flux

#### 3.1. Les mobilités externes

L'étude des mobilités externes permet d'identifier le territoire comme étant résidentiel puisque 52 % des flux sont sortant. De plus, on identifie très rapidement le pôle d'attractivité du territoire puisque presque 70 % des flux sont dirigés vers l'agglomération rennaise. Les autres mouvements pendulaires domicile-travail sont anecdotiques et sont orientés vers des communes périphériques à l'est du territoire (seuls 5,10 % des trajets sont orientés vers l'ouest avec les communes de Saint-Méen-le-Grand et Montauban de Bretagne).

Il convient aussi de faire état des flux entrants sur le territoire puisqu'ils représentent tout de même 22 % des déplacements domicile-travail. Les communes de départ sont assez éparées et se situent toutes autour de Montfort Communauté dans un rayon d'environ 25 km. On distingue tout de même que le flux le plus « important » provient de Rennes avec 8,22 % des déplacements. Les flux entrants vont principalement vers les communes de Montfort-sur-Meu, Bédée-Pleumeleuc et secondairement, vers Iffendic et Bréteil.

Flux sortants (seules les 14 premières communes de travail sont listées)		
Commune de travail	Nombre d'actifs	%
Rennes	2863	37,0%
Saint-Grégoire	334	4,3%
Pacé	332	4,3%
Le Rheu	303	3,9%
Cesson-Sévigné	264	3,4%
Montauban-de-Bretagne	260	3,4%
L'Hermitage	235	3,0%
Saint-Jacques-de-la-Lande	225	2,9%
Mordelles	212	2,7%
Bruz	211	2,7%
Saint-Gilles	166	2,1%
Chartres-de-Bretagne	144	1,9%
Saint-Méen-le-Grand	141	1,8%
Bréal-sous-Montfort	111	1,4%
<b>Total</b>	<b>7741</b>	<b>100,0%</b>

Figure 7 Répartitions des flux sortants par commune

Flux entrants (seules les 25 premières communes de résidence sont listées)		
Commune de résidence	Nombre d'actifs	%
Rennes	277	8,6%
Montauban-de-Bretagne	138	4,3%
Romillé	99	3,1%
Saint-Gilles	91	2,8%
Boisgervilly	80	2,5%
Mordelles	79	2,4%
Bréal-sous-Montfort	78	2,4%
Plélan-le-Grand	73	2,3%
Saint-Malon-sur-Mel	72	2,2%
Saint-Méen-le-Grand	69	2,1%
Irodouër	69	2,1%
Saint-Maugan	63	2,0%
Pacé	54	1,7%
La Chapelle-Thouarault	53	1,7%
Landujan	52	1,6%
Le Rheu	48	1,5%
Quédillac	45	1,4%
Médréac	43	1,3%
La Chapelle du Lou du Lac	43	1,3%
Saint-Pern	40	1,2%
Gévezé	40	1,2%
Bruz	40	1,2%
Muel	32	1,0%
<b>Total</b>	<b>3226</b>	<b>100,0%</b>

Figure 8 Répartition des flux entrants par commune



### 3.2. Les mobilités internes

Par mobilité interne on entend, l'observation des flux de déplacement domicile-travail :

- Intercommunaux : les flux qui vont d'une commune A vers une commune B à l'intérieur du périmètre de Montfortcommunauté
- Intracommunaux : Les flux des actifs qui résident et travaillent dans la même commune.

Au total plus de 3800 actifs résident et travaille sur le territoire : 2429 déplacements sont intracommunaux et 1404 intercommunaux.

L'intercommunalité en plus de proposer de nombreuses zones résidentielles possède des zones d'emploi, particulièrement à Montfort-sur-Meu (51 % des actifs intercommunaux et 34 % des déplacements intracommunaux) et Bédée-Pleumeleuc. (28 % des déplacements intercommunaux et 29 % des déplacements intracommunaux). Ces flux d'actifs représentent un véritable potentiel d'usager pour les déplacements doux. Ils montrent aussi l'attractivité du territoire en termes d'emploi et d'habitat.

Déplacements Intracommunaux		
Commune	Nombre d'actifs	%
Bédée	410	17%
Breteil	234	10%
Iffendic	460	19%
La Nouaye	29	1%
Montfort-sur-Meu	816	34%
Pleumeleuc	282	12%
Saint-Gonlay	30	1%
Talensac	169	7%
<b>Total</b>	<b>2429</b>	<b>100%</b>

Figure 9 Déplacements intracommunaux

Déplacements Intercommunaux			
Commune de résidence	Commune de travail	Nombre d'actifs	%
Bédée	Montfort-sur-Meu	84	6,0%
Bédée	Pleumeleuc	55	3,9%
Bédée	Breteil	20	1,4%
Bédée	Iffendic	5	0,4%
Breteil	Montfort-sur-Meu	202	14,4%
Breteil	Bédée	35	2,5%
Breteil	Pleumeleuc	35	2,5%
Breteil	Iffendic	20	1,4%
Breteil	Talensac	5	0,4%
Iffendic	Montfort-sur-Meu	235	16,8%
Iffendic	Bédée	35	2,5%
Iffendic	Breteil	25	1,8%
Iffendic	Pleumeleuc	15	1,1%
La Nouaye	Montfort-sur-Meu	37	2,7%
La Nouaye	Bédée	17	1,2%
La Nouaye	Iffendic	8	0,6%
La Nouaye	Pleumeleuc	8	0,6%
La Nouaye	Breteil	4	0,3%
Montfort-sur-Meu	Breteil	76	5,4%
Montfort-sur-Meu	Bédée	68	4,8%
Montfort-sur-Meu	Iffendic	60	4,3%
Montfort-sur-Meu	Pleumeleuc	40	2,8%
Montfort-sur-Meu	La Nouaye	4	0,3%
Montfort-sur-Meu	Talensac	4	0,3%
Pleumeleuc	Bédée	44	3,1%
Pleumeleuc	Montfort-sur-Meu	44	3,1%
Pleumeleuc	Iffendic	15	1,0%
Pleumeleuc	Breteil	10	0,7%
Saint-Gonlay	Iffendic	15	1,1%
Saint-Gonlay	Montfort-sur-Meu	15	1,1%
Saint-Gonlay	Breteil	5	0,4%
Saint-Gonlay	Pleumeleuc	5	0,4%
Talensac	Montfort-sur-Meu	104	7,4%
Talensac	Pleumeleuc	25	1,8%
Talensac	Bédée	15	1,1%
Talensac	Breteil	10	0,7%
<b>Total</b>		<b>1404</b>	<b>100,0%</b>

Figure 10 Déplacements intercommunaux

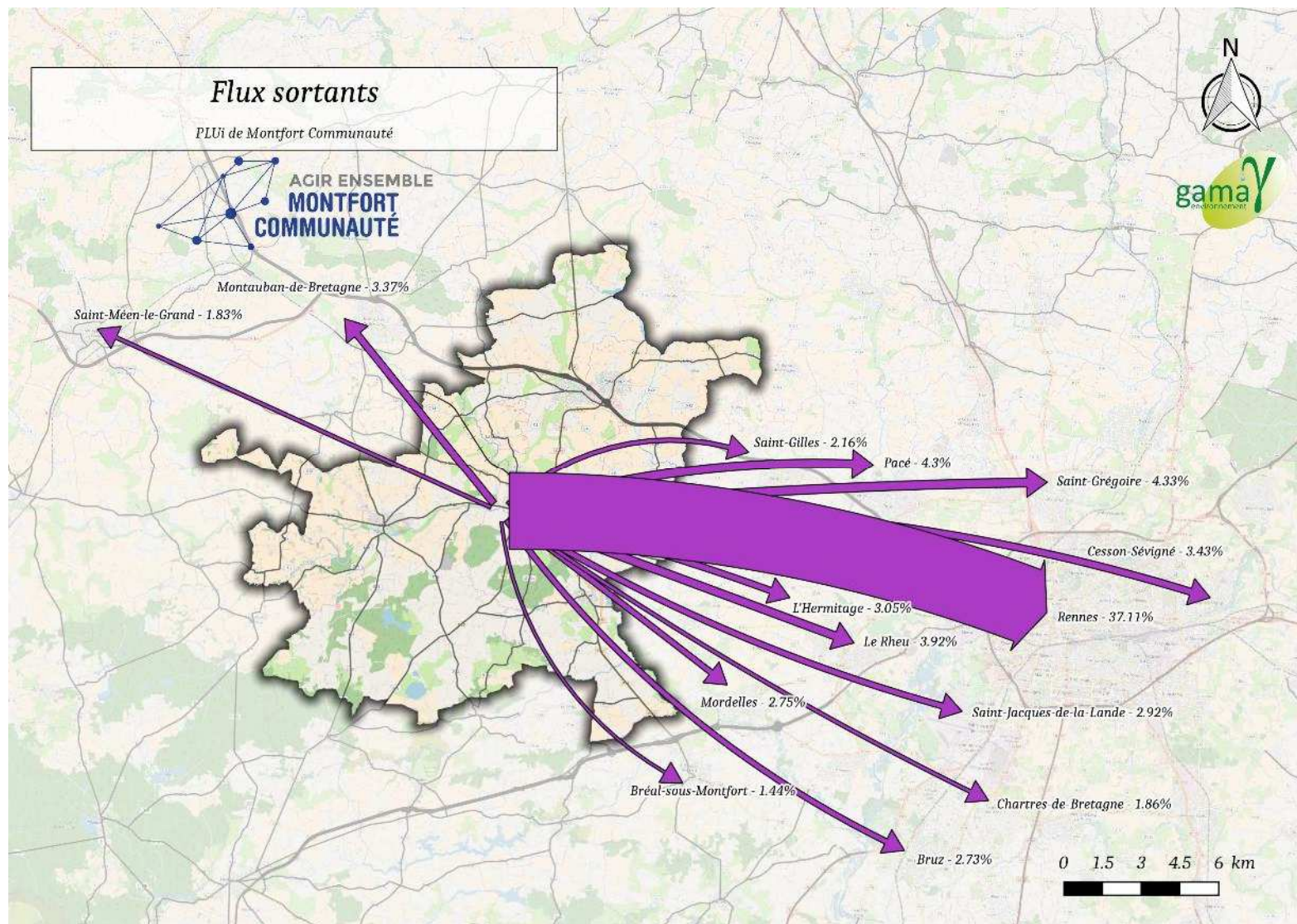


Figure 11 : Flux sortants

Source : INSEE



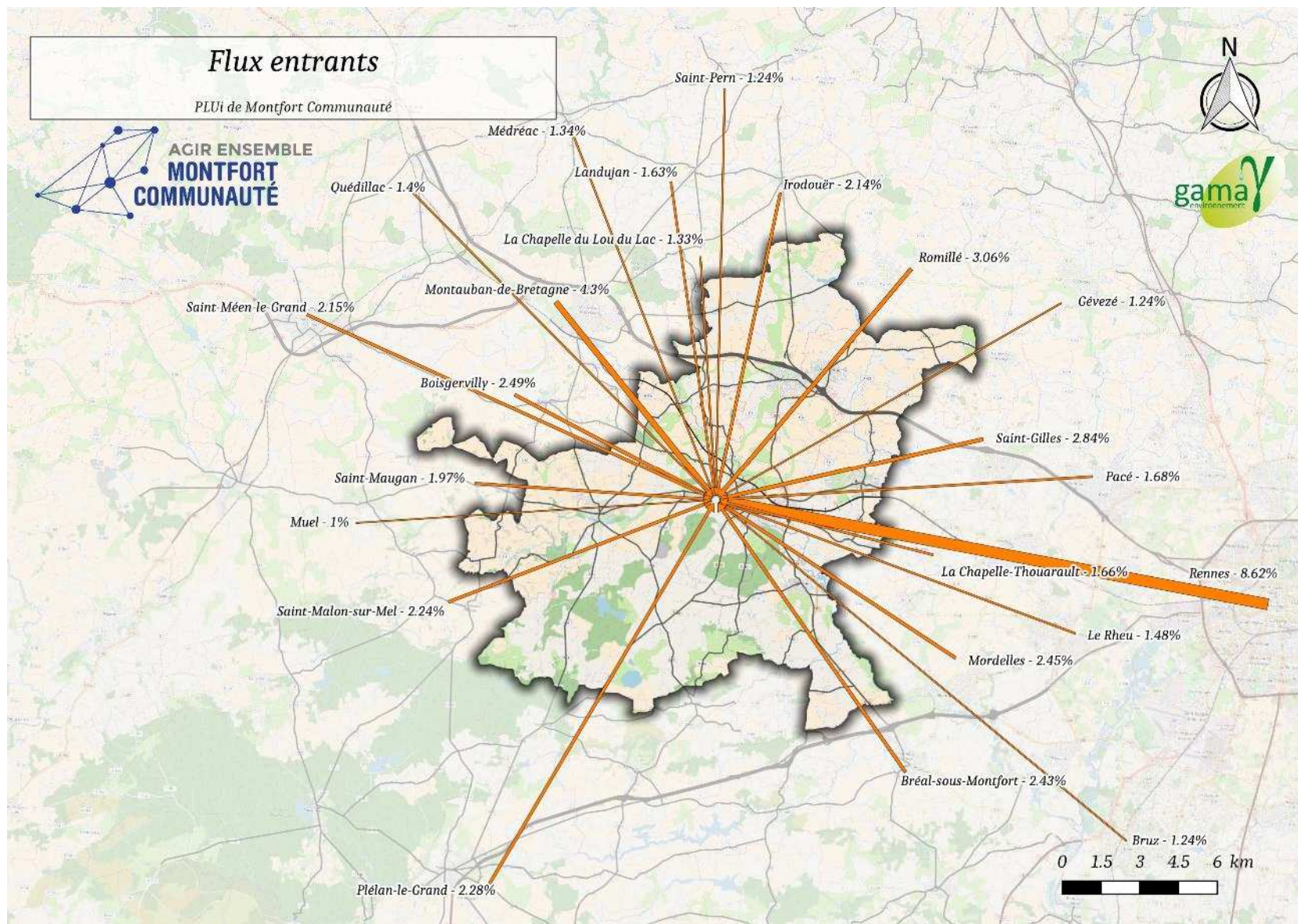


Figure 12 : Flux entrants



Source : INSEE

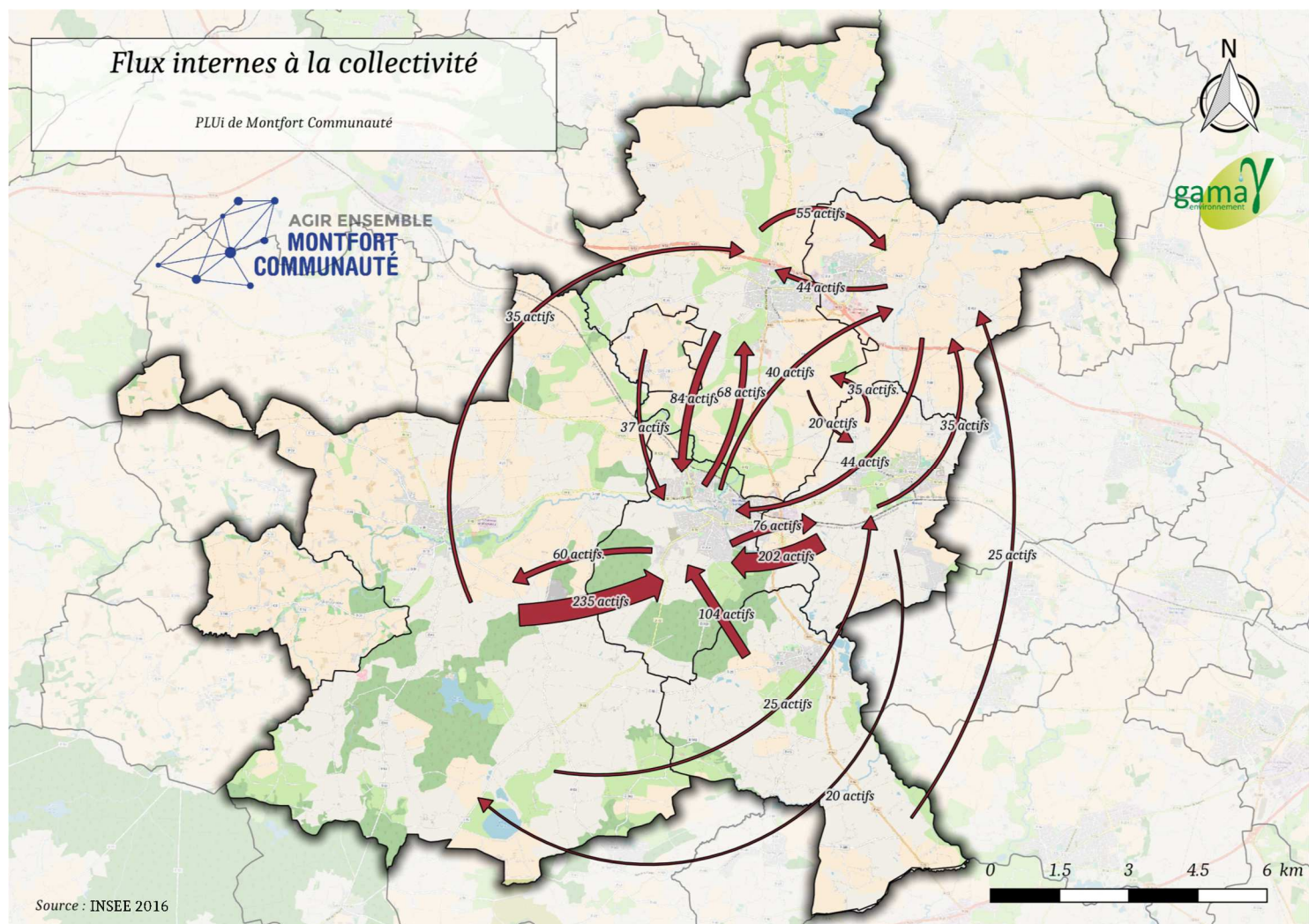


Figure 13 : Mobilité interne

Source : INSEE



## 4. Les transports en commun

### 4.1. Un réseau dense et bien établi ...

Les réseaux de bus et de train montrent une forte mobilité transversale avec deux axes de déplacements majeurs d'Est en Ouest du territoire (cf. carte n°... ) :

- Iffendic/ Montfort-sur-Meu/ Bréteil/ Talensac
- Bédée/Pleumeleuc

Le réseau se compose de 6 lignes articulées grâce à 18 arrêts. Les lignes de bus permettent toutes de se rendre sur le territoire Rennais. En complément, viennent s'ajouter deux gares sur les communes de Montfort-sur-Meu et Bréteil qui assurent une ouverture du territoire de Montfort Communauté sur l'extérieur avec des destinations telles que Rennes, Saint-Brieuc et Montauban. De plus, les trajets proposés sont calqués sur les mouvements pendulaires des habitants. Le train apparaît donc comme une possible alternative à la voiture et un moyen de déplacement plus rapide qui pourrait entraîner un désengorgement progressif du réseau viaire.

Le réseau de transport en commun de l'intercommunalité est très accessible. Comme on peut le voir sur la Figure 15, tous les arrêts aussi bien de train que de bus se trouvent à 5 minutes à pieds des centres bourg, optimisant ainsi leurs utilisations par les habitants

### 4.2. ...Mais encore des lacunes

Malgré un réseau de transport en commun plutôt dense pour un territoire rural, plusieurs lacunes subsistent. Dans un premier temps, on constate de manière globale que le Nord et le Sud du territoire sont déconnectés puisqu'aucune ligne du réseau ne permet d'effectuer des trajets Nord-Sud dans l'intercommunalité. De plus, les arrêts sont certes accessibles à 5 minutes à pieds des centres bourg, mais les lotissements et l'habitat isolé font face à un désert d'infrastructures de transports en commun, en particulier le sud des communes d'Iffendic, Talensac et le Nord du territoire.

Dans un second temps, l'étude de la fréquentation du réseau de bus permet de faire plusieurs observations :

- Le réseau de car BreizhGo est peu utilisé, mais il a sa place dans le paysage des transports collectifs pour certains flux domicile-travail, loisirs, et pour les scolaires l'utilisent de manière quotidienne
- Les cars de la ligne 12 passent par la RN12, qui, la plupart du temps est congestionnée. Par conséquent, on observe des fuites de passager sur le réseau voisin STAR sur la commune de Romillé.

Enfin, le réseau de trains établis sur le territoire semble ne pas être totalement adapté à l'ensemble de la population :

- Le rythme des écoliers/étudiants ne correspond pas aux horaires pratiqués par les lignes TER.
- Peu de trains dans le sens Rennes-Montfort-sur-Meu en matinée et Montfort-sur-Meu-Rennes en soirée. Donc les déplacements domicile-travail en transport en commun sur le territoire ne sont pas particulièrement encouragés.

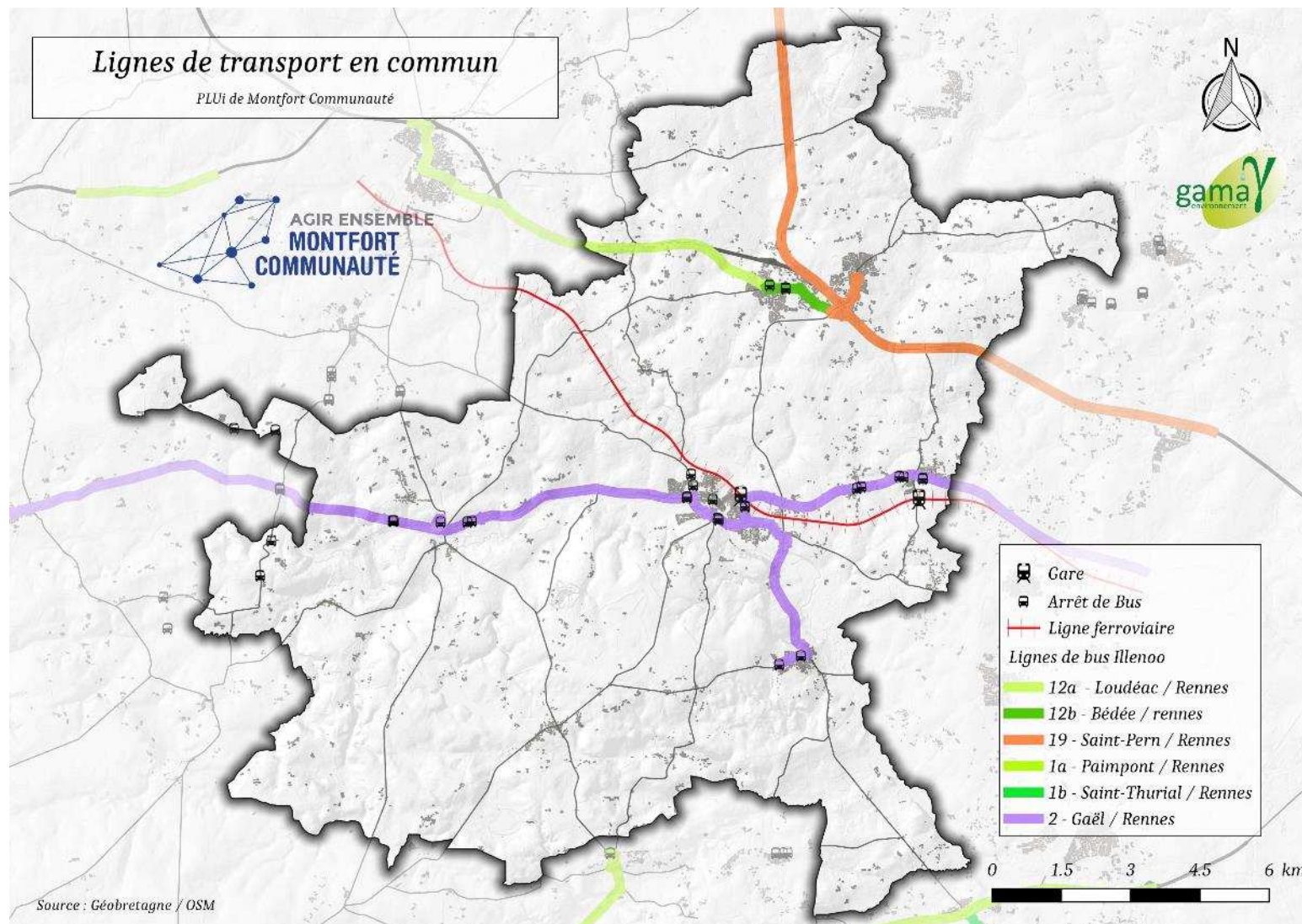


Figure 14 : Lignes des transports en commun

Source : Géobretagne et OSM



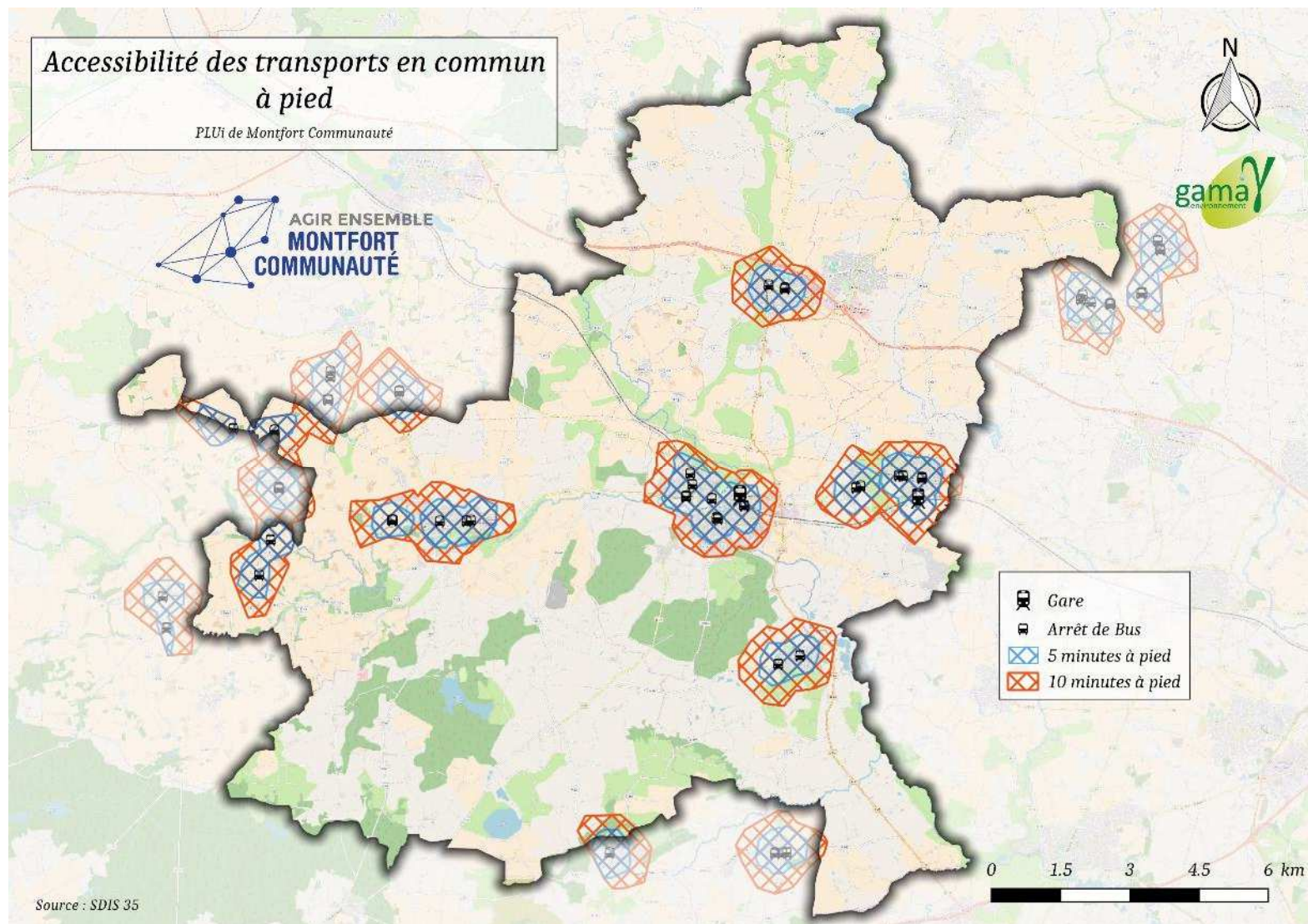


Figure 15 : Accès aux Transports en commun

Source : Géobretagne et OSM

## 5. Les mobilités douces

La définition de la mobilité douce est relativement floue à partir du moment où l'on désigne par-là l'ensemble des déplacements non motorisés, à savoir la marche à pied, le vélo (et tous les dérivés), le roller, trottinette et tous autres nouveaux moyens pour se déplacer à la force humaine ou assisté par un moteur électrique.

### 5.1. En faveur de tourisme

Montfort Communauté est un territoire qui possède des atouts touristiques, notamment via la présence d'espaces naturels (lac du Tremelin, la Chambre au Loup...), d'un patrimoine légendaire (forêt de Brocéliande, l'épée d'Arthur...) et d'un patrimoine bâti (la tour de Papegault, chemin des écoliers...). Ainsi, afin de valoriser l'ensemble des richesses du territoire l'intercommunalité, a déjà développé un ensemble de circuits permettant la visite du territoire aussi bien en vélo, à cheval, à pied (cf. Figure 17).

On peut constater que l'ensemble des itinéraires créés gravitent autour des éléments clés du territoire (Lac du Tremelin, étang de Careil...). C'est pourquoi on retrouve une forte concentration des itinéraires au Nord sur les communes de Bédée et Pleumeleuc et au Sud sur les communes d'Iffendic, Talensac et Montfort-sur-Meu. Mais, il convient de noter que le maillage mis en place en faveur des mobilités douces présente une abondance d'axes Ouest-Est et une insuffisance des axes Nord/Sud. En effet, les différents circuits proposés sont totalement déconnectés entre le Nord et le Sud ne permettant pas de traverser le territoire grâce aux mobilités douces. Des problèmes de connexions existent aussi entre les sites.



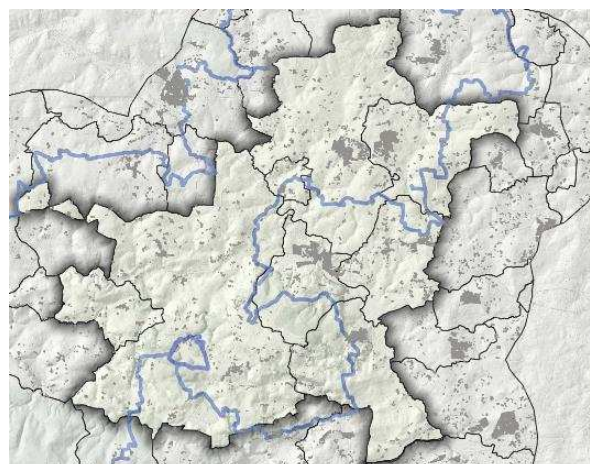
Figure 16 : Chemin pédestre - La Chambre au Loup

### 5.2. Pour les déplacements quotidiens

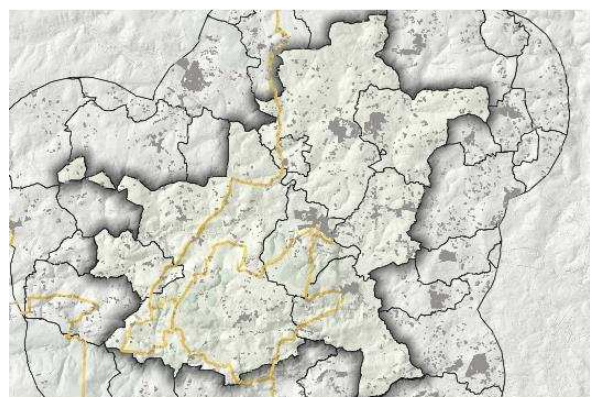
Comme étudié ci-dessus, la CdC possède un grand nombre d'infrastructures en faveur des mobilités douces pour le tourisme/loisir/découverte. Paradoxalement, il y a très peu d'aménagements et d'infrastructures mises en place pour favoriser les déplacements quotidiens et/ou de proximité en mobilité douce sur le territoire. Effectivement, les seules pistes cyclables intercommunales sont entre Montfort-sur-Meu et Bréteil et le long de la déviation de Talensac, mais qui n'ont pas de réelle continuité. Par conséquent, les modes de déplacement doux sont encore très peu utilisés sur le territoire.

Cependant, les différentes communes mettent tout en œuvre afin de construire, développer et sécuriser les infrastructures au profit des mobilités douces. Ainsi, au regard des différents projets mis en œuvre, on commence à deviner un maillage de pistes cyclables intercommunales à l'exception de Pleumeleuc qui reste très déconnecté. De plus, au-delà de créer un maillage intercommunal, plusieurs communes souhaitent développer leurs réseaux de voies douces en interne afin de rendre plus faciles et accessibles les déplacements de proximités sans voiture.

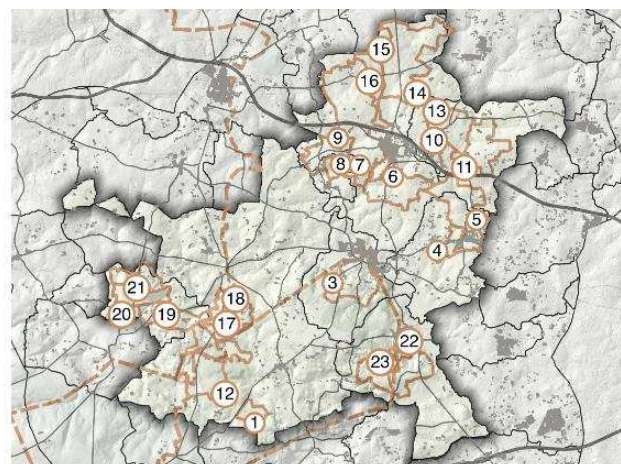




*Itinéraires équestres*



*Itinéraires cyclistes (tourisme)*



*Itinéraires pedestres*

0 2.5 5 km



## Liste des itinéraires

1. L' étang de Careil - 4 km- Iffendic
2. Vallée Trieuneuc - les Auriats - 13 km - Talensac
3. Porte de la Borceliande - 9 km Monfort-sur-Meu
4. Balade verte - 8 km- Breteil
5. Pont de Rozel - 11 km- Breteil et Pleumeleuc
6. La Primaudire - 12 km- Bédée
7. Le Blavon - 7,5 km - Bédée
8. La Haie Saudrine - 4 km- La Nouaye
9. Les 3 rivières - 16,5 km-Bédée
10. La Vaunoise-Monneraye - 4,5 km - Pleumeleuc
11. Le bois - 11 km - Pleumeleuc
12. La Chambre au Loup - 8,5 km - Iffendic
13. La Vaunoise-la Motte - 7 km Pleumeleuc
14. Le Saint Urbain - 18,5 km - Bédée
15. Circuit Nord - 12,5 km-Bédée
16. La Hautire - 13,5 km - Bédée
17. L'étang de Landiers de Tremelin - 9,5 km - Iffendic
18. La Pierre Longue - 8,5 km - Iffendic
19. Le Lorinou - 9 km - Saint Gonlay
20. Le chemin des moulins - 8 km - Saint Gonlay
21. Chemin des écoliers - 8 km Saint Gonlay
22. Le Bransahier - 4 km - Talensac
23. Tieneuc-Val Beuzet- Les Auriats - 11,5 km - Talensac

Figure 17 : Itinéraires mode de déplacement doux

Source : Géobretagne et OSM



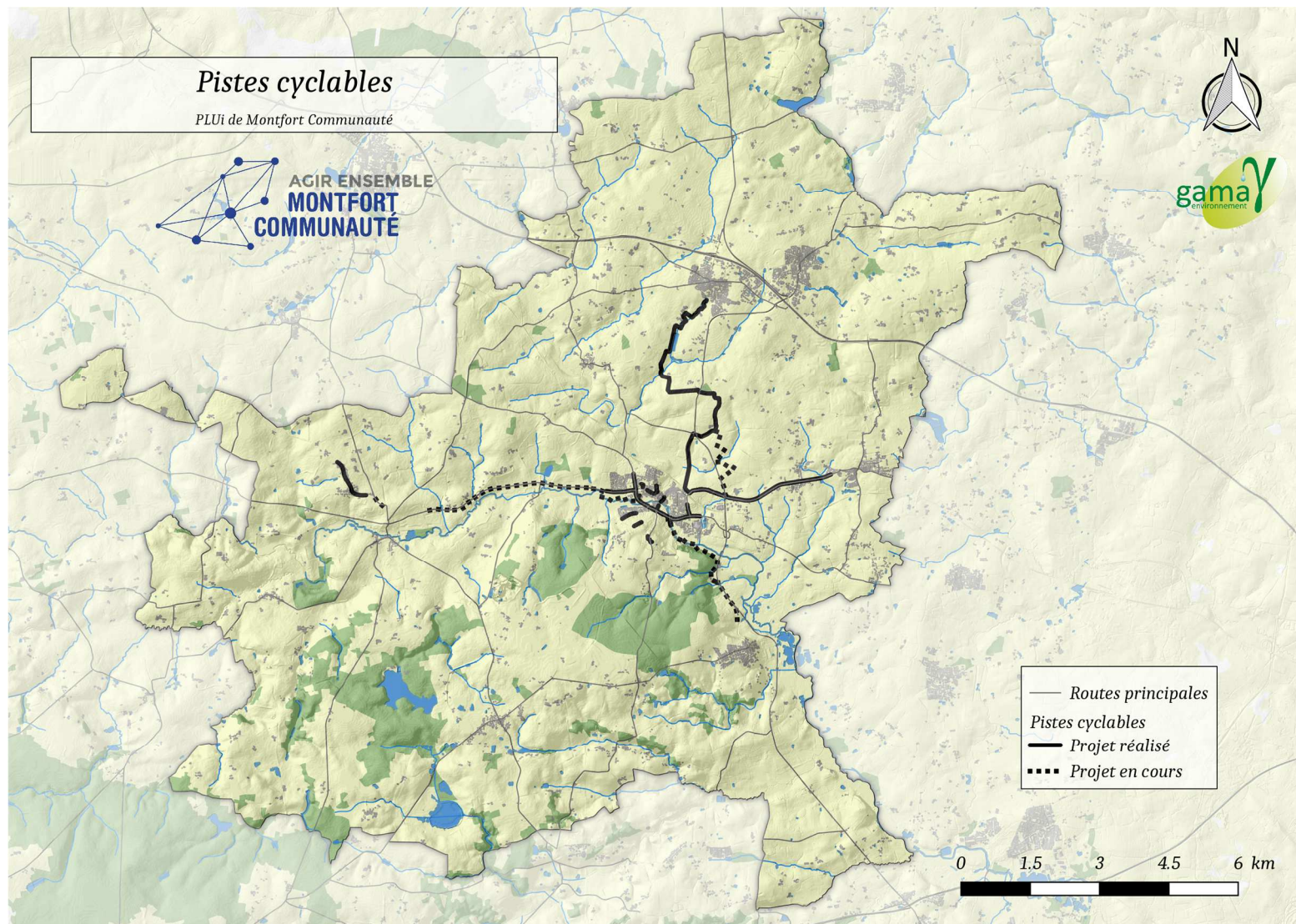


Figure 18 Pistes cyclables réalisées ou en projet

## 5.3. Les mobilités alternatives

### 5.3.1. Une volonté de développement des infrastructures en faveur des mobilités douces...

Montfort Communauté n'hésite pas à mettre en place des structures ou espaces dédiées afin de soutenir les mobilités alternatives sur le territoire tel que la voiture électrique, le VAE, le covoiturage.(cf. Figure 19)

En effet, comme on peut le voir sur la carte suivante la communauté dispose de 4 bornes de rechargements électriques du réseau BÉA et 2 aires de covoiturages. Ces équipements et aménagements se situent toujours sur des points névralgiques de la CdC (croisement de routes importantes, près de la RN 12 ... ), entraînant ainsi une grande visibilité et une facilité d'accès à l'ensemble des habitants.

De plus, l'intercommunalité dispose de plusieurs dispositifs pour développer le covoiturage et ainsi limiter l'autosolisme et les engorgements des routes les plus utilisées :

- **Blablacar** est une plateforme nationale qui permet à un petit groupe de personnes qui choisissent de voyager ensemble de se rassembler.

Le département de l'Ille-et-Vilaine et des initiatives privées essaye de répondre à des problématiques plus locales :

- **Ouestgo** qui est une alternative régionale à blablacar proposant notamment un covoiturage solidaire
- **ComCov** est une initiative locale visant à limiter les flux sur la RN12 et propose la mise en ligne de trajet quotidien (domicile-travail) afin de rassembler les habitants ayant les mêmes trajets quotidiens pour limiter les phénomènes d'autosolisme

- **Ehop** est une démarche mise en œuvre par le département de l'Ille-et-Vilaine. Cette plateforme accompagne les changements en permettant à chaque personne qui se déplace de prendre conscience qu'il existe des alternatives à l'autosolisme, en lui donnant envie d'essayer le covoiturage (même sur une durée limitée) ou encore en les aidant à entrer en contact avec de futurs covoitureurs.

Enfin, Montfort Communauté a mis à disposition de ces habitants la location de VAE ainsi qu'une aide à l'achat

L'ensemble des dispositions prises à la fois par la communauté de communes, la Région et le Département démontrent une réelle volonté de changer les habitudes de déplacement des individus sur le territoire.

### 5.3.2. ... Mais une sous-exploitation des infrastructures

Malgré une forte présence d'infrastructures et des démarches volontaristes de la part des collectivités, l'utilisation des modes de déplacement alternatifs reste très méconnue et marginale sur le territoire de Montfort-Communauté

Il est vrai, malgré la mise en place de nombreux dispositifs, la fréquentation des équipements reste mineure avec 98,6 % et 89,9 % des sondés disant ne jamais fréquenter les aires de covoiturages. Quant aux applications, après 6 mois d'expérimentation, seule une cinquantaine de personnes se sont inscrites sur la plateforme, ne proposant que 18 trajets allers et 10 retours. « L'essentiel des inscriptions sur Comcov s'est fait au moment des temps forts d'animation (affichage sur panneau à message variable, marché de Bédée, relance téléphonique) ». Ainsi, au-delà des équipements il est nécessaire de promouvoir les mobilités alternatives afin de stimuler les habitants et futurs usagers à l'emploi de ces nouveaux modes de transports.

Quant à la location de VAE, il n'y a pas encore de retour sur expérience, mais on peut dire que l'utilisation des VAE reste marginale (1% de la population

de manière régulière/ enquête de mobilité) et les habitants ne sont pas forcément enclins à favoriser ces nouveaux modes de transport. Cela s'explique aussi par le coût d'équipement qui peut paraître élevé par rapport à l'usage. Mais le développement des pistes cyclables sur le territoire et la communication autour de ce mode de déplacement pourrait accroître l'intérêt des habitants pour l'utilisation du vélo en général.



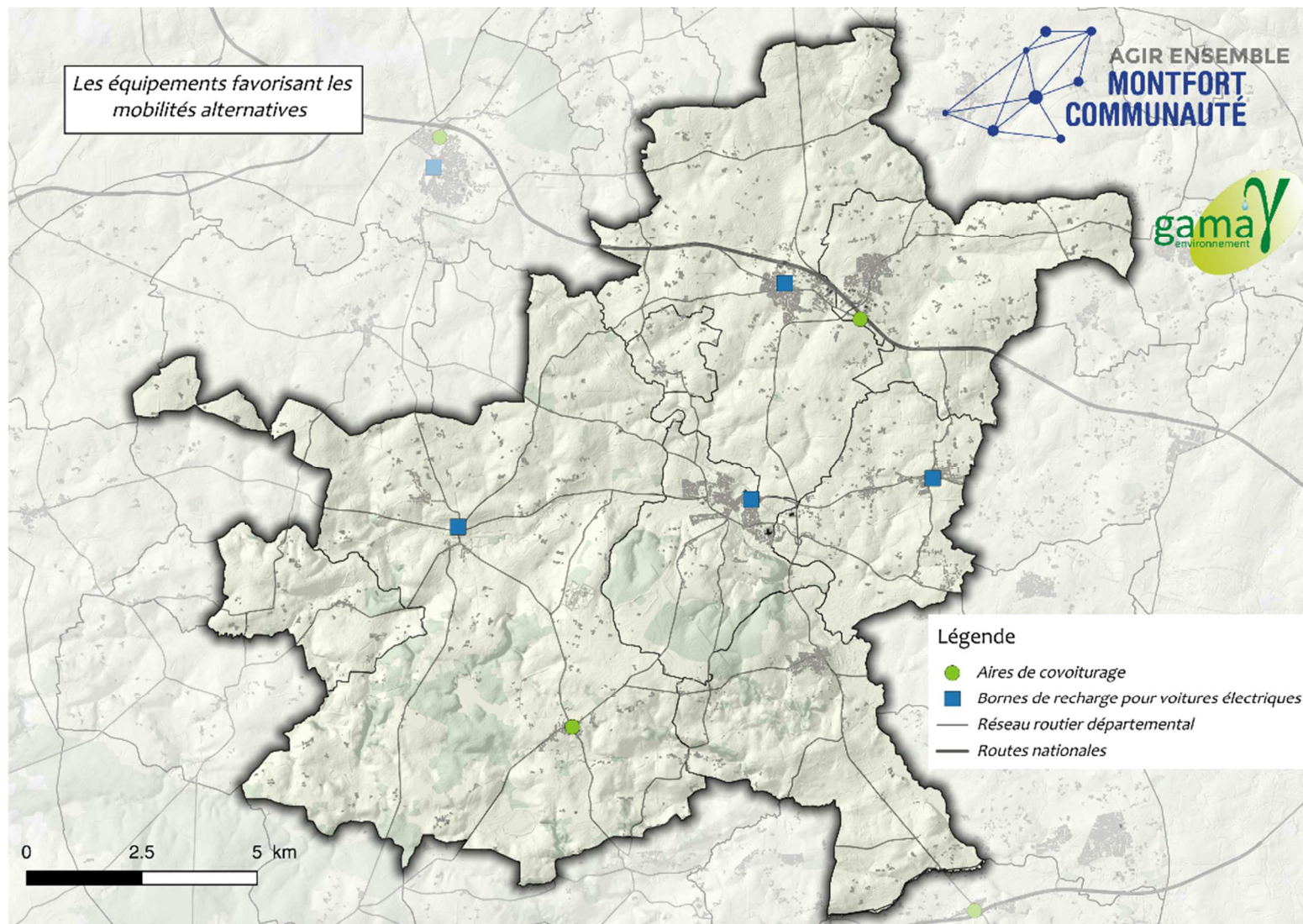


Figure 19 : Équipement en faveur des mobilités alternatives

Source Géobretagne

Synthèse	Enjeux
<p>→ <b>Infrastructures routières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau routier dense</li> <li>• La RN12 est l'artère principale du réseau, elle irrigue le territoire grâce à ces 3 entrées/sorties et l'échangeur de Bédée/Pleumeleuc</li> <li>• Le réseau de routes départementales est articulé par la D68 sur l'axe nord-sud et la D125-D30 sur l'axe est-ouest</li> <li>• Le trafic poids lourds est lui aussi important sur le territoire, il est particulièrement dû aux plateformes logistiques, entreprises agroalimentaires et la carrière</li> </ul> <p>→ <b>Déplacement Domicile – Travail</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une communauté de communes majoritairement résidentielle (52 % des flux sont sortants)</li> <li>• Les flux entrants (22%) et internes (26%) sont importants ce qui montre une relative attractivité et une présence de nombreux emplois sur le territoire.</li> <li>• Une polarité de l'agglomération rennaise très importante (presque 70 % des flux sortants).</li> <li>• Les flux intercommunaux sont nombreux : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Montfort-sur-Meu constitue le pôle d'emploi principal du territoire et draine de nombreux actifs habitants sur les communes de l'intercommunalité, principalement : Bréteil et Iffendic</li> <li>○ Les villes à proximité des RN 12 et 24 (Bédée, Pleumeleuc et Talensac) vont plus vers la métropole rennaise</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des connexions avec la métropole rennaise depuis toutes les communes du territoire en particulier Saint Gonlay et Iffendic</li> <li>• Conciliation entre les besoins en infrastructures pour le développement du territoire et la sécurité des déplacements, ainsi que le respect de l'environnement et des espaces agricoles</li> <li>• Fluidification du trafic routier sans toutefois délaisser les centres-villes / bourgs et impacter plus que nécessaire l'environnement et les espaces agricoles</li> <li>• Intégration dans la définition de la typologie et de la localisation de l'habitat et des zones d'activités des questions liées à la saturation actuelle des voies routières en particulier pour les communes de Montfort-sur-Meu, Iffendic, Bédée et Pleumeleuc.</li> <li>• Réinterrogation de la place de la voiture sur l'espace public notamment sur la commune de Montfort-sur-Meu</li> <li>• Organisation du stationnement autour des gares, du covoiturage...</li> <li>• Intégration dans les réflexions d'urbanisation du nombre de poids lourds importants sur le territoire dans une logique d'évitement de surexposition des populations aux nuisances et des atteintes à leur sécurité</li> <li>• Intégration dans le choix des zones à développer des modes doux ou des transports en commun dans une optique de limitation du recours à la voiture (proximité des commerces, accès au lieu de travail et loisirs)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• «L'autosolisme» est le moyen privilégié de déplacement sur Montfort communauté</li> <li>• Les mouvements pendulaires entraînent des congestions importantes sur les axes principaux, de plus ils se cumulent avec les transports routiers (logistique, carrière...)</li> <li>♦ → <b>Transport en commun</b></li> <li>♦ Forte mobilité transversale avec deux axes Est-Ouest très marqués : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Iffendic / Montfort-sur-Meu / Breteil / Talensac</li> <li>○ Bédée – Rennes et Pleumeleuc -Rennes</li> </ul> </li> <li>• On remarque qu'aucun axe Nord/Sud n'est présent sur le territoire, par conséquent, il réside une forte déconnexion entre les deux groupes de communes cités ci-dessus.</li> <li>• Les gares de Montfort-sur-Meu et Breteil assurent une ouverture de Montfort Communauté sur les extérieurs avec de nombreuses destinations tels que Rennes, Saint-Brieuc et Montauban.</li> <li>• Les horaires de train montrent des trajets pendulaires domicile (Montfort-sur-Meu)-travail (Rennes) avec des horaires resserrés durant les heures de pointe (6h-9h30 et 16h30-20h) et des horaires quasi anecdotiques entre ces intervalles et pour les trajets domicile (Rennes) - travail (Montfort-sur-Meu).</li> <li>• Le réseau Illenoo connu, mais non utilisé</li> <li>→ <b>Mobilités douces</b></li> <li>• Une forte concentration des itinéraires pédestres, cyclistes et équestres autour des espaces touristiques (lac de Trémelin, Étang de Creil, la forêt de Brocéliande, la tour Papegault, le pont Rozel, etc.)</li> <li>• Les itinéraires de tourisme sont concentrés au Nord (Bédée et Pleumeleuc) et au sud (Iffendic, Montfort-sur-Meu et Saint Gonlay) du</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposition d'alternatives viables à l'autosolisme aux populations actuelles et futures dans leurs trajets quotidiens (domicile-travail, loisirs)</li> <li>• Signalétique favorisant la bonne visibilité des commerces depuis les grands axes</li> <li>• Maintien et renforcement des horaires de passage en gares de Montfort-sur-Meu et de Breteil ainsi que le développement des départs depuis Rennes vers le territoire.</li> <li>• Maintien et renforcement de l'accès aux services (guichet) dans les gares</li> <li>• Développement de l'intermodalité entre les transports doux et en commun</li> <li>• Facilitation de l'accès aux transports en commun, particulièrement pour les non motorisés</li> <li>• Accroissement de l'accès aux transports pour les mobiles non motorisés depuis n'importe quel point du territoire (transport à la demande, pistes cyclables...)</li> <li>• Développement des cheminements doux dans une logique d'utilisation pour les trajets quotidiens et pas uniquement touristiques</li> <li>• Amélioration des connexions entre le Nord et le Sud du territoire grâce aux transports en commun et aux cheminements doux, particulièrement au niveau de la RN 12</li> <li>• Renforcement des déplacements cycles en multipliant les arceaux à proximité des services, des équipements et des commerces</li> <li>• Intégration dans les réflexions d'urbanisation des questions liées à la création de nouveaux services de transports (transport à la demande, location/dépôt de vélo...)</li> </ul>
---	---

territoire sans relations entre ces dernières. En effet, aucun axe traversant Nord/Sud n'est présentsur le territoire.

- Actuellement, il y a peu d'aménagement en faveur des déplacements quotidiens sur le territoire (en cours d'élaboration).
- Le maillage communal des mobilités douces est en devenir avec de nombreux projets de création ou connexions de voies douces. Persiste tout de même un isolement de la commune de Pleumeleuc.
- Les futurs aménagements permettent d'ouvrir le territoire de Montfort Communauté sur la région Bretagne : notamment, avec l'aménagement de la VR 6 permettant d'ouvrir le territoire vers Rennes et Camaret ou encore le plan vélo ouvrant le territoire sur Saint-Malo et Paimpont.
- Les territoires mettent en place des projets de développement des infrastructures pour les modes doux en interne, entraînant des facilités dans les déplacements de proximité.

→ **Mobilités alternatives**

- Les équipements permettant de développer les mobilités alternatives (aire de covoiturage et borne électrique)
- Forte mobilisation pour le développement du covoiturage avec la mise à disposition des utilisateurs des aires de covoiturage et des outils plus locaux (Comcov, Ehop) permettant de répondre à des problématiques précises (désengorgement de la RN12, mutualisation des trajets domicile-travail, etc.).
- Malgré les mises en place de nombreux dispositifs, la fréquentation/utilisation des équipements reste mineure



## 6. L'inventaire des capacités de stationnement

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les tableaux présentés dans les pages suivantes synthétisent cet inventaire.

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Bédée	Parking Poids Lourds	A proximité de la route de Dinan	Public	Aménagé	Non	0	Enrobé	30	Oui	En permanence (en particulier entre midi et deux)	Non	--	Transfert du parking dans le cadre du projet d'aménagement du quartier de la Bastille avec une zone de covoiturage	Stationnement de car et de camping-car + mobilier urbain (tables de pique-nique)
	Parking du Prieuré, du marché et du cimetière	Place Lieutenant Loussard	Public	Aménagé	Oui	2	Enrobé	100	Non	Ponctuellement (en cas de cérémonie religieuse)	Non	--	--	Arrêt de bus + point de vidange + Borne Béa
	Parking du centre commercial de la bastille	Devant le centre commercial	Privé accessible au public	Aménagé	4	3	Enrobé	65	Non	--	Non	--	--	--
	Pourtour de l'église	Parvis de l'église	Public	Aménagé	5	1	Enrobé	45	N.R	N.R	N.R	N.R	--	Un arrêt minute
	Parking du stade et de la salle polyvalente	Stade Edmond Blanchet	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	88	Non	Ponctuellement (location de la salle polyvalente et événements sportifs)	Non	--	Construction d'une deuxième salle de sport à l'arrière du COSEC	--
	Parking rue de Bretagne	Rue de Bretagne	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	26	Non	Ponctuellement (événement sportif)	Non	--	--	Arrêt de bus et abri pour transport scolaire
	Parking du centre social	Rue Joseph Filaux	Public	N.R	N.R	1	Enrobé	17	Non	--	Non	--	--	--
	Parking de la rue de Montfort	Rue de Montfort (partie haute)	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	8	Non	--	Non	--	Un autre parking rue des rosiers pour les utilisateurs de la médiathèque	--
	Parking du bas de la rue de Montfort	Rue de Montfort (partie haute)	Public	Aménagé	N.R	N.R	Stabilisé	10	Non	--	Non	--	--	Usage mixte de parking VL pour les randonneurs et pour les camping-caristes
	PROJET : parking poids lourds	Nouveau quartier de la Bastille	Public	N.R	N.R	1	Enrobé	19	N.R	N.R	N.R	N.R	Toilettes	Usage mixte + aire de covoiturage

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Bréteil	Place des courtils	Place des courtils	Privé accessible au public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	34	Oui	Quotidien de 8h30 et 18 h00	Non	--	--	2 places réservées pour la micro crèche + 1 place perméable
	Parking groupe scolaire	8 rue de Montfort	Public	Aménagé	12	1	Enrobé	20	Oui	Période scolaire de 7 h 30 à 18 h 00 sauf weekend et vacances	Non	--	--	--
	Parking groupe scolaire (bis)	Chemin des Vilberthes	Public	Aménagé	N.R	N.R	Sablé	7	Oui	Période scolaire de 8 h 00 à 18 h 00	Non	--	--	Arbi-bus scolaire à proximité
	Parking salle polyvalente « Yvon Charles »	Chemin des Vilberthes	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	5	Oui	Le mercredi après-midi de 14 h 00 et 19 h 00	Non	--	--	--
	Parking - ALSH	Chemin des Vilberthes	Public	Aménagé	N.R	N.R	Cailloux	6	Non	--	Non	--	--	--
	Parking – cimetière	Allée du cimetière	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	3	Non	--	Non	--	--	--
	Parking square Anne de Bretagne	Rue de la Hattais	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	5	Non	--	Non	--	--	2 places de stationnement pour véhicule électrique (borne BEA)
	Parking halte SNCF	Rue des sentiers	Public	Aménagé	1	1	Enrobé-bicouche	62	Non	--	Non	--	Aménagement de 10 boxes vélos	1 abri vélo
	Parking rue de rennes (attenant au presbytère)	Rue de Rennes	Public	Aménagé	1	1	Enrobé	12	Non	--	Non	--	Démarche de revitalisation de bourg	1 abri vélo
Iffendic	Ecole publique de la fée viviane	Avenue de la fée Viviane	Public	Aménagé	N.R	5	Enrobé	56	Oui	Période scolaire	Non	--	--	--
	Salle des fêtes	Rue du Commerce	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	40	Oui	Fête locale	Oui	En semaine	--	--
	Salle des fêtes / Supermarché	Rue du commerce	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	40	Oui	Fête locale	Oui	En semaine	--	--

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Iffendic	Agence postale / Maison de santé	Rue de la poste	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	17	Non	--	Oui	--	--	2 places de stationnement pour véhicule électrique (borne BEA)
	Parking de l'église	Place de l'église	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	15	Oui	Entre midi et deux et pendant les cérémonies	Oui	--	--	--
	Parking de la médiathèque municipale (haut)	Rue du Tertre	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	5	Oui	Période scolaire	Oui	--	--	--
	Parking cimetière	Boulevard de la trinité	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	5	Oui	Entre midi et deux et pendant les cérémonies	Oui	--	--	--
	Parking de la médiathèque municipale (bas)	Rue Odorico	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	24	Oui	Période scolaire	Oui	--	--	--
	Parking cimetière (bas)	Rue du Stade	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	11	Oui	Cérémonies	Oui	--	--	--
	Parking terrain de football	Rue du stade	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	20	Oui	Evènement sportif	Oui	--	--	--
	Parking salle des sports	Rue du stade	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	29	Oui	Evènement sportif	Oui	--	--	--
	Parking carrefour les quatre chemins	Rue du Tertre	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	25	Oui	Entre midi et deux et pendant les fêtes locales	Oui	--	--	--
	Parking mairie	Rue de Montfort	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	14	Oui	Entre midi et deux et pendant les cérémonies	Oui	--	--	--
	Parking boulangerie « Burel »	Rue de Gaël	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	12	Oui	Forte affluence dans les commerces	Oui	--	--	--
	Parking accueil de loisirs	Rue du Commerce	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	12	Oui	Période d'ouverture de l'ALSH	Oui	--	--	--



Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Iffendic	Parvis église	Place des combattants	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	7	Oui	Entre midi et deux et forte affluence dans les commerces	Oui	--	--	--
	Parking bureau de tabac / salon de coiffure	Rue de Gaël	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	10	Oui	Entre midi et deux, forte affluence dans les commerces et forte affluence dans les commerces	Oui	--	--	--
	Parking centre commercial (bas)	Rue de l'hippodrome	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	28	Non	--	Non	--	--	--
	Parking rue des Primevères	Rue des Primevères	Public	Aménagé	N.R	1	Sablé	20	Non	--	Non	--	--	--
Monfort-sur-Meu	Les restos du cœur	10, la Cotelais	Public	Aménagé	N.R	2	Bitume	8	Non	Journée des restos du cœur	Non	--	--	--
	Técélia	8, la Cotelais	Public	Aménagé	12	N.R	Bitume	19	Non	Tournoi de tennis et saison culturelle au Confluent	Oui	--	--	--
	Le Confluent	6, la Cotelais	Public	Aménagé	N.R	5	Bitume et sable	87	Oui	Les jours et soirs de spectacle	Oui	Hors spectacle	--	--
	Salle des Batailles	4, la Cotelais	Public	Aménagé	18	1	Bitume	12	Oui	Manifestation sportive et heure de pointe lycée	Oui	--	--	--
	Lycée René Cassin	2, la Cotelais	Public	Aménagé	3	N.R	Bitume	15	Oui	Heure de pointe lycée	Oui	--	Extension du lycée	--
	Stade Mainguet	2 route d'Iffendic	Public	Aménagé	N.R	1	Sablé	60	Non	--	Oui	--	--	--
	COSEC/Océlia	1-3 route d'Iffendic	Public	Aménagé	72	5	N.R	100	Non	--	Oui	--	--	--
	Base Nautique	5 route d'Iffendic	Public	Aménagé	N.R	N.R	Sablé	9	Non	--	Non	--	--	--
	Parking maison de l'enfance	12 ruelle des écoles	Public	Aménagé	30	N.R	Bitume	N.R	Oui	Heure de pointe (école)	Non	--	--	--
	Parking de l'Orée des petits chemins	L'orée des petits chemins	Public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	24	Oui	Heure de pointe collège	Oui	--	--	--

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Monfort-sur-Meu	Stade Pasteur	Boulevard Pasteur	Public	Aménagé	12	N.R	Bitume	41	Oui	--	Non	--	--	--
	Hôtel de Ville	Rue des Ursulines	Public	Aménagé	6	1	Bitume	51	Non	--	Non	--	--	--
	Place des Marronniers	Place des Marronniers	Public	Aménagé	N.R	1	Bitume	47	Non	--	Non	--	--	--
	L'avant-scène	Arrière de l'avant-scène	N.R	N.R	8	N.R	Bitume	20	Oui	Toute la journée (7h30 – 18h30)	Non	--	--	--
	Place de la Cohue	Place de la Cohue	Public	Aménagé	6	N.R	Bitume	18	Non	Vendredi matin (marché)	Non	--	--	--
	Place des Douves	Place des Douves	Public	Aménagé	4	2	Bitume	56	Oui	Vendredi matin (marché) + cérémonies religieuses	Non	--	--	--
	Place de Saint-Louis-Marie	Place Saint-Louis-Marie	Public	Aménagé	N.R	2	Bitume	50	Non	--	Oui	N'est pas utilisé dans sa pleine mesure alors que d'autres parkings à proximité sont saturés	--	--
	Place des halles	Place des halles	Public	Aménagé	6	N.R	Bitume	36	Oui	Heures d'ouverture des commerces	Non	--	Etude de dynamisme du centre-ville	--
	Parking des arcades	Rue des arcades	Public	Aménagé	N.R	N.R	N.R	20	Oui	Heures d'ouverture des commerces	Non	--	--	--
	Parking ex E.Leclerc Express	Rue de l'étang de la Cane	Privé accessible au public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	147	Oui	Usagers de la gare	Oui	Week-end	Maison de santé	--
	Parking Ouest de la Gare	Rue de l'étang de la Cane	Public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	44	Oui	Usagers de la gare	Oui	Week-end	PEM	--
	Parking Parvis de la Gare	Parvis de la Gare	Public	Aménagé	32	N.R	Bitume	58	Oui	Usagers de la gare	Oui	Week-end	PEM	Station vélos
	Parking Gare Est	Gare	Public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	61	Oui	Usagers de la gare	Oui	Week-end	PEM	--
	Parking Gare Nord	Le pont-aux-Anes	Public	Aménagé	N.R	1	Bitume	48	Oui	Usagers de la gare et entre midi et deux	Non	--	PEM	--



Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
	Square de la gare	Square de la gare	Public	Aménagé	N.R	2	Bitume	48	Oui	Usagers de la gare et entre midi et deux	Non	--	PEM	--
Montfort-sur-Meu	Place Mathurin Dousseau	Place Mathurin Dousseau	Public	Aménagé	N.R	1	Bitume	22	Oui	Quotidiennement	Non	--	--	--
	Place Saint-Nicolas	Place Saint-Nicolas	Public	Aménagé	N.R	1	Bitume	15	Oui	Quotidiennement	Non	--	Piétonisation du centre-ville	--
	Parking Foch	Boulevard du Maréchal Foch	Public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	75	Non	--	Non	--	--	--
	Parking Chateaubriand	Rue de Chateaubriand	Public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	11	Oui	Sur les heures d'ouverture du centre médical	Non	--	--	--
	Parking impasse de l'Ebranchoir	Impasse de l'Ebranchoir	Public	Aménagé	N.R	1	Bitume	11	Non	--	Non	--	--	--
	Parking ex Mr Bricolage	Rue de la Tannerie	Privé accessible au public	Aménagé	N.R	N.R	Bitume	224	Non	--	Oui	--	Sollicitation de l'EPF + Etude de dynamisme du centre-ville	--
	Rue du 11 Juin 1944	Rue du 11 Juin 1944	Public	Aménagé	N.R	N.R Bitume	Bitume	24	Non	--	Non	--	--	--
	Salle Charlet	Boulevard de l'Abbaye	Public	Aménagé	8	1	Bitume	28	Non	--	Oui	En dehors des heures de sport	Mutualisation des stationnements avec un programme collectif de 50 logements (zone 1AU J. Cartier)	--
	Parking groupe scolaire du Moulin à Vent	Allée Albert Camus	Public	Aménagé	N.R	2	N.R	40	Oui	Heures de pointe scolaire	Non	--	--	--
Pleumeleuc	Grand parking rue de Rennes	Rue de Rennes	Public	Aménagé	8	2	Enrobé	29	N.R	--	N.R	--	--	Accueil cirque, poids lourds (4 places), cars Illecoo et scolaires
	Parking de la mairie	Rue de Rennes	Public	Aménagé	6	1	Enrobé	16	Oui	Covoiturage et salle des fêtes	Non	--	--	1 place taxi

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Pleumeleuc	Parking de la salle des sports	Rue des sports	Public	Aménagé	6	2	Enrobé	48	Oui	Evènements sportifs	Non	--	Réaménagement du complexe sportif (optimisation et sécurisation des accès)	--
	Parking rue de Bédée	En face de l'école Petit Prince	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	44	Oui	Heures de pointes scolaires	Non	--	--	--
	Parking de la médiathèque	Rue de bédée, Allée des Chênes	Public	Aménagé	6	1	Enduit	30	Oui	Evènements et cours sportifs	Non	--	Réaménagement lié à la micro-crèche + Marquage	--
	Parking de l'église	Place de l'église	Public	Aménagé	N.R	1	N.R	33	Oui	Entre midi et deux heures	Non	--	--	--
	Parking du Clos des Pommiers	Rue du Clos des Pommiers	Public	Aménagé	N.R	2	N.R	21	N.R	--	N.R	--	Emplacement réservé en face du Clos des Pommiers rue de Romillé pour nouveau parc de stationnement	--
	Parking Ecole Saint Melaine	Rue de l'Orme	Public	Aménagé	N.R	1	N.R	10	Oui	Heures de pointe scolaires	Non	--	Projet d'aménagement d'un autre parking pour l'école rue de Clayes (6 places)	--
	Parking « COOP de Construction »	Avenue de la Vaunoise	Public	Aménagé	N.R	N.R	Sablé	8	Non	--	Non	--	--	--
	Parking du Belvédère	Avenue de la Vaunoise	Public	Aménagé	N.R	2	Enrobé	28	Oui	Parking aérien pour les résidents du collectif Aiguillon	Non	--	--	--
	Parking de l'école Le Petit Prince	Allée de la Pommerai	Public	Aménagé	6	2	N.R	20	Oui	--	Non	--	Projet d'aménagement d'un autre parking pour l'école rue de Clayes (6 places)	--



Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Pleumeleuc	Parking du Parc de l'Evelinais	Rue de l'Evelinais	Public	Aménagé	6	0	N.R	8	Non	--	Non	--	--	--
	Parking rue Auguste Sauvé, face médiathèque	Rue Auguste Sauvé, face médiathèque	Public	Aménagé	N.R	0	Enrobé	8	Non	--	Non	--	Réaménagement à long terme	--
	Parking salles – Rue de Rennes	Rue de Rennes	Public	Aménagé	0	2	Enrobé	8	Oui	Evènement dans la salle des fêtes	Non	--	--	--
Saint-Gonlay	Parking mairie	Rue Joseph Louis Maudet	Public	Aménagé	N.R	1	Goudron	4	Non	--	Non	--	--	--
	Parking Logements sociaux	Place de l'église	Public	Aménagé	N.R	N.R	Goudron	8	Non	--	Non	--	--	--
	Parking Musée école	N.R	Public	Aménagé	N.R	N.R	Goudron	3	Non	--	Non	--	--	--
	Parking salle polyvalente	Rue parc de Penthière	Public	Spontané	N.R	N.R	Gravier	N.R	Non	--	Non	--	--	--
	Parking prairie	Rue parc Penthière	Public	Aménagé / spontané	N.R	N.R	Goudron	10	Non	--	Oui	En dehors des soirées de la salle des fêtes	--	--
	Parking Barakafé	Rue parc Penthière	--	Spontané	N.R	N.R	Gravier	4	Non	--	Non	--	--	--
	Parking Barakafé (droite)	N.R	Public	Aménagé	N.R	1	Gravier	N.R	Non	--	--	--	--	--
Talensac	Parking Eminescu	Place Eminescu	Public	Aménagé	N.R	5	Enrobé	68	Oui	Heure de pointe scolaire	Non	--	--	--
	Parking de l'église	Place de l'église	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	29	Oui	Le soir avec les riverains	Non	--	Requalification des espaces autour de l'église et refonte du parking	--
	Parking de la mairie	Derrière la mairie	Public	Aménagé	3	1	Enrobé	23	Non	--	Non	--	Projet de requalification des espaces autour du stationnement (repensés et réorganisés).	--

Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
Talensac	Parking des commerces	Place des Commerces	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	10	Non	--	Non	--	Requalification des espaces publics (réaménagement de stationnement)	--
	Parking des commerces bis	Rue de Bréal	Public	Aménagé	N.R	N.R	Cailloux	22	Non	--	Non	--	Construction d'une épicerie sur une partie du parking et aménagement des abords en parking (enrobé)	--
	Parking de la Hunaudière	Rue de la Hunaudière	Public	Aménagé	N.R	1	Sablé	38	Non	--	Oui	Si les salles à proximité sont non utilisées	--	--
	Parking de la salle des sports	--	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	26	Non	--	Non	--	--	--
	Parking de l'Espace Jeune	Rue Angélique Perrigault	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	3	Non	--	Non	--	--	--
	Parking de l'Astrolable	Rue de Montfort	Public	Aménagé	N.R	1	N.R	23	Non	--	Non	--	Réaménagement du parking dans le cadre du réaménagement du centre bourg	--
	Parking de la salle Judicael	Rue de la Hunaudière	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	2	Oui	Evènements locaux	Non	--	--	--
	Parking du terrain de football des vignes	Mauduc	Public	Aménagé	N.R	N.R	Sablé	52	Non	--	Non	--	--	--
	Parking du terrain de football de la Lande	Rue des sports	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	20	Non	--	Non	--	--	--
La Nouaye	Parking de l'église	Place de l'église	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé + sable	22	Oui	Cérémonies	Non	--	--	--
	Parking mairie (avant)	Allée du Clos Hussard	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	9	Non	--	Non	--	--	--
Communes	Nom du parking	Localisation	Statut public/privé	Type de parking	Combien de place (Vélos)	Nombre de place PMR	Type de revêtement	Nombres de places au total	Saturation	Quand ?	Sous-utilisation	Quand ?	Projet	Equipements
La Nouaye	Parking mairie (arrière)	Allée du Clos Hussard	Public	Aménagé	N.R	N.R	Enrobé	12	Non	--	Non	--	--	--
	Parking rue de la haie Saudrine	Rue de la haie Saudrine	Public	Aménagé	N.R	1	Enrobé	14	Non	--	Non	--	--	--

## Synthèse :

109 parkings ont été recensés au total sur les 8 communes du territoire de Montfort Communauté

Ces 109 parkings représentent approximativement plus de 3 100 places (3 194) qui sont réparties sur l'ensemble du territoire, tout en sachant que sur les 109 parkings, 3 ne font pas l'objet d'une précision du nombre de places de stationnement.

Il convient tout d'abord de préciser qu'un nombre important de parkings est recensé sur les 4 pôles d'équilibres primaires et secondaires avec :

- 33 parkings sur le pôle d'équilibre primaire de Montfort-sur-Meu en accord avec son projet multimodal (pôle gare, favoriser les mobilités douces
- 24 parkings sur pôle d'équilibre primaire de Bédée/Pleumeleuc
- 19 parkings sur le pôle d'équilibre secondaire d'Iffendic en accord avec son projet touristique notamment autour du lac du Trémelin

Soit 70 % des parkings présents sur les 8 communes. De plus, il est important de noter que près de 87 % de ces places de stationnement sont localisées sur les pôles cités ci-dessus (2 792 des 3 194 places recensées).

On recense cependant seulement 104 places (3 % de la part totale du stationnement) de parking accessible aux personnes à mobilité réduite et seulement 69 parkings sont concernés, ce qui veut dire que 40 des 109 parkings leurs sont inaccessibles.

Concernant la place du vélo, on note que les stationnements qui leurs sont dédiés permettent d'héberger seulement 272 vélos répartis sur 24 parkings et sur 4 communes :

- Bréteil
- Montfort-sur-Meu
- Pleumeleuc
- Talensac

Toutefois, il convient de noter que 76 parkings n'ont pas renseignés le nombre de place en faveur des mobilités douces. On peut noter que de manière générale de nombreux projets sont en cours sur le territoire dans le but d'accroître les équipements en faveur des mobilités douces sur le territoire (construction de box, mise en place de pôle multimodale au niveau de la gare de Montfort ...)

26 des 109 parkings recensés sont jugés sous-utilisés, il s'agit principalement des parkings des mairies ou des églises qui ne servent que ponctuellement mais il est difficile de leur envisager un autre usage. A l'inverse, 38 des 109 parkings sont ponctuellement saturés (cérémonies, conseil de mairie...), ils sont donc jugés utiles et n'ont pas vocation à changer d'usage. Toutefois, on note une problématique de sur fréquentation des parkings de Montfort Communauté en cause principalement les usagers de la gare, c'est pour ça le pôle de Montfort envisage une restructuration de son pôle gare au sein de son futur PLUI.

On note aussi que de nombreuses études en faveur des la revitalisation des bourgs et la piétonisation de ces derniers en cours qui entraîneront des changements au niveau du stationnement.

Enfin, les espaces de stationnement font en grande partie l'objet d'un revêtement imperméable avec 97 parkings sur 109 dont le revêtement s'apparente à du bitume, enrobée etc... Cette forte imperméabilisation favorise les ruissèlements urbains et la vulnérabilité des biens et des personnes sur le territoire

## F. Parti d'aménagement et justifications



# 1. Éléments à prendre en compte au préalable

## 1.1. Cadre réglementaire et juridique

### 1.1.1. Les dispositions de l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat,

commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :**

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
- La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018

### → Justifications de la prise en compte dans le PLUi :

Sur les objectifs d'équilibre :

- ❑ La priorité est donnée à la densification et au renouvellement des espaces bâtis dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles
- ❑ Des objectifs de densité minimale sont retenus et traduits dans les OAP spatialisées, dans l'objectif d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en tenant compte des caractéristiques des différents sites (pentes, vues, environnement,...)
- ❑ Une correspondance étroite est recherchée entre les besoins estimés en surfaces à urbaniser et les possibilités de construction effectivement offertes dans ces zones
- ❑ Un équilibre est défini entre les pôles d'équilibre (Montfort-sur-Meu, Bédée-Pleumeleuc), les pôles secondaires (Iffendic, Talensac, Breteil) et les bourgs ruraux (Saint Gonlay et La Nouaye). Cet équilibre se traduit notamment dans la répartition des capacités d'accueil de logements et d'activités sur le territoire suivant les objectifs définis au PADD et au POA (Programme d'Orientations et d'Actions)

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- ❑ Les paysages caractéristiques du territoire font l'objet de mesures de protection : principes d'intégration paysagère des constructions précisés aux OAP thématiques et spatialisées
- ❑ Les entrées de ville font l'objet d'attentions particulières aux OAP spatialisées
- ❑ Les éléments de paysage de type parcs, jardins, haies, alignements d'arbres remarquables font l'objet d'une protection spécifique
- ❑ Le patrimoine bâti identitaire fait l'objet de règles particulières : un inventaire a été réalisé sur chaque commune
- ❑ Le règlement permet le changement de destination de bâtiments dans une logique de valorisation du patrimoine local suite à un inventaire détaillé
- ❑ Le règlement intègre des prescriptions de nature à préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti. Ces règles sont graduées en fonction de la sensibilité de chaque secteur
- ❑ Les haies bénéficient de mesures de protection établies sur la base d'une étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elles font également l'objet d'une OAP thématique

- ❑ Les itinéraires piétons, cyclables ou équestres font l'objet d'une protection spécifique aux plans de zonage

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

- ❑ Le règlement du PLUi permet d'assurer une mixité des fonctions dans les espaces urbains (logement, équipement, activités,...) dès lors que les activités accueillies ne génèrent pas de nuisances notables, qui justifieraient alors leur installation en zones économiques dédiées
- ❑ Des zones à urbaniser mixte (AUM) sont définies sur les secteurs de développement urbain stratégiques (pôle gare de Montfort)
- ❑ Des règles sont précisées au PLUi sur les principaux centres bourgs pour préserver les linéaires commerciaux
- ❑ Des espaces sont réservés pour des opérations de renouvellement urbain sur chacun des bourgs
- ❑ **Le PLUi de Montfort Communauté vaut programme local de l'habitat, en application des dispositions de l'article L.151-44 du code de l'urbanisme.** A ce titre, il comprend un document « Programme d'Orientations et d'Actions (POA) » qui définit les actions à engager en matière d'habitat. Le POA fixe ainsi des objectifs en termes de mixité sociale, traduits dans les OAP spatialisées

Sur les objectifs de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- ❑ Le règlement pose des exigences en termes de pose de fourreaux pour le déploiement des réseaux de communications électroniques
- ❑ La priorisation de l'accueil des nouveaux logements sur les pôles principaux est facteur de limitation des déplacements motorisés
- ❑ Les logiques de densification développées dans le PLUi renforcent la capacité de développer les réseaux numériques et les services de transports en commun, en évitant d'accentuer la dispersion de l'habitat et des activités
- ❑ L'organisation des mobilités constitue un volet important du PLUi : il prévoit le développement d'aménagements de déplacements doux dans les bourgs et entre les bourgs. Le développement urbain est particulièrement orienté sur le pôle gare de Montfort

*Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publiques, de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances*

- ❑ *Les secteurs à forte sensibilité environnementale sont inscrits en zone N. Le règlement y limite les possibilités de construire et d'aménager.*
- ❑ *Les zones humides connues ont été identifiées au règlement graphique. Des inventaires complémentaires ont été menés sur les zones à urbaniser les plus sensibles*
- ❑ *Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Elles sont localisées au règlement graphique.*
- ❑ *Les espaces forestiers sont inscrits en espaces boisés classés, à l'exception de ceux faisant l'objet d'un plan de gestion*
- ❑ *Une attention particulière est portée sur les écoulements des eaux pluviales en secteur urbain. Le règlement et les OAP incitent les pétitionnaires à rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et à préserver une partie des terrains en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux directement dans le sol.*
- ❑ *La présence de risques naturels est prise en compte par le positionnement des secteurs de développement en-dehors des zones couvertes par des risques. Le règlement écrit comporte la demande de prise de précautions particulières sur les secteurs concernés par des risques. Celles-ci sont graduées en fonction de la nature et de l'importance du risque identifié.*

*Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables*

- ❑ *Les OAP précisent des principes bioclimatiques à intégrer aux opérations pour limiter les consommations énergétiques.*
- ❑ *Le règlement reste ouvert sur les installations de production d'énergie renouvelable. Dans le même esprit les règles d'implantations des constructions sont assouplies pour permettre des installations en mitoyenneté, engageant des économies d'énergie.*
- ❑ *Les orientations en termes de déplacement recherchent à favoriser les déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés. Ces objectifs se traduisent par des principes d'aménagement des voies mieux adaptées aux piétons et par la logique de recentrage de l'urbanisation autour des équipements et commerces.*

### 1.1.2. Autres dispositions réglementaires à prendre en compte, concernant des domaines liés à l'urbanisme

- Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

#### ➔ **Justifications de la prise en compte dans le PLUi :**

*Des actions sont engagées dans le PLUi pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux :*

- ❑ *Repérage des haies bocagères, notamment dans leur fonction anti érosive*
- ❑ *Repérage des zones humides, après inventaire complémentaire sur les zones à urbaniser les plus sensibles du territoire*
- ❑ *Limitation de l'imperméabilisation en secteur urbain*
- ❑ *Encouragement à mettre en place des dispositifs de gestion hydraulique favorisant l'infiltration dans les zones à urbaniser*
- ❑ *Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées*
- ❑ *Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (zones humides, zones exposées aux feux de forêt,...)*

- La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

*« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.  
Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.  
Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie*

*ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne.*

*La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

*Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »*

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie / DRAC

#### ➔ **Justifications de la prise en compte dans le PLUi :**

- ☐ Plusieurs secteurs de sensibilité archéologique sont identifiés sur le territoire. Le règlement du PLUi précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

*L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

Ces dispositions s'appliquent dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 12.

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement en-dehors des secteurs urbanisés. Le règlement graphique fait ainsi apparaître une ligne indiquant une obligation de recul de 75 m minimum pour les nouvelles constructions ou installations, dans les conditions fixées aux articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

Le PLUi ne projette qu'une seule zone AU dans cette bande de 100 mètres. Il s'agit de la zone 1AUY au nord ouest du bourg de Bédée. L'aménagement de la zone ne pourra être réalisé que par la réalisation d'une étude Loi Barnier.



## 1.2. Servitudes d'utilité publique

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLUi (voir détails dans le document n°5)
A4	Entretien des cours d'eau non domaniaux	Servitude de libre accès aux cours d'eau concernés
A8	Travaux de reboisement exécutés par l'administration	Application sur les boisements aidés par l'Etat
AC1	Protection des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour du monument où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être demandé
AS1	Protection des points de captage d'eau potable	Périmètres de protection assortis de règles définies dans un arrêté préfectoral
PM1	Plan de Prévention des Risques d'Inondation	Règlement limitant les possibilités de construire ou d'aménager dans les zones touchées par un risque d'inondation
A5	Pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Libre accès pour l'entretien des canalisations et protection desdites canalisations
EL11	Interdictions d'accès sur les voies express	Application sur la RN12
I3	Canalisations de transport de gaz	Zones de danger affectées à la canalisation

I4	Lignes électriques	Obligation de libre accès pour l'entretien des lignes électriques THT (élagage, maintenance,...).
PT2	Protection des centres d'émission et de réception radio électrique	Liaisons hertziennes. Protection contre les obstacles : hauteurs maximales à ne pas dépasser.
PT3	Etablissement de câbles de télécommunications	Pose et entretien du câble
T1	Voies de chemin de fer	Reculs obligatoires et servitudes non plantandi
T4 et T5	Servitudes de dégagement aéronautique	Aérodrome de Rennes St Jacques (commune concernée : Talensac)
T7	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	Zone de dégagement où des hauteurs maximales sont fixées de façon à ne pas créer d'obstacle.

Pour plus de détails, voir le document n°5 « servitudes d'utilité publique ».

## 2. Outils réglementaires et Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décomposées en 2 parties :**

#### **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire couvert par le PLUi. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

#### **Les OAP « spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma et/ou tableau le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

*Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison*

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » ou « spatialisées » sont détaillées en deux catégories :

- Les prescriptions
- Les recommandations

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP.

En cas de dispositions contradictoires entre les prescriptions des OAP et le règlement, ce sont les dispositions du règlement qui primeront.

## 2.2. Le règlement d'urbanisme

### 2.2.1. Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement définit, dans sa première partie, des dispositions communes applicables dans toutes les zones.

#### Dispositions particulières :

Ces dispositions portent notamment sur :

- **Les modalités d'application du permis de démolir.** L'objectif est ici de permettre à la collectivité d'assurer un suivi du patrimoine bâti présent sur l'ensemble de son territoire et de disposer d'un droit de regard sur son évolution. Cette disposition répond aux objectifs du PADD de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (Axe A-2).
- **Les modalités de réalisation de clôtures.** L'objectif est là encore de disposer d'un droit de regard sur les clôtures, à travers l'obligation de déclaration préalable pour toute installation de nouvelle clôture. Cette obligation est mise en place en réponse aux objectifs du PADD de préserver et mettre en valeur les paysages naturels et bâtis (Axe A-2). Les dispositions de l'OAP thématique A1 s'appliquent aux clôtures.
- **Les modalités de protection des secteurs de sensibilité archéologique,** suivant les dispositions du code du patrimoine
- Les modalités de reconstruction.
- **La protection des secteurs commerciaux** en réglementant le changement de destination vers un autre usage (Axe B-2 du PADD).
- **Le respect des dispositions des OAP spatialisées** sur les secteurs détournés au règlement graphique, en termes de principes d'aménagement, d'échéancier d'aménagement et/ou de programme de logements (et notamment les objectifs de densité).
- **Les secteurs de carrière :** un secteur est identifié à Iffendic pour la poursuite d'une activité de carrière existante. Ce site fait l'objet d'une OAP spatialisée pour garantir la qualité d'intégration du projet dans le paysage.
- Les modalités prévues pour autoriser le **changement de destination de constructions** dans les zones A et N.
- **Les périmètres de projet :** le règlement gèle les possibilités de construire sur ces périmètres car ils constituent des secteurs à enjeux forts de renouvellement urbain. La complexité de ces sites nécessite une maturation longue des projets, c'est pourquoi le règlement définit une période de 5 ans pendant lesquels la collectivité pourra préciser ses attentes sur ces sites.
- **Les emplacements réservés.** Ils sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau figurant en légende du règlement graphique. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLUi. Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.
- **Les règles de recul par rapport aux routes départementales** situées hors agglomération et non classées à grande circulation. Ces règles reprennent celles du règlement de voirie départemental et sont destinées à assurer la sécurité au voisinage de ces axes.

### Dispositions relatives aux risques, nuisances

Les risques relevés sur le territoire sont cartographiés au PLUi et font l'objet de règles visant à assurer la protection des personnes et des biens contre ces risques (Axe B-5 du PADD). Les règles limitent ou interdisent les nouvelles constructions et aménagements : elles sont graduées en fonction de la nature et de l'importance des risques connus.

A travers le règlement, le PLUi informe les demandeurs de la présence de ces risques et recommande la réalisation d'études ou la prise de précautions nécessaires à une bonne prise en compte des risques et nuisances. Il appartient donc au demandeur, à la lumière de ces informations non exhaustives, de s'assurer de la nature et de l'importance de certains risques ou nuisances, de mener les études nécessaires à leur prise en compte et d'adapter son projet en conséquence.

### Dispositions relatives à la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Ces dispositions portent notamment sur :

- La définition **d'espaces boisés classés**, réglementant les coupes et interdisant les défrichements. Les espaces boisés protégés correspondent aux principaux massifs boisés présents sur le territoire. Les bois couverts par un Plan de Gestion ont cependant été exclus de ces espaces boisés classés, considérant que cet outil est à même de garantir la bonne gestion du boisement. Les espaces bâtis ont été exclus de façon à ne pas empêcher d'extensions ou adaptations des bâtiments existants.
- **Les éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Il s'agit de répondre aux objectifs de l'axe A-2 du PADD en ciblant les éléments sensibles, emblématiques et participant de la qualité des paysages.

La protection de ces éléments de paysage répond également à l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire en mettant en valeur ses atouts.

Les règles applicables sont adaptées en fonction des caractéristiques et de la sensibilité de chaque type d'éléments (patrimoine bâti, parc/jardin, haie, alignement d'arbre,...).

On retrouve parmi ces éléments notamment :

- Les éléments de patrimoine bâti remarquable, dont l'inventaire a été établi par les élus des communes concernées sur la base de critères tels que l'emploi de matériaux traditionnels, la volumétrie, l'architecture, la valeur historique et identitaire. Les dispositions de l'OAP thématique A2 s'appliquent sur ces éléments.
- Les éléments de petit patrimoine, emblématique de l'histoire locale. Il peut s'agir de patrimoine vernaculaire, religieux ou agricole : calvaires,... Les dispositions de l'OAP thématique A2 s'appliquent sur ces éléments.
- Des parcs et jardins, participant de la qualité paysagère des bourgs. Le règlement admet quelques aménagements mais limite les interventions de manière à préserver la qualité d'ensemble de l'élément protégé.
- Des alignements d'arbres, ceux-ci mettant en valeur les sites dans lesquels ils s'inscrivent.
- Des haies, en réponse aux objectifs de protection et reconstitution des continuités écologiques (Axe C-1 du PADD). Une mise à jour des inventaires bocagers présents dans les PLU communaux a été opérée, en harmonisant les relevés à l'échelle communautaire. Des principes de protection ont ensuite été définis dans l'OAP thématique C1.
- Des itinéraires piétons, cycles ou équestres, sur la base des circuits de randonnée existants. Ces éléments sont repérés dans l'objectif de maintenir ces continuités.



- **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

- La protection de zones humides. Les zones humides inventoriées par les SAGE ont été reportées au règlement graphique. Un examen complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser inscrites proches de zones humides inventoriées ou situées dans des secteurs de forte prédisposition de zones humides. L'étude des zones humides sur les zones AU les plus sensibles est jointe du dossier de PLUi.

### **Dispositions relatives au stationnement**

Les règles portant sur le stationnement visent plusieurs objectifs :

- Répondre de manière satisfaisante et adaptée aux besoins en stationnement,
- Favoriser les modes de déplacements doux en exigeant des aménagements pour les deux-roues,
- Ne pas encombrer l'espace public par le stationnement automobile,
- Optimiser l'espace par une mutualisation possible des espaces de stationnement.

Des normes minimales sont fixées en fonction des caractéristiques des secteurs, de façon à exiger chaque fois un nombre de place adapté au projet dans une logique d'optimisation de l'espace.

Des dispositions complémentaires sont précisées à l'OAP thématique D « mobilités », y compris sur le stationnement vélos.

### **Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

Le règlement fixe des règles portant sur les conditions d'accès, avec pour objectifs :

- D'assurer la sécurité des usagers, quel que soit le mode de déplacement,
- De garantir le bon fonctionnement des voies et chemins (largeur, fluidité,...),
- De garantir la capacité d'accès des services de secours, de collecte des ordures ménagères et autre services,
- De mettre en valeur les cheminements doux.

Le règlement fixe également :

- les conditions d'accès aux réseaux d'alimentation en eau potable,
- les conditions d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales,
- les conditions de desserte par les réseaux électriques et communications électroniques.

Les obligations fixées en matière de gestion des eaux pluviales visent à limiter les ruissellements, sources d'érosion des sols, de perturbation du fonctionnement des milieux naturels et générateurs d'inondations.

Elles se traduisent par des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et à préserver les éléments naturels régulateurs (haies).

## 2.2.2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### ➤ Zones UA et UAb : zones urbaines des centres anciens

La zone UA comprend les espaces constitués principalement d'habitat ancien structurés. Il s'agit de bourgs ayant un caractère urbain marqué par la continuité du bâti et l'alignement des constructions sur la rue. Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien.

La zone UAb est mise en place sur le centre-ville de Bédée où des dispositions particulières s'appliquent, ce centre-ville étant identifié comme espace bâti remarquable au PADD (carte de synthèse n°2) et n'est pas couvert par un périmètre de protection de Monument Historique.

Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements. Les hauteurs admises sont plus importantes que dans d'autres zones, le caractère de centre-ville permet d'admettre plus facilement des opérations plus hautes. Les constructions présentes dans la zone étant par ailleurs dans l'ensemble plus hautes que celles observées dans les zones UB.

L'évolution du parcellaire est parfois également encadrée par des OAP « spatialisées » pour garantir l'atteinte des objectifs de densification (nombre de logements à atteindre) ou éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité. Le règlement fixe des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter l'accroissement des ruissellements. Compte tenu du caractère dense du bâti, ces objectifs ne sont pas chiffrés dans la zone UA, contrairement aux autres zones, moins denses, sur lesquelles les objectifs sont quantifiés.

Le règlement prévoit une disposition pour garantir l'équilibre de la densité au sein des opérations d'aménagement d'ensemble. Il précise ainsi que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les

caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Ce plan doit être produit même si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par l'OAP. Ce schéma permet d'apporter une garantie que l'aménagement du reste de la zone reste faisable dans de bonnes conditions, en respectant un équilibre global à l'échelle de l'OAP. Ce schéma peut toutefois être modifié lors de la réalisation des tranches d'aménagement suivantes.

Cette exigence de plan d'ensemble est également reprise dans les zones UB, UH et 1AU.

Le règlement de la zone UA exige la réalisation d'espaces communs, lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, de façon à ce que les habitants bénéficient de lieux de détente et de rencontre adaptés. Cette exigence est posée uniquement pour les opérations de taille minimum de 10 logements, considérant que c'est à partir de ce seuil que se crée un embryon de vie de quartier qui justifie la création d'espaces communs.

La zone UA comprend une grande richesse architecturale. Le règlement permet la création architecturale : chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles particulières peuvent être appliquées.

L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble.

Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.

On s'appuiera, pour juger de la qualité de cette démarche, sur l'OAP thématique B1d.

### ➤ **Zones UB et UBz : zones urbaines d'habitat récent**

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat développés plus récemment principalement par des opérations d'ensemble de type lotissements. La densité y est plus faible, les hauteurs moins élevées, les reculs par rapport aux voies et limites séparatives plus importants. Les règles d'implantation sont ainsi plus libres qu'en UA.

Cette zone a vocation à évoluer par une densification progressive, mais en veillant à conserver une organisation d'ensemble cohérente, structurée.

Le règlement de la zone UB autorise le stationnement des caravanes sous certaines conditions, de façon à répondre aux orientations du Schéma Départemental des Gens du Voyage et à admettre la réalisation de terrains familiaux. La caravane doit ainsi constituer un habitat permanent.

Le règlement de la zone UB admet également les constructions à vocation de commerce mais à condition de ne pas être implantées le long des axes de flux. L'objectif de cette disposition est d'éviter une nouvelle concurrence pour les commerces de centre bourg. Les axes de flux étant des secteurs prisés pour l'installation de commerce.

La zone UB est accompagnée d'une zone « UBz » sur Bédée où des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre de la ZAC du Pont aux Chèvres afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération, de son aménagement et de son architecture.

### ➤ **Zone UH : zone urbaine de hameau**

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat développés autour de noyaux d'habitat ancien périphériques et qui se sont vus rattrapés par l'urbanisation des bourgs. Elle présente dans l'ensemble un niveau d'équipement plus faible (absence de trottoirs ou d'éclairage public, pas toujours de réseau d'assainissement collectif) qui justifie qu'on y limite davantage la densification.

Les principales nuances avec le règlement de la zone UB sont :

- Une hauteur admise moins importante : ces zones sont effectivement situées en périphérie de bourg et une hauteur importante risquerait de poser des problèmes d'intégration paysagère,
- Des règles d'implantation plus souples (pas véritablement d'alignement bâti dominant ou structuré dans les zones UH),
- Une emprise au sol limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière pour les nouvelles habitations. Cette disposition vise à éviter une densification trop importante sur des secteurs dont le niveau d'équipement n'est pas adapté.

### ➤ **Zone UE : zone urbaine d'équipements**

La zone UE comprend les principaux secteurs d'équipements : pôles scolaires ou sportifs/ Le règlement n'admet que les constructions à destination d'équipements. L'objectif est de réserver les terrains situés en secteur d'équipement pour une vocation d'extension ou de complément aux équipements actuels.

### ➤ **Zone UY : zone urbaine d'activités à dominante industrielle ou artisanale**

La zone UY comprend les zones d'activités existantes.

Le règlement UY autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées. Il interdit par contre la construction d'habitations pour éviter des problèmes d'exposition aux nuisances.

Il proscriit également l'implantation d'activités commerciales afin de traduire la volonté des élus exprimée dans le PADD de favoriser le développement commercial dans les centralités urbaines des bourgs en complément d'un arrêt de l'extension des zones commerciales périphériques.

➤ **Zone UC : zone urbaine d'activités économiques à dominante commerciale**

La zone UC comprend les zones d'activités commerciales existantes.

Le règlement UC autorise la poursuite de l'accueil d'activités commerciales. Les activités d'hôtellerie ne sont par contre pas admises : l'objectif est de les orienter vers les centres bourgs, dans une logique de redynamisation des activités dans les bourgs.

### 2.2.3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale des espaces urbains. La programmation de logement et l'échéancier indiqués dans ce même document devront également être respectés.

Les conditions d'aménagement des zones AU définies aux OAP sont en cohérence avec les objectifs affichés en matière d'habitat au POA (Programme d'Orientations et d'Actions).

➤ **Zones 1AUB et 1AUBz : zone à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture immédiate**

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à vocation d'habitat.

La zone est urbanisable immédiatement, compte tenu de la présence d'équipements suffisants pour assurer son aménagement, mais dans les conditions fixées aux OAP spatialisées le cas échéant. Le règlement de la zone 1AUB est pour le reste très proche celui de la zone UB.

La « 1AUBz » est mise en place sur Bédée où des dispositions particulières s'appliquent, en lien avec la ZAC du Pont aux Chèvres en cours de réalisation.

Son règlement s'appuie sur le règlement créé dans le PLU de Bédée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Pont aux Chèvres.

➤ **Zone 1AUY : zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques, ouverture immédiate**

Cette zone est destinée au développement des activités économiques principalement industrielles et artisanales. Elle n'a pas vocation à accueillir des activités purement commerciales, conformément aux dispositions du SCoT qui limitent l'extension des zones d'activités commerciales (objectif 11-2 du DOO) et conformément aux orientations du PADD en faveur d'une priorisation du développement commercial dans les centralités.

➤ **Zone 1AUM : zone à urbaniser à vocation mixte, ouverture immédiate**

Cette zone a vocation à accueillir une urbanisation mixte associant habitat, équipements et activités tertiaires. Cette zone est principalement localisée sur le pôle gare de Montfort. Une seconde zone est localisée à l'entrée ouest de Breteil pour une urbanisation associant logements et équipements.

➤ **Zone 1AUE : zone à urbaniser à vocation d'équipements, ouverture immédiate**

Cette zone a vocation à accueillir un développement des équipements publics.

➤ **Zones 2AU : secteur à urbaniser, ouverture ultérieure**

Les zones 2AU ne disposent pas d'un niveau d'équipement suffisant pour être urbanisées immédiatement.



Les possibilités de construire dans ces zones sont gelées, tant que la Communauté de communes ne décide pas de son ouverture à l'urbanisation, par la voie d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Le passage de tout ou partie d'une zone 2AU en 1AU peut être l'occasion de mettre à jour et/ ou d'affiner le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone.

Certaines vocations sont précisées pour les zones 2AU, de la même manière que pour les zones 1AU (B pour habitat, Y pour activités, M pour mixte).

#### 2.2.4. Dispositions applicables à la zone agricole

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles.

Le règlement de la zone A, autorise la construction d'une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. A ce titre, ces habitations sont considérées comme relevant dans la sous-destination « Exploitation agricole ».

Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Le règlement admet également d'autres types de construction dans une logique de diversification et de valorisation de produits du terroir : transformation, vente, hébergement touristique... à condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement d'une activité agricole principale. La vocation touristique ou commerciale ne devant pas supplanter l'activité agricole.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone A admet également l'évolution des habitations existantes (non agricoles) sous certaines conditions et notamment :

- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% de surface de plancher ou +50 m<sup>2</sup> (suivant le cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable).
- Les annexes aux habitations sous conditions de :
  - o surface (50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sauf piscines)
  - o distance d'implantation par rapport à l'habitation (35 mètres maximum)
- Le changement de destination de bâtiments existants (dans les conditions fixées au règlement écrit, et justifiées au chapitre suivant)

L'objectif est d'éviter d'accroître les contraintes auxquelles sont soumises les exploitations agricoles.

#### **Dispositions particulières aux changements de destination :**

Dans les zones agricoles et naturelles, en-dehors des STECAL tels que définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, et conformément aux autres dispositions du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments désignés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés par une étoile au règlement graphique.

Ce changement de destination peut s'opérer :

- Lorsque le bâtiment se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité :
  - o Soit vers du logement nécessaire à l'exploitation agricole
  - o Soit vers de l'hébergement touristique complémentaire à une activité agricole
- Lorsque le bâtiment est situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité : vers de l'habitat ou l'hébergement touristique

Un inventaire exhaustif a été réalisé pour déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agissait de s'assurer que ces opérations permettent une mise en valeur du patrimoine bâti, ne déséquilibrent

pas les projections démographiques communautaires et n'impactent pas de façon négative les activités agricoles.

Les critères suivants ont été retenus pour inventorier ces bâtiments :

- Accès et réseaux existants (eau et électricité). L'objectif est de ne pas générer de nouveaux besoins en infrastructures, ce qui impacterait les finances communales.
- Haute valeur architecturale et patrimoniale : l'objectif est de retenir des bâtiments qui valent la peine d'être réhabilités car ils représentent des éléments du patrimoine local. L'absence de nouvel usage possible risquerait de les entraîner vers la ruine.
- Absence d'exploitation agricole à proximité. Le bâtiment relevé ne doit plus être utilisé pour l'agriculture, il ne doit pas non plus être complètement isolé. Effectivement, les activités agricoles sont soumises à des contraintes d'éloignement vis-à-vis des tiers.
- Bon état du bâtiment (présence de l'essentiel des murs porteurs) et superficie minimum de 50 m<sup>2</sup> minimum.

La grille ci-dessous a été l'outil utilisé par les élus pour réaliser un relevé complet.

Grille d'identification du bâti rural au potentiel de changement de destination											
Photo	Commune : N° de parcelle : N° du bâtiment (à reporter sur le plan) : Lieu-dit : <small>Utilisation de la grille : 1- Cochez les cases et renseignez les informations demandées, 2- Numérotez et entourez précisément le bâtiment sur l'extrait cadastral fourni (reportez le numéro du bâtiment et le numéro de la parcelle sur la grille), 3- Joindre une photo du bâtiment</small>										
	Critères architectural et patrimonial <small>(à relier aux éléments de diagnostic architectural)</small>		Pour une vocation d'habitat, d'hébergement touristique, d'artisanat, de services ou d'équipement public : Bâtiment d'exploitation traditionnelle à valeur patrimoniale (précisez lequel : étable, écurie, grange, charreterie...) Pour une vocation artisanale/ de services uniquement : Bâtiments de types hangar, bâtiment technique, bâtiment de stockage								
Critères de fonctionnalité du bâti	Etat du bâti	En ruine (potentiel de réutilisation des matériaux de construction) *		Dégradation de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente) *		Bon état de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente)		Volumétrie et surface au sol suffisantes pour une transformation du bâti (50 m <sup>2</sup> minimum)			
		Utilisé : précisez la fonction actuelle (stockage, abri...)		Vacant/désaffecté : précisez son ancienne fonction							
Critères d'insertion dans le milieu environnant	Contexte d'insertion du bâti		Bâti isolé *		Ensemble bâti		Hameau / village		Bourg		
	Conditions d'accessibilité et de voirie		Type de voie (départementale, communale, chemin rural)		Gabarit de la voie (normes pompiers 3,50m)		Visibilité et sécurité		Absence de toute accessibilité *		
	Desserte par les réseaux		Réseau d'assainissement collectif		Réseau eau		Réseau gaz/électricité		Réseau téléphonique		
							Réseau internet		Présence de réseaux à proximité		
	Proximité d'une activité agricole (sauf si vocation complémentaire à l'activité agricole)		Siège d'exploitation à moins de 150m *								
	Prise en compte de l'environnement et des risques		Intégration dans une zone naturelle reconnue (NATURA 2000, ENS) *		Présence d'un risque naturel majeur (inondation, mouvement de terrain, manières...) *		Présence d'une sensibilité environnementale (ZNIEFF, zone humide...)				

\* Si au moins un des éléments mentionnés d'une étoile rouge a été coché ou a été notifié d'une réponse positive, cela implique que le changement de destination est défavorable (sauf si justifications particulières)

385 constructions sont désignées au règlement comme pouvant changer de destination, zones A et N confondues.

Au global, seule une partie de ces bâtiments étoilés seront réellement transformés en habitation d'ici 2030. Au regard des besoins totaux de 2500 logements, le nombre de logements produits par changement de destination restera marginal.

**La zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :**

Un certain nombre d'activités non agricoles, de type tourisme ou artisanal, sans lien avec l'agriculture, existent actuellement au sein de l'espace rural et ont besoin, dans le cadre de leur développement, de possibilités d'extension ou de constructions.

Pour le permettre, ces activités sont « sorties » de la zone A stricte, et classées dans des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) AY (artisanales) et AT (touristiques) pour que le règlement d'urbanisme puisse autoriser quelques évolutions. Ce qui ne serait pas possible dans le règlement de la zone A qui ne peut, lui, admettre que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Le découpage des STECAL AY et AT a été opéré au plus près des installations existantes, en excluant les parcelles agricoles exploitées.

D'autre part, la zone agricole comprend des secteurs où la construction de nouvelles habitations est admise. Contrairement aux zones U, ces secteurs ne présentent pas de caractère urbain, dans le sens où ils ne disposent pas de densité bâtie élevée ni de continuité urbaine, ni d'élément de centralité de type place publique ou équipement public qui justifieraient ce caractère urbain.

Le choix des hameaux inscrits en STECAL Ah s'est opéré suivant de multiples critères définis au SCoT (voir extraits ci-contre).

Au total, 3 secteurs Ah sont identifiés au zonage, répondant aux critères définis au SCoT :

- Iffendic / Les Quatre Routes, comportant environ 80 habitations, une garderie municipale, un parking public, un ancien commerce (village en assainissement non collectif)
- Breteil / La Grande Porte, comportant environ 70 habitations et une auberge (village équipé en assainissement collectif)
- Montfort-sur-Meu / Le Bouillon, comportant environ 30 habitations (village équipé en assainissement collectif)

**Définition : Village**

Un **village** est un ensemble de constructions hors du centre bourg composé de plus de 15 - 20 habitations, construites au centre d'une voie rayonnante et hiérarchisée, et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale.

**Prescription 17.5.c**

Les **conditions d'urbanisation d'un village** sont définies de la façon suivante.

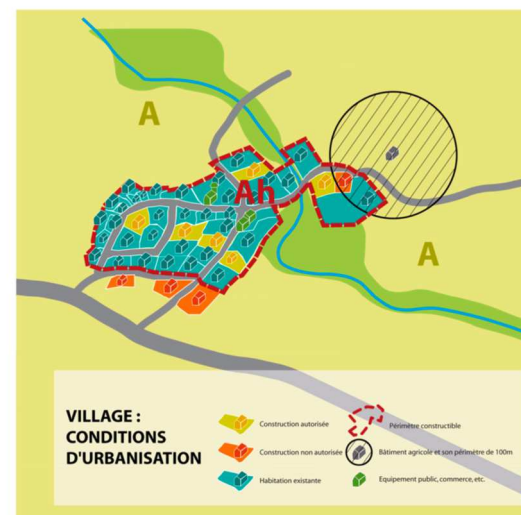
Dans les **villages**, sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, l'extension des constructions existantes et la construction de bâtiments nouveaux à condition de ne pas impacter l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.

L'extension du périmètre urbanisé du **village** n'est pas autorisée.

Les constructions au sein d'un **village** seront édifiées en comblement du tissu urbanisé existant.

**Prescription 7.1.b**

Aucune extension de **village**<sup>2</sup> ne sera autorisée. Les possibilités de construction au sein d'un **village** sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de compromettre l'activité agricole.



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande - 2017

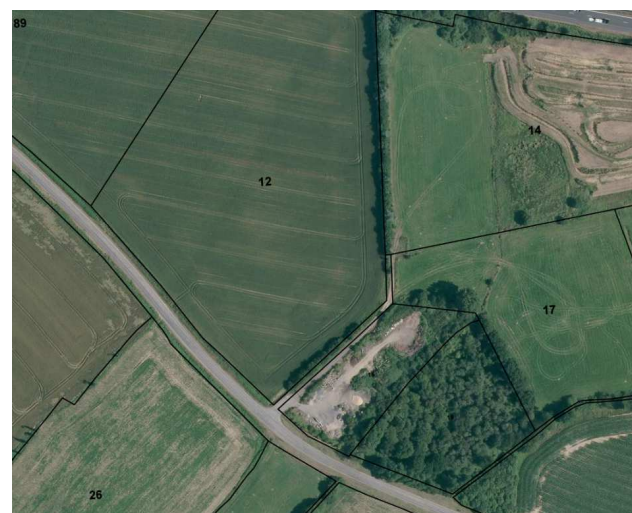
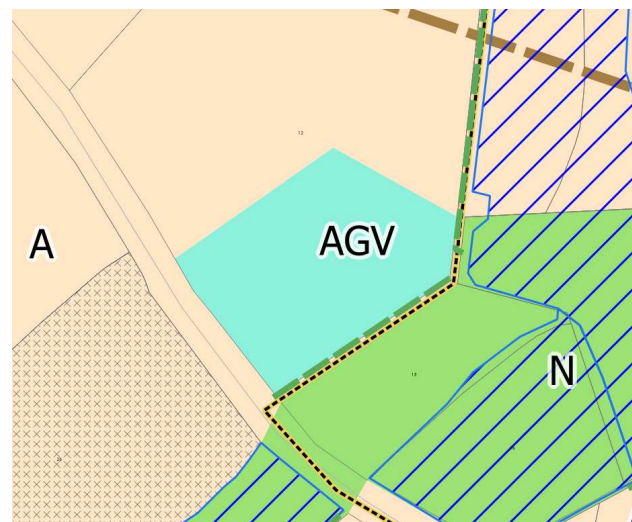
Enfin, 1 STECAL AGV (gens du voyage) est spécifiquement créé pour permettre la création de projets dans une perspective de renforcement de l'offre d'accueil des gens du voyage sur le territoire (AGV).

**La zone A comprend ainsi 17 STECAL au total :**

- 1 secteur AGV
- 4 secteurs AT
- 9 secteurs AY
- 3 secteurs AH.

**Description et justification du secteur AGV :**

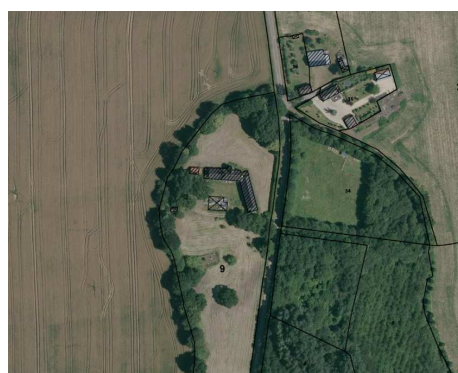
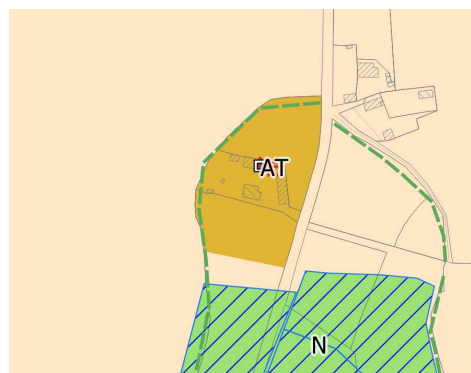
Lieu-dit / commune	Le Pont Besnard/Bédée
Activité/projet	Création d'une aire de grand passage de petite capacité
Justification	Mettre en œuvre un projet permettant de répondre aux besoins de logements et d'accueil d'une population spécifique sur le pôle d'équilibre principal Bédée/Pleumeleuc, conformément aux objectifs de mixité sociale et aux principes définis dans le POA (fiche-action n°3C).
Surface du STECAL	0,95 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	150m <sup>2</sup> d'emprise au sol globale





### Description et justification des 4 secteurs AT :

Lieu-dit / commune	La Ville Eon/Iffendic
Activité	<u>Crêperie</u>
Justification/projet	L'activité existante envisage son développement dans les années à venir en créant une offre d'hébergements touristiques à proximité des constructions existantes.
Surface du STECAL	1,12 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)



Lieu-dit / commune	La Chêne Sec/Iffendic
Activité	<u>Accueil touristique équestre</u>
Justification/projet	Diversifier l'activité par la création d'hébergements touristiques à proximité des constructions existantes.
Surface du STECAL	1,43 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)



Lieu-dit / commune	Le Château du Pin/Iffendic
Activités	<u>Château du Pin</u> Maison d'hôte, logis et salle de réception.
Justification/projet	Création d'une salle de réception et d'hébergements touristiques
Surface du STECAL	3,58 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)



Lieu-dit / commune	Blavon / Bédée
Activité	<u>Maison d'hôtes le Blavon</u> Chambres d'hôtes
Justification/projet	Assurer la pérennité et le développement des activités touristiques existantes. Il est en effet apparu stratégiquement intéressant de conforter les animations le long d'un parcours touristique dont l'itinéraire part du centre-ville, passe par le jardin médiéval, la motte féodale, la coulée verte du Blavon le long du ruisseau du Chauchix menant à l'étang du Blavon en passant par le lavoir et arrivant aux chambres d'hôtes.
Surface du STECAL	0,56 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)



### Description et justification des 9 secteurs AY :

Lieu-dit / commune	Le Champ Gouault / Pleumeleuc
Activité	Paysagiste
Justification/projet	Le STECAL est localisé à proximité de l'entité urbaine du bourg de Pleumeleuc près de la zone commerciale et face à un futur secteur d'activités. Il est envisagé dans un avenir proche la création de carport en vue d'abriter les véhicules nécessaires à l'activité
Surface du STECAL	1,00 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



Lieu-dit / commune	Boudemel / Bédée
Activité	<u>Casse automobile</u> Casse, vente et récupération de pièces automobiles
Justification/projet	Sur ce secteur, l'entreprise de casse automobile est proche de hangars qui pourraient être reconvertis dans le cadre de l'activité.
Surface du STECAL	2,59 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle

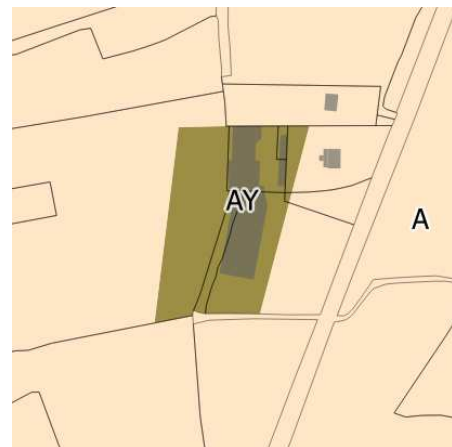




Lieu-dit / commune	La Haie Rénier / Bédée
Activité	<u>Cidrerie</u>
Justification/projet	La cidrerie a une double activité de production de pommes et fabrication de cidre. Au vu de sa production, cette entreprise n'est pas considérée comme une activité agricole mais relevant du commerce. Elle répond aux besoins de nombreux exploitants agricoles qui dépendent de ce débouché commercial. Par ailleurs, elle a besoin de s'étendre dans les prochaines années et ne peut envisager un déplacement compte tenu de la nature de l'activité incompatible avec le milieu urbain.
Surface du STECAL	1,49 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



Lieu-dit / commune	La Citois / Bédée
Activité	<u>Celtics Agencement</u> Entreprise de production de matériel d'agencement de commerces et bureau
Justification/projet	L'entreprise emploie actuellement une trentaine de salariés, ce qui est important pour la commune de Bédée. Sa relocalisation fragiliserait l'entreprise. L'objectif est de maintenir l'emploi sur ce secteur et de permettre l'évolution de l'entreprise sur place.
Surface du STECAL	1,14 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle





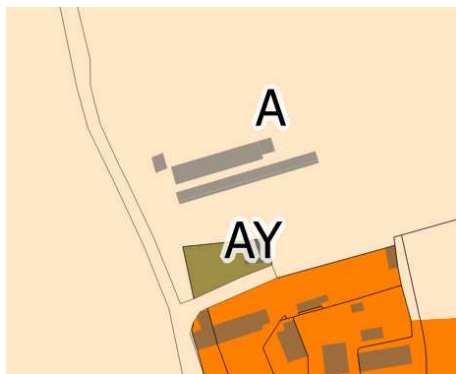
Lieu-dit / commune	Le Grand Delieuc / Iffendic
Activité	<u>Duval tracteurs</u> Vente de matériel agricole
Justification/projet	Les besoins exprimés par l'entreprise portent aujourd'hui sur l'extension des capacités de stockage abrité.
Surface du STECAL	0,75 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



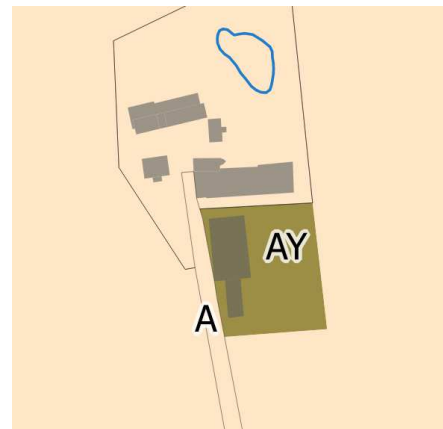
Lieu-dit / commune	La Chicaudais / Iffendic
Activité	<u>Entreprise de couverture</u>
Justification/projet	Dans une perspective de développement, l'entreprise souhaite agrandir ses bâtiments.
Surface du STECAL	0,36 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



Lieu-dit / commune	La Ville Es Nouvelle / Iffendic
Activité	<u>Paysagiste</u>
Justification/projet	L'entreprise souhaite pouvoir agrandir son bâtiment à moyen terme.
Surface du STECAL	0,05 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



Lieu-dit / commune	Treez / Iffendic
Activité	<u>Paysagiste</u>
Justification/projet	Le projet et la demande de l'entreprise portent sur la création de fosses et de serres implantées sur le site de l'entreprise.
Surface du STECAL	0,42 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle

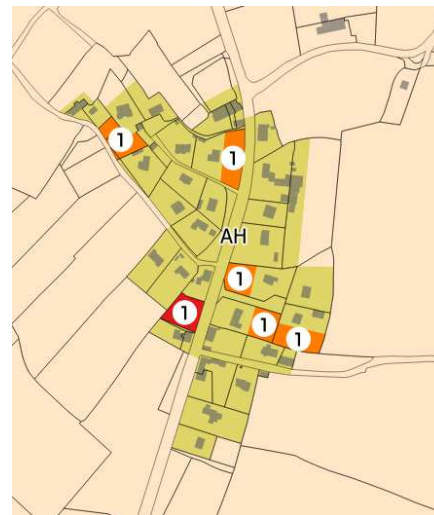


Lieu-dit / commune	Chemin de Gaël / Iffendic
Activité	<u>Gardiennage / élevage de chiens</u>
Justification/projet	Le projet porte sur la création d'abris (chenils) destinés à permettre le développement de l'activité de gardiennage pour animaux.
Surface du STECAL	0,50 ha
Hauteur	12 mètres (avec possibilité de hauteur supérieure si justifiée par des impératifs techniques)
Implantation	Continuité du bâti existant (extension) et application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Extension des constructions existantes dans une limite de 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle



### Description et justification des 3 secteurs AH :

Lieu-dit / commune	Le Bouillon / Montfort-sur-Meu
Justification	Environ 30 habitations Village équipé en assainissement collectif
Surface du STECAL	5,03 ha
Capacités estimées d'accueil en logements	6 logements sur 0,58 ha
Hauteur	R+1+combles (ou attiques)
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris existant) limitée à 20% de l'unité foncière



Lieu-dit / commune	La Grande Porte / Breteil
Justification	Environ 70 habitations Une auberge Village équipé en assainissement collectif
Surface du STECAL	11,49 ha
Capacités estimées d'accueil en logements	3 logements sur 0,27 ha
Hauteur	R+1+combles (ou attiques)
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris existant) limitée à 20% de l'unité foncière



Lieu-dit / commune	Les 4 Routes / Iffendic
Justification	Environ 80 habitations Une garderie municipale Un parking public Un ancien commerce Village en assainissement non collectif
Surface du STECAL	21,19 ha
Capacités estimées d'accueil en logements	27 logements sur 3,39 ha
Hauteur	R+1+combles (ou attiques)
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris existant) limitée à 20% de l'unité foncière





### 2.2.5. Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels les plus sensibles en limitant les possibilités de constructions. Sont inscrits en zone N les milieux naturels sensibles et les principaux espaces boisés.

Elle comprend également les zones soumises à des risques naturels d'inondation (hors secteurs déjà urbanisés).

Elle a vocation à assurer la protection des milieux naturels dans une logique de préservation de la Trame Verte et Bleue et à protéger les biens et les personnes contre les risques. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations de production d'énergie renouvelable, les constructions nécessaires pour l'exploitation forestière, les affouillements et exhaussements du sol et les constructions agricoles « légères » (100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum).

Comme en zone A, le règlement permet l'évolution mesurée des habitations et la construction d'annexes sous certaines conditions (identiques à celles indiquées pour la zone A).

#### **La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :**

Comme en zone A, un certain nombre d'activités non agricoles ou forestières existent actuellement au sein de l'espace rural. Il s'agit pour l'essentiel d'activités de tourisme et de loisirs. Ces activités ont besoin, dans le cadre de leur développement, de possibilités d'extension ou de constructions nouvelles.

Pour le permettre, ces activités sont « sorties » de la zone N stricte, et classées dans des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) NT (touristiques) pour que le règlement d'urbanisme puisse autoriser quelques évolutions.

Le découpage des STECAL NT a été opéré au plus près des installations existantes et des besoins recensés.

La zone N comprend également des secteurs NL. Il s'agit de zones naturelles aménagées pour les loisirs. On y retrouve notamment les espaces de promenade ou de loisirs aménagés le long des cours d'eau dans les bourgs. Ces espaces présentent un caractère naturel à préserver. Le règlement y autorise cependant certains aménagements en lien avec la vocation de la zone : « installations légères à destination de loisirs à condition de préserver le caractère naturel du site et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par STECAL. »

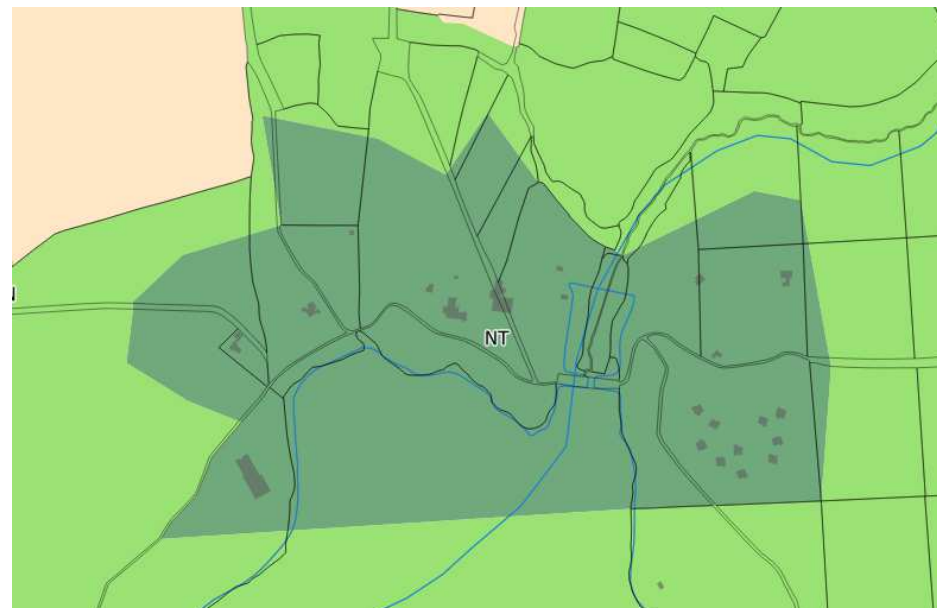
Il est à noter que certains de ces secteurs NL sont localisés à l'intérieur des espaces urbanisés des bourgs et ne relèvent pas strictement à ce titre de la définition du « secteur de taille et de capacité d'accueil limité » tel que mentionné par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs intra-urbains ont pour objectif de permettre, en limitant très fortement leur constructibilité, la préservation d'aérations non bâties dans les trames urbaines des bourgs.

#### **La zone N comprend au total :**

- 3 secteurs NT
- 36 secteurs NL

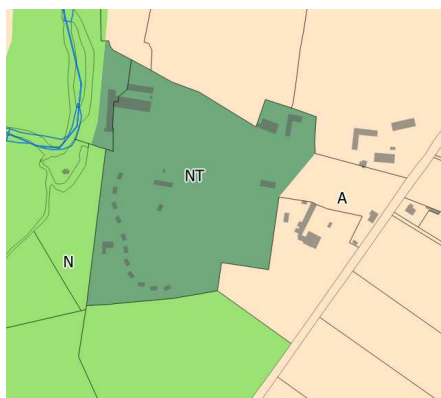
### Description et justification des 3 secteurs NT :

Lieu-dit / commune	Trémelin / Iffendic
Activités	<u>Domaine du lac de Trémelin</u> Ce site comprend une base nautique, des gîtes d'hébergement touristique, un centre de loisirs, un espace d'exposition, un parcours accrobranche, un restaurant, des aménagements de type parcs de stationnement, chemins de randonnée.
Justification	La collectivité souhaite développer les activités de loisirs et d'hébergement touristique, en complément de celles existantes. L'objectif est de structurer l'offre touristique et de renforcer l'attractivité du site et le rayonnement du territoire communautaire. Le STECAL inclut une portion du lac, la réflexion de la collectivité s'orientant entre autres sur la création d'hébergements touristiques sur l'eau.
Surface du STECAL	22,97 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)

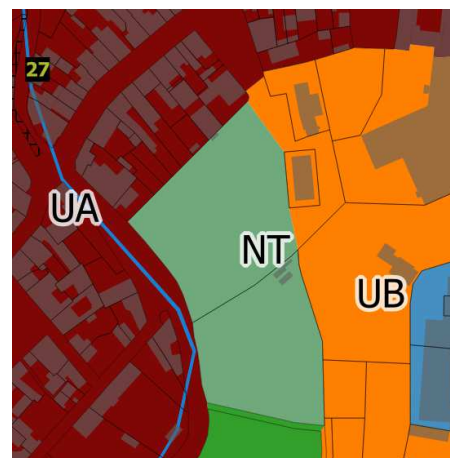




Lieu-dit / commune	La Chasse / Iffendic
Activités	<u>Domaine de la Chasse</u> Accueil de réceptions autour du château, de son parc et de l'Orangerie Le site comprend des gîtes et salons.
Justification	Le projet est de permettre la création d'hébergements touristiques en complément de l'offre d'accueil existante.
Surface du STECAL	6,43 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)



Lieu-dit / commune	Bourg / Montfort-sur-Meu
Activités	<u>Camping de Montfort</u> 28 emplacements en cœur de bourg, en bordure du Meu.
Justification	Donner des possibilités de construction et d'évolution des bâtiments existants nécessaires pour cet équipement (accueil, sanitaires,...)
Surface du STECAL	0,92 ha
Hauteur	5 mètres de hauteur totale
Implantation	Application des règles d'implantation applicables par ailleurs en zone A
Densité	Emprise au sol limitée à 10% de la surface de l'unité foncière (y compris constructions existantes)





### Description et justification des secteurs NL :

On dénombre 36 secteurs NL pour une superficie totale de 132,13 ha. Les possibilités de construire sur ces secteurs restent toutefois très limitées car le règlement n'autorise que 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par STECAL.

Il s'agit de limiter la constructibilité de ces espaces tout en permettant l'implantation de constructions légères destinées à tenir compte de la fréquentation de ces sites par le public (abris, toilettes, etc.).

A maxima, le potentiel de construction dans l'ensemble de ces secteurs s'élève ainsi à 1800 m<sup>2</sup> (0,18 ha).

Par ailleurs, la hauteur totale de ces constructions reste limitée à 5 mètres et l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles générales applicables dans le reste de la zone N.

### Secteurs NL sur Bédée

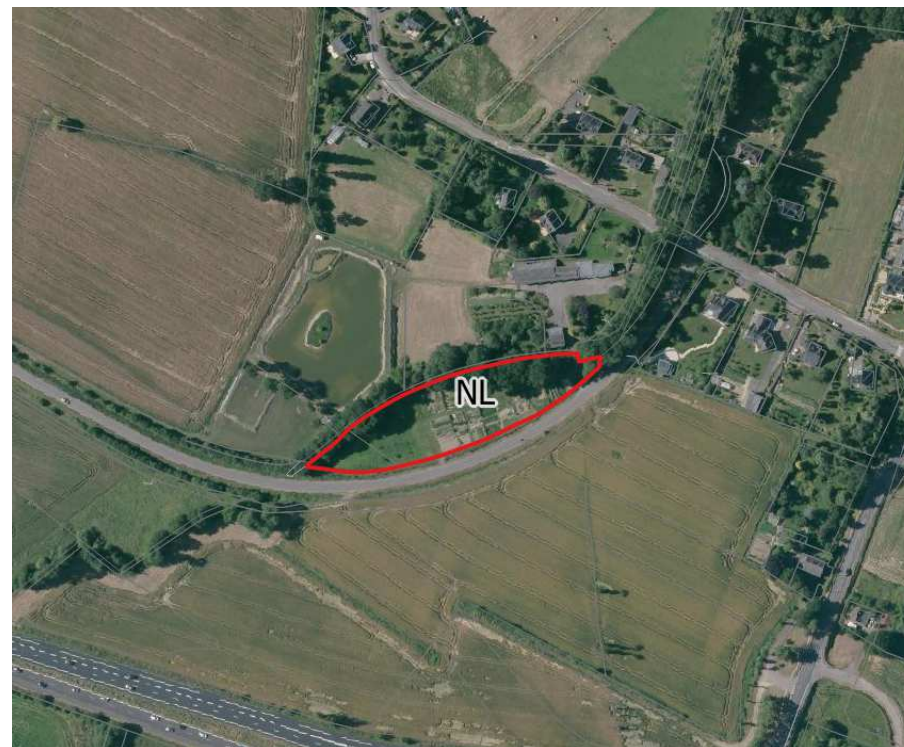
Localisation	Bourg de Bédée (entrée sud-est) Jardin médiéval et amorce de la coulée verte de Blavon
Surface	2,44 ha



Localisation	Etang de Blavon
Surface	10,75 ha



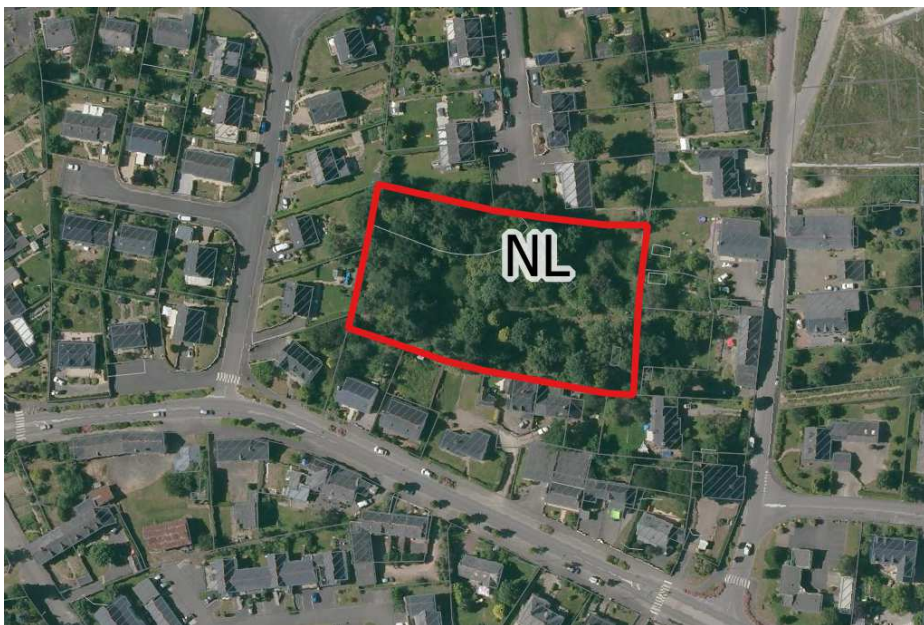
Localisation	Secteur de jardins familiaux en bordure du ruisseau du Pont Besnard
Surface	0,56 ha



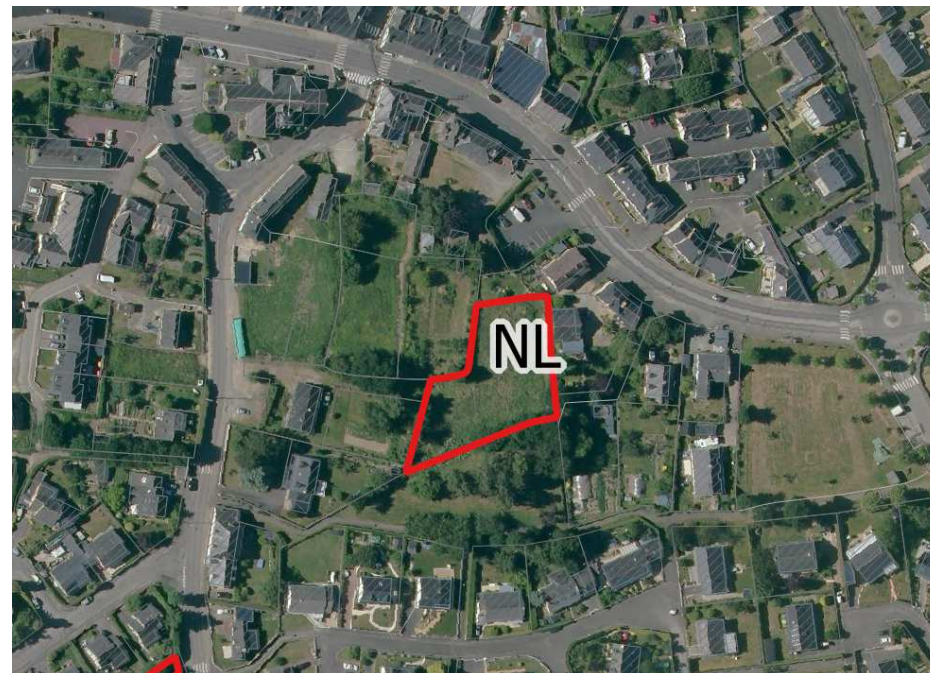


## Secteurs NL sur Breteil

Localisation	Secteur boisé de l'allée des Pommiers au cœur des espaces urbains
Surface	0,54 ha



Localisation	Coeur d'îlot urbain
Surface	0,16 ha





Localisation	Secteur destiné à la régulation des eaux pluviales et station d'épuration
Surface	6,19 ha

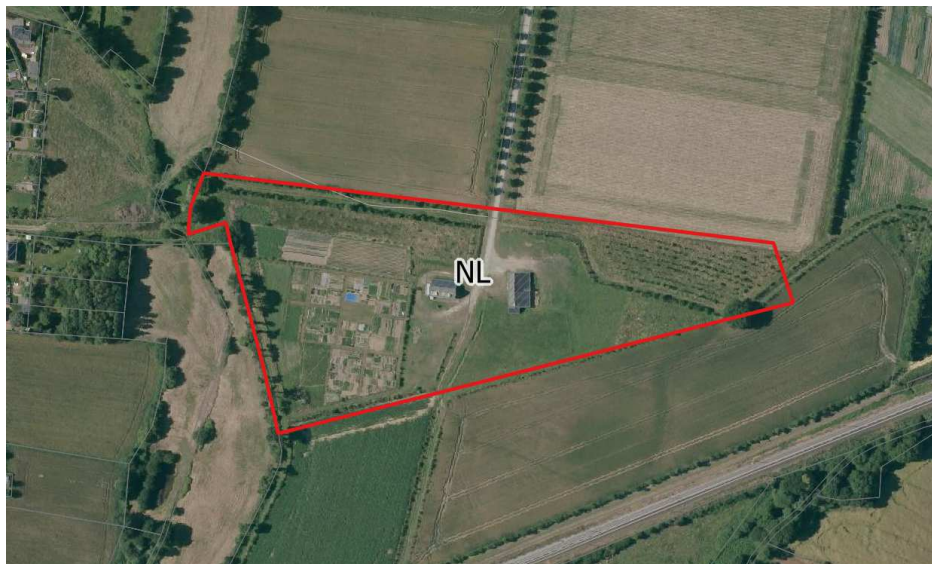


Localisation	Coulée verte au cœur de quartiers résidentiels (aménagements existants et programmés)
Surface	4,53 ha





Localisation	Secteur de jardins familiaux et lieu de manifestations
Surface	3,81 ha



### Secteurs NL sur Iffendic

Localisation	Secteur pour aménagement à proximité d'un nouveau quartier et zones tampon entre espaces urbanisés et espaces agricoles
Surface	2,12 ha (2 secteurs)



Localisation	Espace vert de quartier
Surface	1,31 ha



Localisation	Aménagement des Rives du Meu (arboretum, aire de jeux, équipements sportifs, etc.)
Surface	26,94 ha





Localisation	Terrain de moto-cross (loisirs et compétition)
Surface	1,96 ha (2 secteurs)



Localisation	Aération dans la trame bâtie du village des 4 Routes
Surface	0,73 ha





## Secteurs NL sur Montfort sur Meu

Localisation	Zone aménagée des rives du Garun
Surface	6,64 ha



Localisation	Zone aménagée ou aménageable des rives du Meu
Surface	38,56 ha (3 secteurs)







Localisation	Parc urbain au cœur des espaces urbains du bourg
Surface	2,05 ha





Localisation	Parc urbain au cœur des espaces urbains du bourg
Surface	2,22 ha



### Secteurs NL sur La Nouaye

Localisation	Espace tampon entre le bourg et la zone agricole
Surface	0,29 ha



Localisation	Aménagement au niveau de l'entrée sud du bourg
Surface	0,47 ha



### Secteurs NL sur Pleumeleuc

Localisation	Site aménagé de l'étang des Forges
Surface	2,78 ha

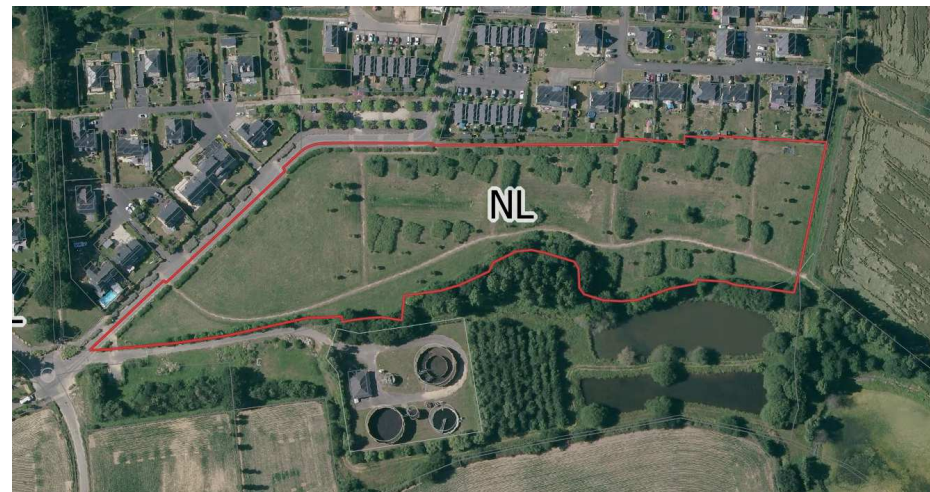




Localisation	Parc urbain au cœur des espaces urbanisés du bourg
Surface	0,69 ha



Localisation	Coulée verte aménagée
Surface	2,43 ha





Localisation	Etang de la rue de la Fontaine
Surface	0,83 ha



Localisation	Parc urbain au cœur des espaces urbanisés du bourg
Surface	2,11 ha





Localisation	Coulée verte aménagée en lisière de quartier
Surface	0,85 ha



Localisation	Prairie naturelle en entrée de bourg
Surface	5,58 ha (2 secteurs)





## Secteurs NL sur Talensac

Localisation	Parc urbain
Surface	3,44 ha



Localisation	Parc urbain
Surface	0,53 ha



## Secteurs NL sur St-Gonlay

Localisation	Parc en cœur de bourg
Surface	0,26 ha



Localisation	Espace public près de l'église
Surface	0,24 ha



### 3. Traduction des orientations du PADD dans le PLUi et justifications

#### 3.1. Expression synthétique du projet

Le projet engagé sur le territoire de Montfort Communauté vise à prendre appui sur les atouts du territoire pour accompagner son développement.

« Un **bassin de vie attractif**, aux **Portes de Rennes** en **Pays de Brocéliande**...

...un **cadre de vie et d'habitat attractif**, bénéficiant d'une bonne **accessibilité vers la métropole** (RN, train) et d'un **bon niveau de services** (culture, sport, scolaire, santé, tourisme)...

...qui poursuit une **dynamique de développement** démographique équilibré, accompagné d'un développement économique, en affirmant la **vitalité et l'identité de ses bourgs et campagnes**...

... qui **cultive et renforce son attractivité** en mettant **en valeur ses ressources** (sols, biodiversité, agriculture et forêt, énergies renouvelables, paysages, patrimoine)...

... qui est **engagé dans la transition énergétique** et accompagne les **mutations environnementales et sociétales**...

...dans un **esprit de solidarité** au sein du territoire et de **complémentarité** entre les pôles de vie »





## 3.2. Traduction des orientations du PADD dans les OAP et le règlement

Objectif inscrit au PADD	Justification des choix	Traduction réglementaire (règlements écrit et graphique)	Traduction dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
<b>Axe 1 : Consolider l'attractivité du bassin de vie</b>			
<b>Produire un cadre d'habitat de qualité pour tous</b>			
Adapter le parc de logement existant, en lien avec les évolutions sociétales	L'objectif est de travailler à la fois sur l'adaptation du parc existant et sur une production nouvelle. Les actions engagées sur le parc existant se traduiront par des actions développées dans le POA (Programme d'Orientations et d'Actions) détaillant le volet habitat du PLUi, et notamment la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoires (ORT). Ces objectifs visent à améliorer la qualité des logements et à réduire le niveau de la vacance résidentielle, soit passer de 5,7% en 2014 à 5,5% en 2030.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification de secteurs de renouvellement urbain en OAP	<u>POA :</u> → Action 1A mise en place d'une ORT → Action 1B : observatoire de suivi de l'habitat et du foncier → Action 1C : Mise en place du dispositif préalable de remise en location
Accueillir de nouveaux habitants et produire une offre de logements de qualité et singulière	L'objectif est de produire une offre de logements de qualité, adaptées aux besoins. Ce point est traduit dans l'objectif 2 du POA. Cet objectif 2 développe des actions à la fois sur la qualité des opérations d'aménagement, ainsi que sur l'accueil et l'intégration des nouveaux habitants à la vie locale.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification de secteurs de renouvellement urbain en OAP  <u>Règlement écrit :</u> → Exigence sur la production d'espaces extérieurs dans les logements collectifs	<u>POA :</u> → Actions 2A à 2C sur la qualité des opérations d'aménagement → Action 2D sur l'intégration des nouveaux habitants  <u>OAP « thématiques » :</u> → OAP B2 sur la maîtrise de la densification et la qualité des opérations d'aménagement  <u>OAP « spatialisées » :</u> → Exigences sur la composition et le programme des zones à aménager pour l'habitat

<p>Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages</p>	<p>Une démarche d'exploration des capacités de densification et renouvellement urbain a été menée sur les enveloppes urbaines des bourgs. Cette démarche vise à mobiliser les potentiels d'accueil de logements dans les espaces urbains, et ainsi limiter la consommation d'espace par l'urbanisation en périphérie des bourgs.</p> <p>Ce travail a également porté sur la caractérisation des espaces à maintenir non bâtis dans les enveloppes urbaines, de façon à préserver des respirations et à structurer la trame verte et bleue. Ils sont essentiellement composés de parcs, jardins, espaces publics végétalisés.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification des espaces à maintenir non bâtis dans les enveloppes urbaines : parcs et jardins protégés en tant qu'éléments de paysage et participant à la structuration de la trame verte et bleue en ville</li> </ul>	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Exigences sur la qualité des opérations d'aménagement : intégration paysagère, qualité des espaces extérieurs, mixité des programmes</li> </ul>
<p>Garantir l'accès au logement pour tous</p> <p>Maintenir les équilibres sociaux et territoriaux</p>	<p>Le PLUi doit permettre de préserver une mixité sociale sur le territoire. L'objectif est de garantir l'accès au logement pour tous et de préserver les équilibres entre les communes du territoire. Montfort Communauté va conventionner avec les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de façon à conditionner les aides financières au respect des principes d'équilibre fixés au POA.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification de périmètres d'OAP sur lesquels est précisé un programme de logements dans un objectif de mixité sociale</li> <li>➔ Création d'un STECAL AGV pour répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Autorisation du stationnement des caravanes en zone UB pour la sédentarisation de Gens du voyage (terrains familiaux et logements adaptés), conformément aux dispositions du Schéma Départemental</li> </ul>	<p><u>POA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Actions 3A sur la participation au financement du logement social</li> <li>➔ Action 3B sur la production d'une offre intergénérationnelle</li> <li>➔ Action 3C sur la production de logements pour des publics spécifiques</li> </ul> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Exigences sur le programme des aménagements : part minimale de logements abordables</li> </ul>
<p>Produire le foncier et les équipements nécessaires au développement de l'habitat</p>	<p>L'inventaire des potentiels de renouvellement urbain et de densification dans les enveloppes urbaines a permis de cibler les secteurs à enjeux. Ces secteurs font l'objet de dispositions particulières précisées dans les OAP.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Réservation d'emplacements destinés à recevoir des équipements ou aménagements publics :</li> </ul>	<p><u>POA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Actions 4A à 4D destinées à faciliter le renouvellement urbain</li> </ul>



	<p>Cette connaissance doit également permettre à la collectivité de prioriser ses acquisitions foncières sur les secteurs à enjeux identifiés au PLUi.</p>	<p>défense incendie, accès, voies piétonnes, équipements jeunesse,...</p> <p>→ Définition de zones 1AU ouvertes immédiatement à l'urbanisation et classement en zone 2AU (gelée) des secteurs insuffisamment équipés</p> <p>→ Les zones AU ont été positionnées au plus proche des pôles de service</p>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <p>→ OAP B2 sur la maîtrise de la densification</p> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <p>→ Précisions sur les équipements à intégrer dans le programme d'aménagement des zones à urbaniser</p> <p>→ Définition d'un échéancier d'aménagement des zones AU</p>
<b>Cultiver des identités multiples : rurales et péri urbaines</b>			
Renforcer les identités du territoire	<p>Les dispositions du PLUi permettent de développer le territoire sur plusieurs dimensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La dimension résidentielle à travers la définition de capacités d'accueil de logements (en renouvellement urbain ou en extension), la préservation de la qualité du cadre de vie et la facilité d'accès aux services</li> <li>- La dimension récréative : le règlement permet le développement d'activités de loisirs en lien avec l'identité du territoire et la Destination Brocéliande</li> <li>- La dimension économique par une offre foncière sur les zones d'activités et par des STECAL sur les activités installées en campagne</li> </ul>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Définition d'une offre foncière à vocation habitat dans les centres bourgs et en extension urbaine</p> <p>→ Définition d'une offre foncière pour les activités économiques en zones adaptées</p> <p>→ Définition de STECAL à vocations économiques et touristiques sur les sites à forts potentiels</p>	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <p>→ Précisions sur les modalités d'aménagement des zones AU avec une attention sur la mixité des fonctions, et ainsi éviter un développement purement résidentiel</p>
<p>Valoriser les éléments de paysage et de patrimoine</p> <p>Intégrer les constructions et aménagements dans le paysage</p>	<p>Pour mettre en œuvre ces objectifs, le PLUi comprend des outils de protection de l'ensemble des éléments qui constituent ces atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments de paysage : haies, parcs, jardins</li> <li>- Les éléments de patrimoine : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine</li> </ul> <p>Le PLUi limite les possibilités de construire dans l'espace rural. L'habitat est orienté de façon prioritaire dans les bourgs en renouvellement urbain.</p> <p>Pour préserver le caractère des bourgs, le règlement et les OAP précisent les modes d'implantation et de constructions à</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Identification d'éléments de paysage et de patrimoine protégés</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Graduation des règles architecturales en fonction de la sensibilité des sites (dispositions plus précises sur les centres bourgs)</p>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <p>→ OAP A sur les paysages et le patrimoine</p> <p>→ OAP B sur l'architecture et les formes urbaines</p> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <p>→ Prise en compte des questions d'intégration paysagère dans les schémas d'aménagement</p>

	<p>respecter pour préserver la qualité des ambiances et garantir une bonne intégration paysagère des opérations d'aménagement et de construction.</p> <p>Le PLUi porte une vigilance sur la préservation de l'architecture traditionnelle mais ouvre néanmoins à la création architecturale. Celle-ci est facteur d'innovation et peut contribuer à renforcer l'attractivité du territoire, à condition d'être bien intégrée.</p>		
<b>Organiser les mobilités, maintenir et développer les services</b>			
<p>Garantir un accès pour tous aux services de mobilités</p> <p>Développer des offres de mobilités durables</p> <p>Proposer une gamme d'équipements de proximité accessibles pour tous</p>	<p>Plusieurs actions sont engagées pour mettre en œuvre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des exigences sur l'aménagement des espaces urbains de manière à mieux prendre en compte l'ensemble des modes de déplacement, en privilégiant les modes doux</li> <li>- Positionnement des principaux pôles de développement à proximité des infrastructures de transport collectif : c'est notamment le cas pour le pôle gare de Montfort-sur-Meu</li> <li>- Développement d'un réseau de mobilités douces entre les bourgs du territoire (pistes cyclables)</li> </ul>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces</li> <li>→ Positionnement des zones à urbaniser au plus proche des infrastructures de transport collectif</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition de normes pour la création de places de stationnement automobiles, adaptées en fonction de la localisation</li> <li>→ Exigences pour la création de places de stationnement pour les vélos</li> </ul>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ OAP D sur les mobilités</li> </ul> <p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Exigences sur l'aménagement de liaisons piétonnes et cycles dans les nouvelles opérations d'aménagement</li> </ul>
<b>Axe 2 : Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires</b>			
<b>Un développement résidentiel à accompagner</b>			
<p>L'objectif retenu est la poursuite d'une croissance démographique équilibrée et soutenue, de l'ordre de +1,2 % de population par an jusqu'en 2030.</p>	<p>L'objectif démographique retenu résulte d'un travail d'analyse de différents scénarios de développement. Le choix s'est porté sur un rythme de développement calé sur la projection établie au SCoT du Pays de Brocéliande (<i>voir détails dans le chapitre 3.3</i>).</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dimensionnement des capacités d'accueil au zonage en fonction des besoins : les surfaces définies en</li> </ul>	

<p>Pour réaliser cet objectif, il sera nécessaire de produire 250 nouveaux logements en moyenne chaque année.</p>	<p>Ce scénario vise à entretenir la dynamique du territoire, tout en maîtrisant le développement de façon à ne pas se retrouver en difficultés. Le PLUi se dote ainsi de plusieurs outils de maîtrise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les échéanciers d'aménagement indiqués dans les OAP spatialisées</li> <li>- La définition de zones 1AU / 2AU pour éviter une ouverture simultanée de plusieurs zones à l'urbanisation.</li> </ul>	<p>renouvellement urbain ou en extension permettent d'atteindre l'objectif de 2500 logements sans surplus significatif</p> <p>→ Classement des secteurs à aménager ultérieurement en zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUi</p>	
<p><b>Aménager des bourgs vivants et attractifs</b></p>			
<p>Engager un développement urbain équilibré et multifonctionnel</p> <p>Maintenir et développer l'offre commerciale en centralité</p> <p>Développer une offre foncière sur les zones d'activités</p>	<p>La redynamisation des bourgs relève de plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'habitat et lutter contre la vacance résidentielle dans les centres bourgs</li> <li>- Limiter l'étalement périphérique de l'urbanisation</li> <li>- Soutenir les activités et services, et notamment les commerces de proximité</li> <li>- Favoriser un rapprochement entre l'habitat et les services</li> </ul> <p>La mise à disposition d'une offre foncière est indispensable pour répondre aux besoins d'accueil et de développement d'entreprises. Ces zones dédiées ont été localisées de façon à bénéficier d'un bon accès sur le réseau routier et une proximité de services présents dans les bourgs les plus importants.</p> <p>Il ne sera pas défini de nouvelles zones commerciales en périphérie de bourgs de façon à privilégier la vitalité des centres. Les activités de restauration et d'hôtellerie notamment sont à orienter vers les centres bourgs.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Identification des possibilités de densification et de renouvellement urbain dans les bourgs</p> <p>→ Absence de zone à urbaniser à vocation purement commerciale</p> <p>→ Identification de « secteurs de projet » en renouvellement urbain sur des sites stratégiques : l'urbanisation est gelée de manière à murir des projets d'aménagement pertinents</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Interdiction de l'installation de commerces sur les axes de flux en zone UB de façon à éviter une concurrence vis-à-vis des commerces de centre bourg</p>	<p><u>POA :</u></p> <p>→ Actions 4A à 4D destinées à faciliter le renouvellement urbain</p>



Maintenir la vitalité de l'espace rural			
<p>Maîtriser l'évolution de l'habitat dans les zones rurales</p> <p>Accompagner le développement des activités économiques dans l'espace rural</p> <p>Développer une offre de loisirs et d'éco-tourisme de large rayonnement</p>	<p>L'espace rural est occupé principalement par les activités agricoles. Celles-ci sont soumises à des contraintes sanitaires d'éloignement vis-à-vis des tiers. C'est pourquoi le règlement de la zone A priorise les activités agricoles et interdit tout développement résidentiel diffus supplémentaire.</p> <p>Pour autant, le règlement prend en compte la présence d'habitations non agricoles, c'est pourquoi il prévoit des possibilités d'évolution mesurée de l'habitat en campagne (extensions et annexes).</p> <p>C'est également le cas pour les activités artisanales ou touristiques car elles constituent un pan important de l'économie locale et toutes n'ont pas vocation à s'installer en zones d'activités. C'est pourquoi des STECAL sont définis pour les activités nécessitant des possibilités de constructions ou d'extensions mesurées.</p> <p>Une autre mesure du PLUi prévoit la possibilité de changement de destination pour des constructions (pour la plupart d'anciens bâtiments agricoles) vers une vocation d'habitat. L'objectif est de valoriser un patrimoine bâti dès lors qu'il n'a pas d'usage agricole et que sa transformation ne pénalise pas les activités agricoles alentours.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition de STECAL pour des activités artisanales ou touristiques en campagne, dans un objectif de pérennisation de ces activités</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Définition d'un règlement de zone agricole « protecteur » des activités agricoles</li> <li>→ Autorisation de l'extension mesurée des habitations en zones A et N</li> <li>→ Identification de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N (sous conditions)</li> </ul>	

## Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie

Environ 1/3 des nouveaux logements à réaliser sur le pôle de Montfort-sur-Meu

Environ 1/3 sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc

10 à 15 % sur chacun des pôles secondaires (Iffendic, Talensac et Breteil)

Jusqu'à 5% sur chacun des bourgs ruraux de Saint-Gonlay et La Nouaye

La répartition de la production de logements entre les pôles du territoire s'est appuyée sur l'armature urbaine définie au SCoT du Pays de Brocéliande, qui vise à renforcer les pôles d'équilibre et consolider le maillage de pôles secondaires et de proximité.

Elle a ensuite été précisée dans le tableau figurant dans le POA / partie objectif 2 :

Pôles / communes	Répartition des logements	2021 - 2026 (PLH)	2021-2030 (PLUI)	Nombre moyen de log. par an
Pôle de Montfort-sur-Meu	Environ 1/3 par pôle	480	800	80
Pôle de Bédée - Pleumeleuc		480	800	80
Pôle de Breteil	10 à 15% par pôle	168	280	28
Pôle de Iffendic		198	330	33
Pôle de Talensac		138	230	23
Bourg de La Nouaye	Environ 2% par commune	18	30	3
Bourg de Saint-Gonlay		18	30	3
<b>Total</b>	100%	1500	2500	250

### Règlement graphique :

→ Calibrage de la surface des zones de densification et des zones à urbaniser en fonction des besoins évalués dans le tableau de répartition de la production de logements par pôles et bourgs

### POA :

→ Objectif 2 / répartition de la production de logements sur le territoire

### OAP « spatialisées » :

→ Définition d'un programme de logements en cohérence avec les besoins établis sur chaque pôle / bourg

	<p>Cette répartition se base sur les principes suivants :</p> <p>1) Chacun des 2 pôles d'équilibre principaux doit produire environ 1/3 du total de logements. La population est plus importante sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc (7424 habitants) que sur celui de Montfort-sur-Meu (6556 habitants). Cependant, le choix final consiste à retenir une production équivalente sur les deux pôles pour tenir compte de la desserte ferroviaire de Montfort-sur-Meu et de la présence d'équipements et services plus importants (lycée, hôpital...).</p> <p>La répartition entre les communes de Bédée et Pleumeleuc prend ensuite en compte le poids de population, avec un léger avantage pour Bédée en termes de nombre de logements mais des besoins en extension relativement similaires car Bédée dispose d'un potentiel de densification bien supérieur à Pleumeleuc.</p> <p>2) Chacun des 3 pôles d'équilibre secondaire doit produire 10 à 15 % du total de logements. Le choix retenu est de répartir le nombre de logements à produire en fonction du poids démographique de chacun des 3 pôles, avec un léger déséquilibre pour la commune de Bréteil du fait de la présence de la gare.</p> <p>3) Chacun des 2 bourgs ruraux doit produire jusqu'à 5% du total de logements. Une enveloppe maximale de 30 logements a finalement été définie, correspondant mieux aux capacités d'accueil de ces deux bourgs.</p>		
<b>Prendre en compte les risques et nuisances</b>			
Zones inondables  Feux de forêt  Nuisances sonores	Des règles sont précisées au PLUi pour protéger les populations contre les risques et nuisances.	<u>Règlement graphique :</u> → Absence de zones de développement sur des secteurs concernés par des risques  → Report des zones de risques et nuisances sur le règlement graphique : zones inondables, sites susceptibles d'avoir été	



		<p>pollués (secteur d'information des sols)</p> <p>→ Report dans les annexes du PLUi des secteurs soumis à des nuisances sonores en bordure des axes de circulation</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>→ Application de règles pour protéger les biens et les personnes contre les risques : règlement du PPR, reculs obligatoires pour se protéger des feux de forêt, reculs obligatoires pour les habitations au voisinage des zones d'activités</p>	
<b>Axe 3 : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire</b>			
<b>Renforcer la biodiversité</b>			
<p>Protéger et valoriser les milieux naturels, en équilibre avec les activités humaines</p> <p>Renforcer les continuités écologiques</p>	<p>La protection des milieux naturels est assurée à la fois dans l'espace rural et dans les espaces urbains en appui sur les éléments des trames vertes et bleues.</p>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>→ Inscription en zone N des milieux naturels les plus sensibles : espaces boisés, abords des cours d'eau, zones humides, ...</p> <p>→ Protection du bocage par les dispositions « loi paysage » (article L.151-19 du code de l'urbanisme)</p> <p>→ Protection des zones humides et report au règlement graphique</p>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <p>→ OAP thématique C « Environnement »</p> <p><u>OAP spatialisées :</u></p> <p>→ Prise en compte des zones humides, haies et continuités écologiques dans les OAP spatialisées</p> <p>→ Programmation d'opérations de logements denses dans les centres bourgs dans une logique de proximité des commerces et de redynamisation des centres bourgs</p>

Valoriser et préserver les ressources naturelles			
Réduire la consommation d'espace par l'urbanisation	<p>Une exploration des capacités de densification des espaces urbains des bourgs et villages a été opérée. Ces secteurs sont soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent un objectif en nombre de logements à produire.</p> <p>Des enjeux de renouvellement urbain ont été identifiés : un travail d'exploration exhaustif a été mené pour évaluer les capacités d'accueil de logements dans les enveloppes urbaines. (voir détails dans la partie 4.1).</p> <p><u>La démarche adoptée pour définir les capacités d'accueil de logements, en réponse aux objectifs quantitatifs affichés au PADD a été la suivante :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Prise en compte dans le scénario retenu de la capacité de création de logements par résorption de la vacance ou renouvellement du parc de logements existant. Ce calcul a abouti à une estimation en nombre de logements nécessaires à accueillir sur le territoire pour la période 2021-2030, soit 2500 logements.</li> <li>2) Exploration des capacités de densification ou de renouvellement urbain dans les espaces urbains existants et définition d'un programme de logements sur ces espaces, sur la base d'objectifs minimaux de densité.</li> </ol> <p>Un taux de rétention foncière de 30% a été appliqué sur certains secteurs (voir détails dans la partie 4.1), considérant que leurs caractéristiques rendent leur aménagement plus complexe. Il s'agit principalement de la revalorisation de friches (problématiques de pollution) et de division foncière de terrains actuellement bâtis.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3) Estimation des besoins en logements, non couverts par les capacités d'accueil en densification, renouvellement urbain ou changement de destination de bâtiments. Un niveau de densité minimum est appliqué sur ces espaces pour garantir une utilisation économe de l'espace. Ces niveaux de densité émanent des prescriptions du SCoT et s'appliquent sur l'ensemble des zones AU. Ces besoins en</li> </ol>	<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Identification de secteurs de densification ou de renouvellement urbain, soumis à OAP</li> <li>➔ Prise en compte, dans le positionnement des zones AU, des éléments suivants : valeur agricole des terres, impacts paysagers, sensibilité naturelle (zones humides...), risques/nuisances, présence de voies et réseaux, proximité des équipements et services</li> </ul> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Respect obligatoire du programme indiqué dans les OAP spatialisées</li> </ul>	<p><u>OAP « spatialisées » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, en veillant à ce que le total sur chaque espace respecte les équilibres affichés au PADD en matière de production de logement.</li> <li>➔ Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace.</li> <li>➔ Définition d'objectifs de densité sur les zones AU</li> </ul>

logements aboutissent ainsi à la définition de zones à urbaniser.

**Densités minimales pour les opérations en extension urbaine :**

Pôles	Densité brute minimale / opération
<b>Pôles d'équilibre principal</b> Pôle de Montfort-sur-Meu Pôle de Bédée-Pleumeleuc	25 logements / ha
<b>Pôles d'équilibre secondaires</b> Pôle de Breteil Pôle d'Iffendic Pôle de Talensac	20 logements / ha
<b>Communes rurales</b> Bourg de Saint-Gonlay Bourg de La Nouaye	12 logements / ha

La démarche ainsi suivie est résumée dans le tableau suivant, définissant les capacités d'accueil à déterminer sur les communes du territoire :

Répartition de la production de logements	Nom des pôles / bourgs	Proposition de répartition des logements à accueillir 2021-2030 suivant les orientations du PADD		Capacité en densification après application d'un taux de rétention foncière de 30% sur les opérations non programmés	Besoins en extension (nombre de logements)	Besoins en extension (surfaces suivant les densités minimales définies au SCOT) en ha
		%	Nombre de logements			
<b>Pôles d'équilibres principaux</b>	<b>Montfort sur Meu (y compris village du Bouillon)</b>	Environ 33% par pôle	800	175	625	25
	<b>Bédée-Pleumeleuc</b>		800	212	588	23,5
<b>Pôles d'équilibre secondaires</b>	<b>Breteil (y compris village de la Grande Porte)</b>	10 à 15 % par pôle	280	67	213	10,7
	<b>Iffendic (y compris village des 4 Routes)</b>		330	72	258	12,9
	<b>Talensac</b>		230	42	188	9,4
<b>Bourgs ruraux</b>	<b>La Nouaye</b>	Environ 2% par commune	30	11	19	1,6
	<b>Saint-Gonlay</b>		30	8	22	1,8
<b>TOTAL</b>			2500	587	1913	84,9



	<p>Les extensions urbaines (zones AU) ont été positionnées en tenant compte des principes de renforcement des pôles affichés au PADD, mais aussi de la proximité de services, des capacités de desserte, des sensibilités environnementales (zones humides, risques...) ou agricoles et des impacts paysagers.</p> <p>Le critère de desserte par les réseaux a été également déterminant dans le choix des zones à urbaniser. La priorité a ainsi été accordée aux secteurs les mieux équipés.</p>		
<b>Vers un mode de développement plus sobre et adapté aux changements climatiques</b>			
<p>Respect de principes bioclimatiques</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p>	<p>Le PLUi exige des démarches bioclimatiques pour économiser l'énergie et apporter des réponses aux enjeux de transition écologique.</p> <p>La lutte contre le ruissellement des eaux de pluie répond à des enjeux d'environnement et de sécurité. L'imperméabilisation opérée par l'urbanisation et le risque de suppression de haies constituent les principaux facteurs d'accélération des écoulements d'eau.</p>	<p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Autorisation des conceptions bioclimatiques du bâti (mais bien intégrées à l'environnement)</li> <li>➔ Exigence de stationnement pour les deux roues</li> <li>➔ Obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet au réseau public</li> <li>➔ Définition d'un coefficient maximal d'imperméabilisation dans les zones U et AU</li> </ul>	<p><u>OAP « thématiques » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ OAP thématique C « Environnement »</li> </ul> <p><u>OAP spatialisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Prise en compte des zones humides, haies et continuités écologiques dans les OAP spatialisées</li> </ul>

### 3.3. Détails du scénario retenu et calcul des besoins en logements

#### 3.3.1. Définition d'un scénario global

Un travail préalable de définition de scénarios d'évolution du territoire a été mené, préalablement à la définition du PADD.

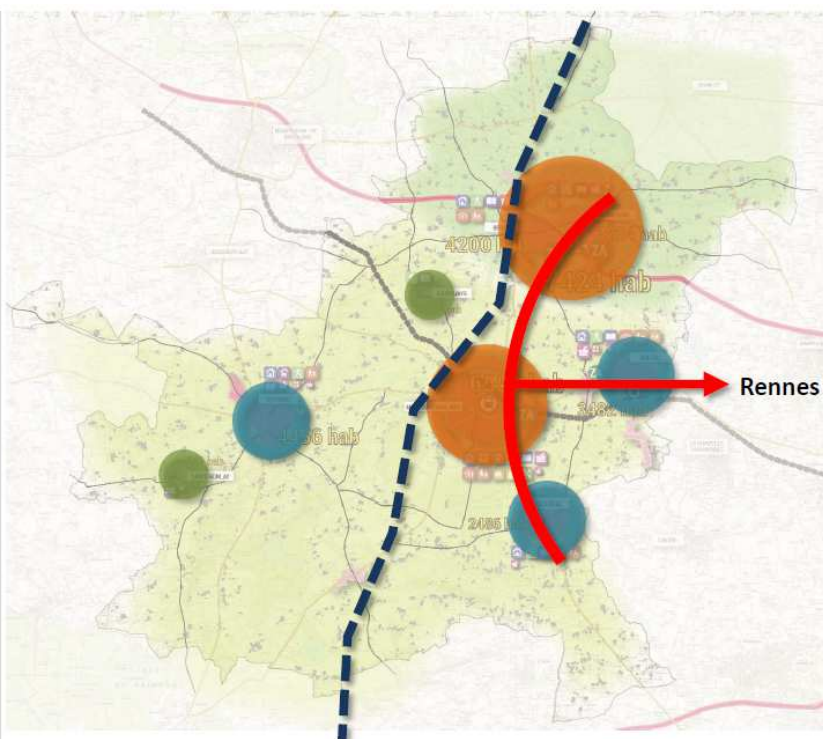
Deux scénarios ont été étudiés :

**Scénario 1 : évolution suivant un scénario tendanciel = « intégration et métropolisation assumée »**

**Caractéristiques principales**

*Les tendances passées se poursuivent*

Dans ce scénario, le territoire assume son **intégration croissante au fonctionnement de la métropole rennaise**. Le territoire communautaire tente de renforcer son identité en s'appuyant sur 2 fonctions principales : résidentielle et récréative. Le territoire communautaire développe un cadre de vie attractif pour les résidents de la métropole, une haute qualité de services et d'aménités paysagères. La commune de Montfort-sur-Meu continue de constituer un pôle concentrant les principaux services et équipements rayonnant vers les communes du territoire. Les besoins en mobilités vers l'agglomération rennaise s'accroissent et l'adaptation des infrastructures est nécessaire pour conserver un bon niveau d'attractivité. Le territoire assure sa reconnaissance à l'échelle métropolitaine à travers les activités et espaces de loisirs qu'elle propose à destination des urbains, cette offre participe de l'image du territoire et constitue un appui puissant pour son attractivité et son développement. Les activités économiques existantes poursuivent leur développement dans une logique de forte interaction avec les productions agricoles locales, le développement de circuits courts est encouragé, en lien avec le bassin d'habitat rennais.







### 3.3.2. Définition d'un scénario démographique et établissement des besoins en logements

La projection démographique établie se base sur l'étude de plusieurs scénarios alternatifs étudiés en ateliers de travail au cours de l'élaboration du PLUi.

Le calcul du nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tient compte de 5 facteurs :

#### 1) Le renouvellement du parc :

Le taux de renouvellement du parc de logement a été de 0,19% par an en moyenne sur la période 2009 – 2014, soit 19 logements / an en moyenne. L'hypothèse retenue vise à opérer une accélération du renouvellement, soutenu par une politique de renouvellement urbain volontariste. On retient donc un taux de 0,3% / an en moyenne qui conduirait à un besoin supplémentaire de 482 logements pour la période 2015-2030 pour compenser les logements supprimés, soit 32 logements par an.

#### 2) La variation des résidences secondaires :

Certaines résidences principales peuvent devenir secondaires à l'occasion par exemple d'un décès. Au contraire, des résidences secondaires peuvent devenir principales, dans le cas de l'installation d'un ménage au moment de la retraite par exemple. La projection établie retient une neutralisation de ce phénomène, peu significatif sur le territoire. Soit 0 logement / an

#### 3) L'évolution de la vacance :

La vacance des logements portait sur 5,7% des résidences principales en 2014. L'objectif retenu est de descendre à un taux de 5,5% à travers des actions d'amélioration du parc de logements. Il s'agit dès lors de réduire de moitié le nombre de logements vacants apparaissant chaque année (26 / an en moyenne entre 2009 et 2014). Soit agir sur un total de 195 logements d'ici 2030. Le taux

de vacance sera alors de 5,5% (car le volume total de logements augmente sur la période). Soit un besoin de 13 nouveaux logements par an en moyenne pour compenser l'apparition de nouveaux logements vacants.

#### 4) Le desserrement des ménages

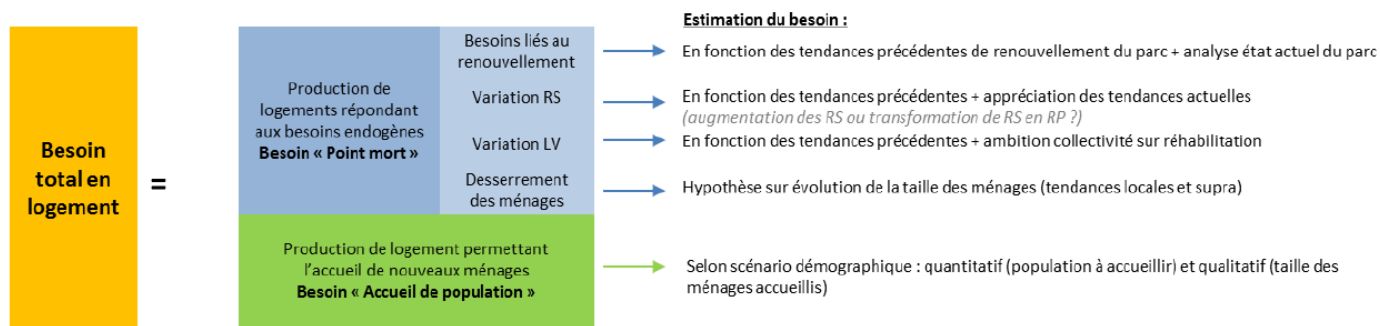
L'hypothèse retenue consiste à envisager une poursuite de la baisse tendancielle du nombre moyen de personnes par ménage, qui tend à diminuer régulièrement. Ce taux est de 2,5 personnes par ménage en moyenne en 2014, il devrait être de 2,35 en 2030. Ce qui, à population constante, générera un besoin de 628 logements supplémentaires sur la période 2015 – 2030. Soit un besoin de 42 logements par an.

#### 5) La variation de population :

Le scénario retenu vise une croissance de population de +1,2% / an en moyenne, soit +5225 habitants par rapport à 2015 (dernière donnée INSEE harmonisée disponible au moment de la définition des projections).

Le calcul des besoins en logements liés à la croissance démographique doit tenir compte de l'évolution du nombre de personnes par logement (2,5 en 2015 et hypothèse de 2,35 en 2030).

Les besoins en logements liés à l'accroissement de population seront donc de 5225 habitants supplémentaires/ 2,35 = 2223 logements pour la période 2015-2030. Soit 148 logements par an.



Le calcul des besoins en logements est établi pour la période 2021-2030, soit 10 années à compter de l'approbation du PLUi.

Le total des besoins s'élève ainsi à :

- 320 logements pour le renouvellement urbain
- 0 logement pour la variation des résidences secondaires
- 130 logements pour la variation de la vacance
- 420 logements pour le desserrement des ménages
- 1480 logements pour l'accroissement de population

Soit un total de 2350 logements = 235 logements / an.

**Cet objectif est arrondi au PADD à 250 logements / an en moyenne. Soit le rythme de production affiché au SCoT.**

## 4. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones


### 4.1. Mobilisation des capacités de densification et de renouvellement urbain

L'objectif affiché au PADD est de prioriser l'urbanisation dans les enveloppes urbaines en mobilisant au maximum les potentiels de densification et de renouvellement urbain.



Cette recherche permet ainsi d'éviter un étalement trop important en périphérie et répond à l'objectif de redynamisation des centres bourgs.

Un travail d'analyse de ces capacités a été mené en caractérisant chaque espace. Ont ainsi été identifiés :



#### - Les potentiels de renouvellement urbain :

- 
  - **Les divisions parcellaires** : terrains bâtis, dont une partie peut être divisée pour réaliser une nouvelle construction. Ces terrains correspondent à ceux qui pourront faire l'objet d'une démarche d'accompagnement pour une densification douce (démarche de type BIMBY), relevant de l'action 4D du Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Compte tenu de l'occupation de ces terrains par une habitation et des nécessités d'accompagnement, un taux de rétention foncière de 30% est appliqué sur ces secteurs. Seuls 70%

des logements potentiels sont comptabilisés dans la capacité de densification et de renouvellement urbain.

- 
  - **Les friches** : terrains anciennement occupés par une activité, à reconverter pour un usage d'habitation. Ces terrains font l'objet de problématiques de pollution et constituent des opérations complexes à réaliser. C'est pourquoi un taux de rétention foncière de 30% est appliqué sur ces secteurs.
- 
  - **Les ilots au potentiel de requalification (mutation, densification)** : sites en partie occupés actuellement par des constructions dont la démolition est nécessaire. Ici encore, ces opérations sont complexes car elles nécessitent des acquisitions foncières sur un parcellaire morcelé et engagent des travaux de démolitions. C'est pourquoi un taux de rétention foncière de 30% est appliqué sur ces secteurs.

#### - Les potentiels de densification :

- 
  - **Les dents creuses** : parcelles non bâties situées entre 2 constructions existantes. Ce potentiel ne fait pas l'objet de l'application d'un taux de rétention foncière, car il sera plus facile à mobiliser que des terrains bâtis. Certaines dents creuses identifiées n'ont pas été retenues (indicateur « 0 ») pour l'habitat considérant leur localisation dans des zones d'activités.
- 
  - **Les projets / potentiels de renouvellement urbain en étude**, mais qui ne seront réalisés qu'après l'approbation du PLUi. Compte tenu du stade d'avancement de ces études, ce potentiel ne fait pas l'objet de l'application d'un taux de rétention foncière



- **Les espaces de parcs, jardins, zones naturelles, espaces et équipements publics.** Ces terrains sont à préserver en tant que respiration urbaine et composante de la trame verte et bleue.



Une partie des capacités identifiées seront cependant urbanisées d'ici l'approbation du PLUi, envisagée fin 2020. C'est notamment le cas pour des opérations de lotissement en cours de commercialisation ou des projets de renouvellement urbain en cours de réalisation par certaines communes. Ces capacités ne sont pas comptabilisées pour répondre aux besoins des années 2021 à 2030, considérant que les logements auront déjà été produits avant la mise en application du PLUi.

Ces capacités concernent :

- **Les lots à bâtir** au sein d'opérations de lotissement ou ZAC habitat en cours de commercialisation
- **Les projets / opérations de renouvellement urbain en cours** (permis délivré avant l'approbation du PLUi)

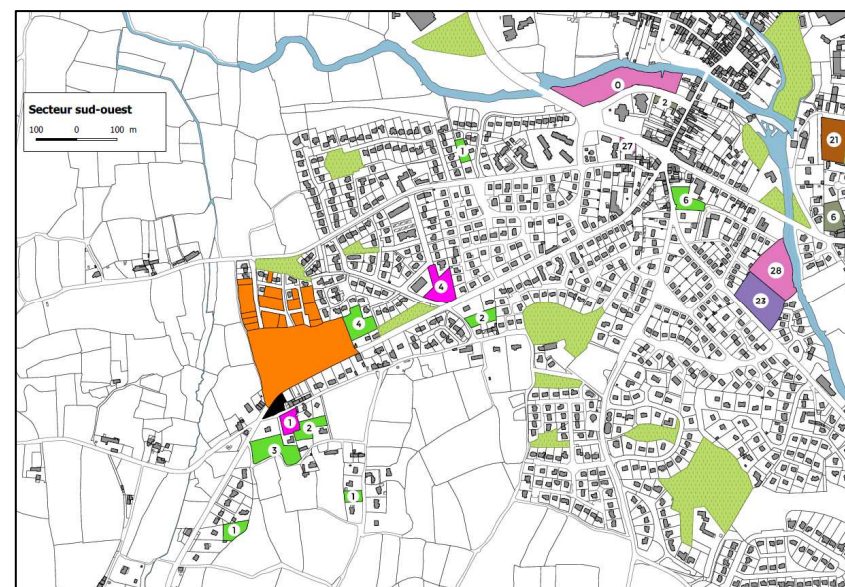
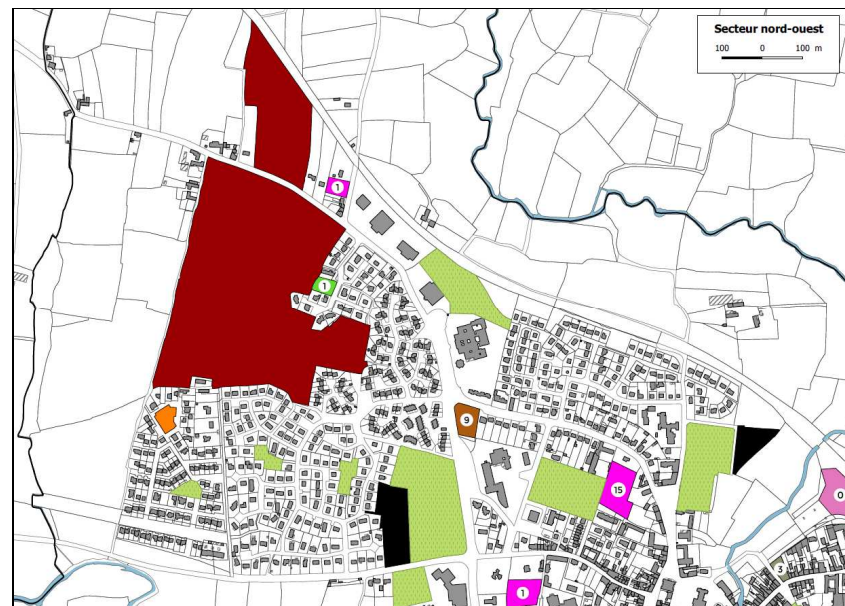
Elles concernent également :

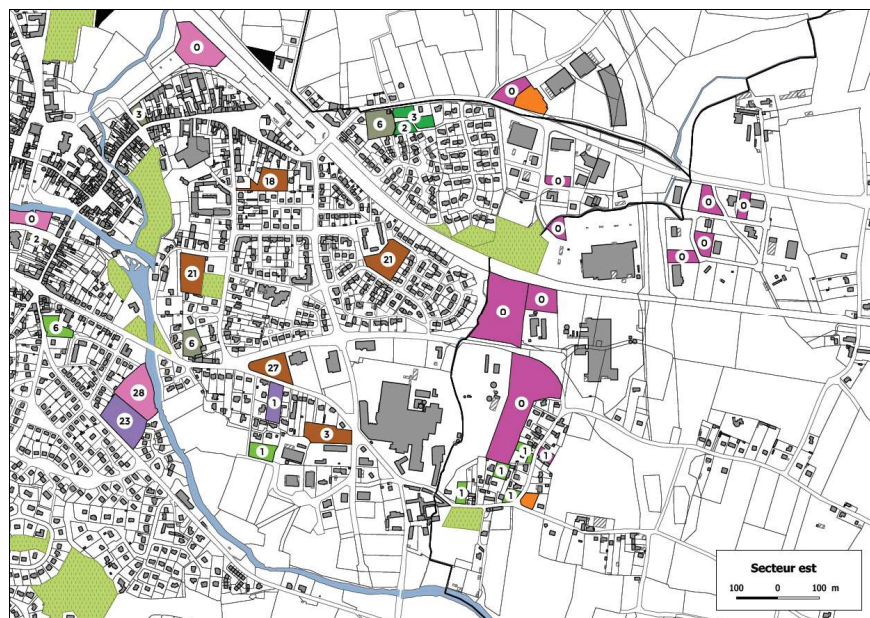
- **Les extensions urbaines en cours de réalisation** et dont les logements seront réalisés avant l'approbation du PLUi.

Les cartes suivantes localisent ces différents espaces. Elles figurent également :

- **Les zones d'extension urbaine envisagées, faisant déjà l'objet d'un programme d'aménagement**, mais qui ne seront aménagées qu'après l'approbation du PLUi. Ces secteurs sont inscrits en zone AU au PLUi.
- **Les parcelles récemment bâties** qui n'apparaissent pas encore au cadastre. Ce relevé permet d'expliquer que ces parcelles n'ont pas été prises en compte dans le calcul du potentiel de densification et de renouvellement urbain.
- **Les réserves inscrites pour des projets communaux.**

## Pôle de Montfort-sur-Meu





#### MONTFORT

##### Potentiels de renouvellement urbain

8 Nombre de logements

##### Renouvellement urbain

- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

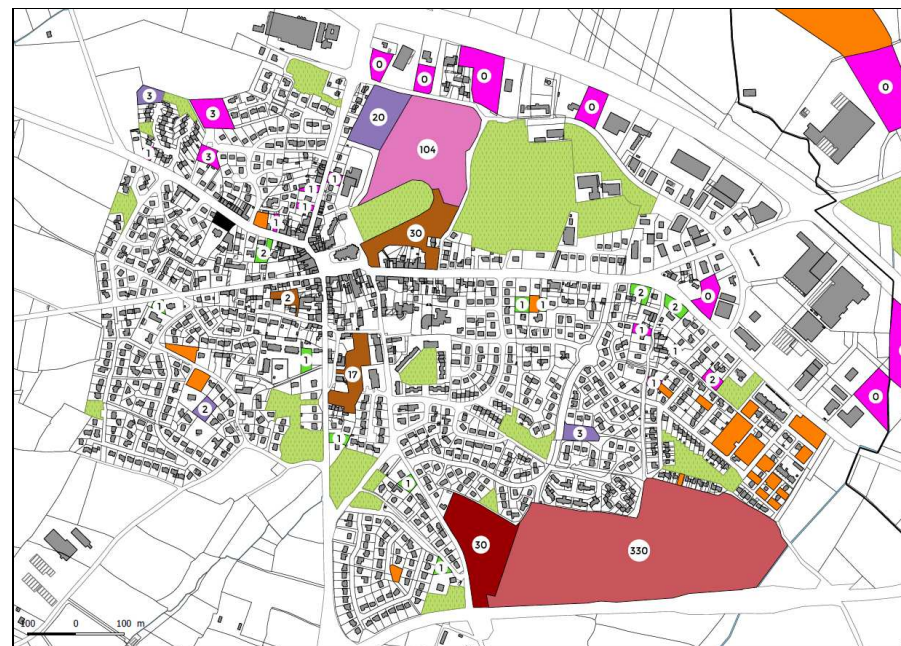
\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).

#### Village - Le Bouillon



		Nombre logements	Surface en Ha
RENOUVELLEMENT URBAIN	TOTAL SANS TAUX DE RETENTION	226	9,57
	Lots avec taux de rétention	120	8,7
	Lots sans taux de rétention	55	0,87
	TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION	175	9,57

## Pôle de Bédée-Pleumeleuc / Bourg de Bédée



##### Potentiels de renouvellement urbain

8 Nombre de logements

##### Renouvellement urbain

- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).



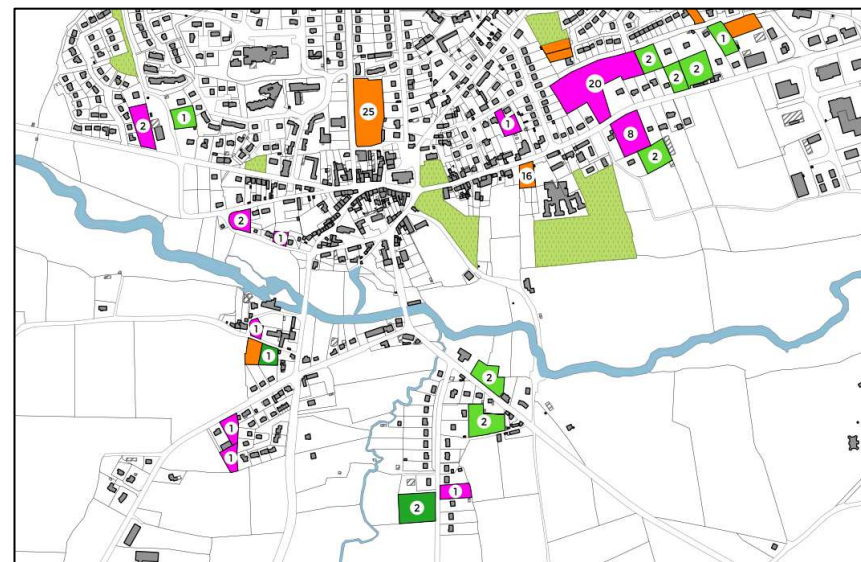
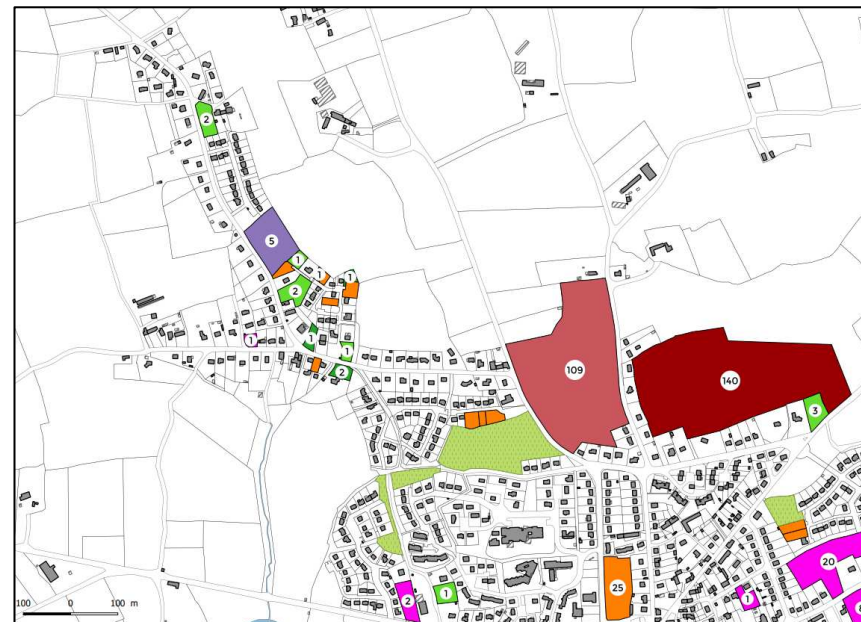
## Bourg de Pleumeleuc

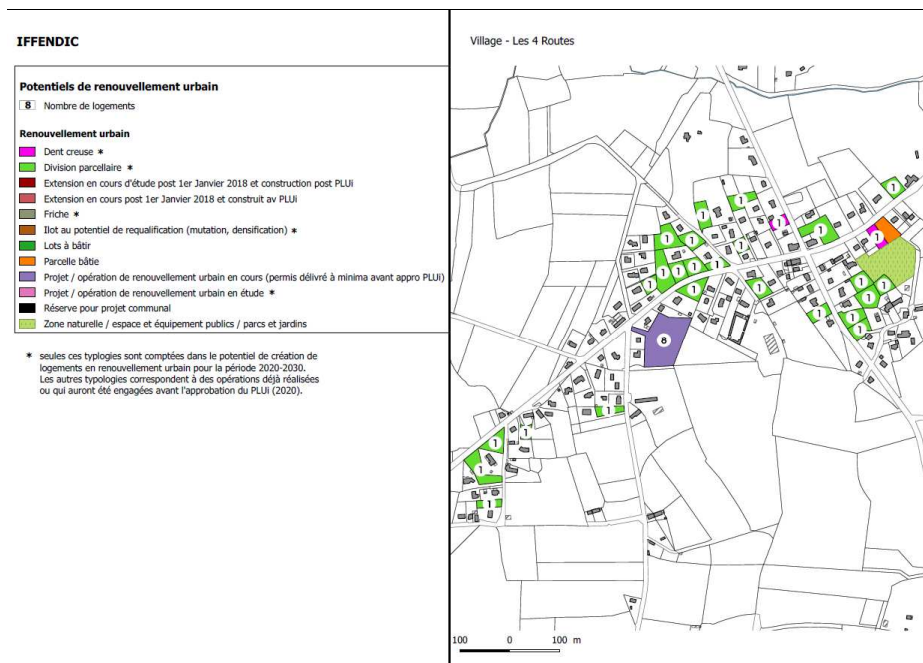


Au total du pôle Bédée / Pleumeleuc :

		Nombre logements	Surface en Ha
RENOUVELLEMENT URBAIN	<b>TOTAL SANS TAUX DE RETENTION</b>	<b>254</b>	<b>9,67</b>
	Lots avec taux de rétention	101	6,02
	Lots sans taux de rétention	111	3,65
	<b>TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION</b>	<b>212</b>	<b>9,67</b>

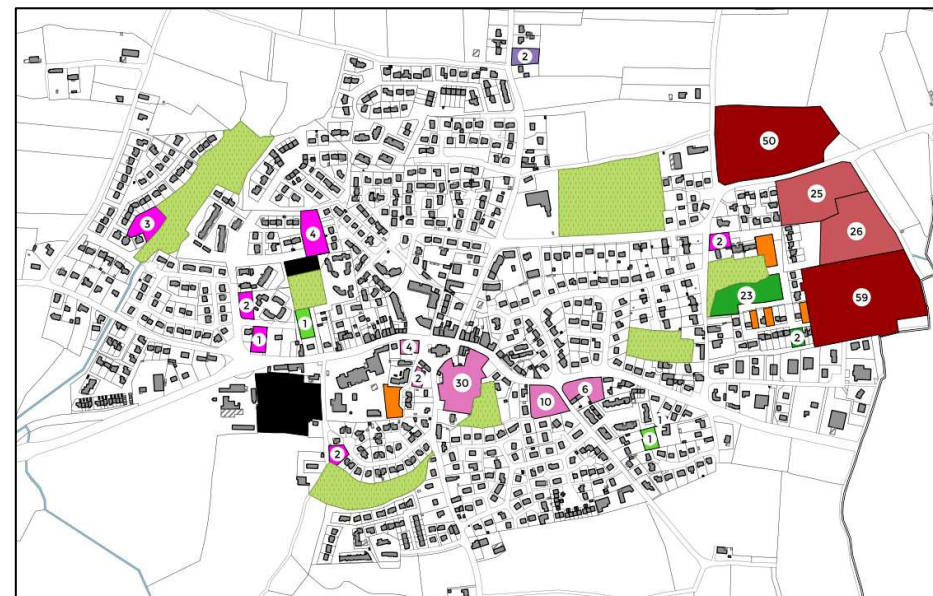
## Pôle d'Iffendic





		Nombre logements	Surface en Ha
DEENSIFICATION	<b>TOTAL SANS TAUX DE RETENTION</b>	<b>90</b>	9,07
	Lots avec taux de rétention	43	7,48
	Lots sans taux de rétention	29	1,59
	<b>TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION</b>	<b>72</b>	9,07

## Pôle de Breteil



Renouvellement urbain		Nombre logements	Surface en Ha
	<b>TOTAL sans taux rétention</b>	72	3,02
	Lots avec taux de rétention	12	1,08
	Lots sans taux de rétention	55	1,94
	<b>TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION</b>	67	3,02

Le rapport entre nombre de logements et les surfaces concernées induit une densité moyenne faible sur Iffendic. Ceci est directement lié aux potentialités identifiées sur le village des 4 Routes où le parcellaire est plus lâche que sur le cœur de bourg.



BRETEIL

Potentiels de renouvellement urbain

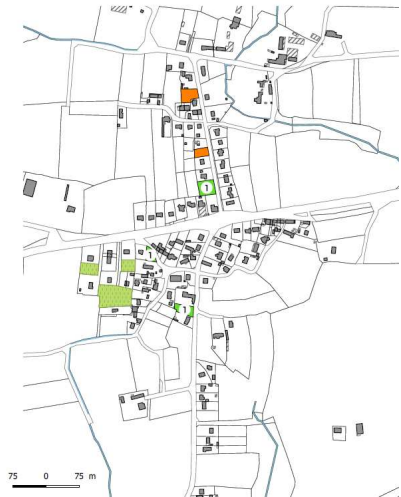
8 Nombre de logements

Renouvellement urbain

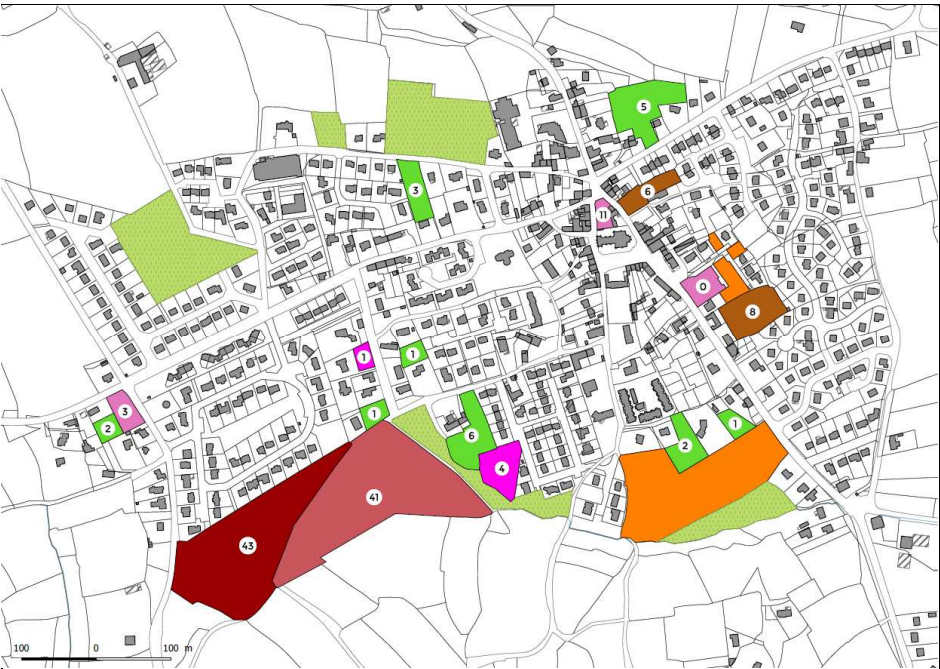
- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).

Village - La Grande Porte



Pôle de Talensac



TALENSAC

Potentiels de renouvellement urbain

8 Nombre de logements

Renouvellement urbain

- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).

		Nombre logements	Surface en Ha
RENOUVELLEMENT URBAIN	TOTAL SANS TAUX DE RETENTION	54	2,91
	Lots avec taux de rétention	28	2,69
	Lots sans taux de rétention	14	0,22
	TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION	42	2,91

Bourg de La Nouaye



LA NOUAYE

**Potentiels de renouvellement urbain**

8 | Nombre de logements

**Renouvellement urbain**

- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).

		Nombre logements	Surface en Ha
RENOUVELLEMENT URBAIN	TOTAL SANS TAUX DE RETENTION	16	1,13
	Lots avec taux de rétention	11	1,13
	Lots sans taux de rétention	0	0
	TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION	11	1,13

Bourg de Saint-Gonlay



SAINT-GONLAY

**Potentiels de renouvellement urbain**

8 | Nombre de logements

**Renouvellement urbain**

- Dent creuse \*
- Division parcellaire \*
- Extension en cours d'étude post 1er Janvier 2018 et construction post PLUI
- Extension en cours post 1er Janvier 2018 et construit av PLUI
- Friche \*
- Ilot au potentiel de requalification (mutation, densification) \*
- Lots à bâtir
- Parcelle bâtie
- Projet / opération de renouvellement urbain en cours (permis délivré à minima avant appro PLUI)
- Projet / opération de renouvellement urbain en étude \*
- Réserve pour projet communal
- Zone naturelle / espace et équipement publics / parcs et jardins

\* seules ces typologies sont comptées dans le potentiel de création de logements en renouvellement urbain pour la période 2020-2030. Les autres typologies correspondent à des opérations déjà réalisées ou qui auront été engagées avant l'approbation du PLUI (2020).

		Nombre logements	Surface en Ha
RENOUVELLEMENT URBAIN	TOTAL SANS TAUX DE RETENTION	11	0,94
	Lots avec taux de rétention	8	0,94
	Lots sans taux de rétention	0	0
	TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC TAUX DE RETENTION	8	0,94

**Tableau de synthèse des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines et densités produites**

Répartition de la production de logements	Nom des pôles / bourgs	Proposition de répartition des logements à accueillir 2021-2030 suivant les orientations du PADD		Capacité en densification après application d'un taux de rétention foncière de 30% sur les opérations non programmés	Besoins en extension (nombre de logements)	Besoins en extension (surfaces suivant les densités minimales définies au SCOT) en ha
		%	Nombre de logements			
Pôles d'équilibres principaux	Montfort sur Meu (y compris village du Bouillon)	Environ 33% par pôle	800	175	625	25
	Bédée-Pleumeleuc		800	212	588	23,5
Pôles d'équilibre secondaires	Bretell (y compris village de la Grande Porte)	10 à 15 % par pôle	280	67	213	10,7
	Iffendic (y compris village des 4 Routes)		330	72	258	12,9
	Talensac		230	42	188	9,4
	La Nouaye		30	11	19	1,6
Bourgs ruraux	Saint-Gonlay	Environ 2% par commune	30	8	22	1,8
	TOTAL		2500	587	1913	84,9

La densité observée en densification correspond globalement à celle observée sur le tissu urbain existant. Elle est dans l'ensemble relativement élevée et permettra de participer aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

Comme évoqué précédemment, la densité apparaît plus faible sur la commune d'Iffendic, mais elle prend en compte une capacité importante en divisions foncières sur le village des 4 Routes (27 logements en capacité brute sans taux de rétention foncière), où la superficie des terrains bâtis oscille entre 1000 et 2000 m².

Au total, 587 logements pourront être réalisés en densification et renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines. Soit 21% de la capacité totale d'accueil en logements définie par le zonage du PLUi.

Entre 2001 et 2016, ce chiffre n'était que de 6,5% (voir chapitre C4 - calcul de la consommation d'espace).

## 4.2. Traduction des objectifs en matière de densité minimale

Les objectifs en matière de densité minimale ont été fixés au PADD. Ils permettent de modérer la consommation d'espace sur le territoire.

Ces objectifs de densité sont gradués en fonction des pôles, reprenant les objectifs affichés au SCoT du Pays de Brocéliande. Ils s'appliquent sur chacun des secteurs en extension urbaine.

### Densités minimales pour les opérations en extension urbaine :

Pôles	Densité brute minimale / opération
<b>Pôles d'équilibre principal</b> Pôle de Montfort-sur-Meu Pôle de Bédée-Pleumeleuc	25 logements / ha
<b>Pôles d'équilibre secondaires</b> Pôle de Breteil Pôle d'Iffendic Pôle de Talensac	20 logements / ha
<b>Communes rurales</b> Bourg de Saint-Gonlay Bourg de La Nouaye	12 logements / ha



La densité est calculée au regard de la surface des zones d'extension et du volume de logements engagé sur chaque zone AU et programmé aux OAP spatialisées.

	Nom des pôles / bourgs	Nombre de logements programmés dans les zones AUB (à vocation principale d'habitat)	Surfaces des zones AUB (à vocation principale d'habitat)	Densité moyenne (en logts/ha)
<b>Pôles d'équilibres principaux</b>	<b>Montfort sur Meu</b>	360	20,1	18
	<b>Bédée-Pleumeleuc</b>	718	29,3	24,5
<b>Pôles d'équilibre secondaires</b>	<b>Breteil</b>	224	11,4	19,7
	<b>Iffendic</b>	246	12,3	19,9
	<b>Talensac</b>	185	9,3	19,9
<b>Bourgs ruraux</b>	<b>La Nouaye</b>	12	0,98	12,2
	<b>Saint-Gonlay</b>	17	1,4	12,1
<b>TOTAL</b>		<b>1762</b>	<b>84,8</b>	<b>20,8</b>

Un cas particulier concerne la zone 1AUM sur le pôle de Montfort-sur-Meu dont le programme comprend à la fois des logements (300) mais également des équipements et activités tertiaires. C'est également le cas pour une zone 1AUM à Breteil comprenant un programme mixte équipement/habitat.

Pour faciliter la vérification des densités exigées dans les zones AU, ces 2 secteurs n'ont pas été comptabilisés dans ce tableau.

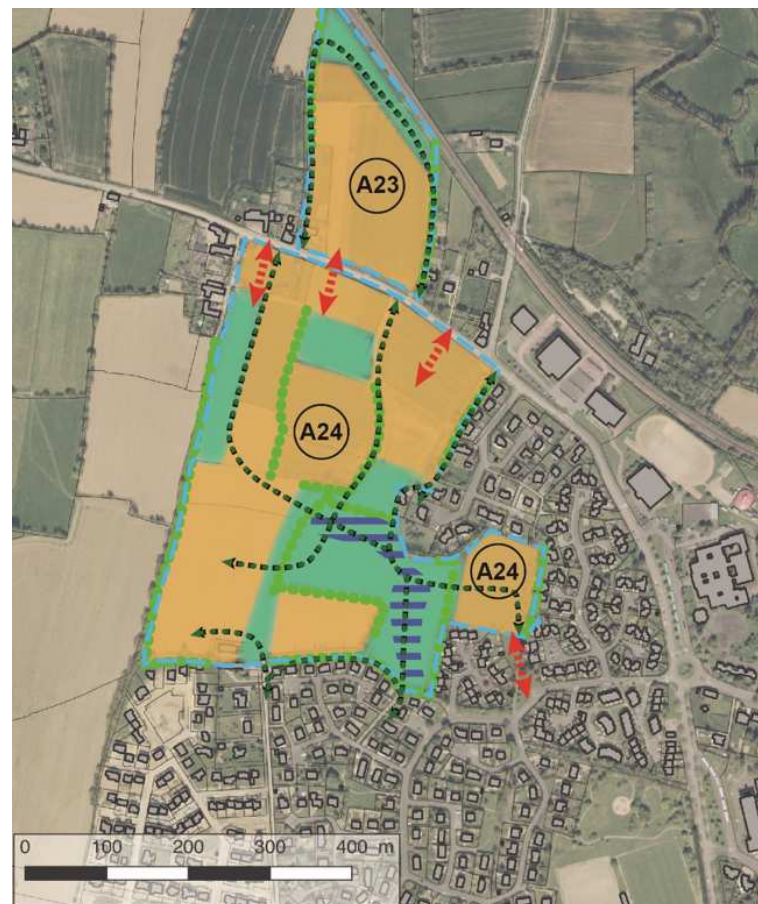
Par ailleurs, la densité affichée sur la zone AUB du pôle de Montfort-sur-Meu apparaît plus faible que celle exigée au SCoT (18 log/ha contre 25 log/ha). Cette zone fait l'objet d'une ZAC en cours d'étude (ZAC de Bromedou).

Cependant il convient de tenir compte :

- De 2 réserves foncières destinées à accueillir un équipement développant un projet agricole sur la frange ouest (8000 m<sup>2</sup>) et un équipement qui reste à déterminer à l'intérieur d'une longue (équipement de quartier ou espace coworking).
- de la présence d'une zone humide au sein de cette ZAC, pour une superficie d'environ 2 ha maintenue inconstructible et qui devrait

faire l'objet d'un aménagement sous la forme d'un parc urbain de rayonnement à l'échelle du bourg.

La surface du projet est donc à ramener à 17,1 ha, soit une densité de 21 logements / ha.



Extrait de l'OAP sur la ZAC Bromedou à Montfort-sur-Meu, en hachures bleues horizontales la zone humide.

## 4.3. Correspondance entre les objectifs de production de logements et la capacité d'accueil offerte par le zonage du PLUi

Le tableau suivant synthétise la correspondance entre les objectifs de production de logements affichés au PADD (= Besoins) et la capacité offerte par le zonage du PLUi en extensions (= Capacités d'accueil).

Contrairement au tableau de la partie 4.2 sur les densités, celui-ci intègre les zones 1AUM du pôle gare de Montfort-sur-Meu et de Breteil.

Au global, on observe un excédent d'une vingtaine d'hectares de surfaces urbanisables par rapport aux besoins évalués. Il correspond à un nombre potentiel de logements également en excédent par rapport à l'objectif de 2500 logements défini dans le PADD. Les surfaces urbanisables à vocation d'habitat permettraient ainsi la création de 2687 logements soit +7,5% par rapport aux besoins.

Il est toutefois compensé par le classement de plus d'un tiers des surfaces urbanisables à vocation d'habitat ou mixte en zone 2AU, fermées à l'urbanisation (cf. partie 4.4). Ces zones sont notamment présentes dans toutes les communes qui excèdent leur strict besoin en logements.

A titre d'exemple, sur le pôle de Bédée/Pleumeleuc, les capacités de densification et les potentialités des zones d'extension permettrait la création de 930 logements (pour un objectif de 800 logements sur la base des orientations du PADD). Toutefois, sur les 29,3 ha de zones AU à vocation d'habitat délimitées dans le PLUi, plus de la moitié (15,5 ha) sont fermées à l'urbanisation. Sur Bédée, l'accent sera ainsi mis prioritairement sur une densification des espaces urbanisés avant toute extension.

		Besoins					Capacités d'accueil	
Répartition de la production de logements	Nom des pôles / bourgs	Proposition de répartition des logements à accueillir 2021-2030 suivant les orientations du PADD		Capacité en densification après application d'un taux de rétention foncière de 30% sur les opérations non programmés	Besoins en extension (nombre de logements)	Besoins en extension (surfaces suivant les densités minimales définies au SCOT) en ha	Capacités en nombre de logements en extension urbaine	Capacités en surface (ha) en extension urbaine
		%	Nombre de logements					
Pôles d'équilibres principaux	Montfort sur Meu (y compris village du Bouillon)	Environ 33% par pôle	800	175	625	25	660	36,6 ha
	Bédée-Pleumeleuc		800	212	588	23,5	718	29,3 ha
Pôles d'équilibre secondaires	Breteil (y compris village de la Grande Porte)	10 à 15 % par pôle	280	67	213	10,7	232	14 ha
	Iffendic (y compris village des 4 Routes)		330	72	258	12,9	276	13,8 ha
	Talensac		230	42	188	9,4	185	9,3 ha
	La Nouaye		30	11	19	1,6	12	1 ha
Bourgs ruraux	Saint-Gonlay	Environ 2% par commune	30	8	22	1,8	17	1,4 ha
TOTAL			2500	587	1913	84,9	2100	105,4 ha

## 4.4. Analyse de la consommation d'espace projetée en comparaison avec les tendances passées

Le tableau suivant compare les mesures observées sur la période 2010-2019 avec les projections engagées dans le PLUi. La mesure se base sur la superficie des zones à urbaniser.

Consommation d'espace passée et projetée	Vocation d'habitat *	Vocation d'économie	Vocation d'équipements	Total
Consommation observée entre 2010 et 2020	75,8 ha	56,7 ha	1,1 ha	<b>133,6 ha</b>
Consommation projetée pour la période 2021-2030 (en ha)	105,4 ha	46,4 ha	2,8 ha	<b>154,6 ha</b>

\* les surfaces AUM (mixtes habitat – activités – équipements) ainsi que la zone 2AU du pôle gare de Montfort-sur-Meu (sans destination définie) sont comptabilisées avec la vocation principale d'habitat.

La consommation d'espace programmée dans le cadre du PLUi est globalement plus importante que celle observée durant les 10 années passées même s'il convient de noter le recul des surfaces à vocation d'activités économiques.

Toutefois, pour conduire l'analyse, il convient de rapporter ces surfaces au nombre d'habitants gagnés sur chaque période. Ce calcul serait par ailleurs cohérent avec les orientations du Schéma Régionale d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne en cours de finalisation. Ce document fixe un objectif fort en matière de réduction

de la consommation d'espaces puisqu'il fixe un objectif zéro artificialisation nette des terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 avec un objectif intermédiaire de réduction de 50% de cette consommation **par habitant** d'ici 2030 soit l'échéance du PLUi.

En 2010, Montfort Communauté recensait 24060 habitants.

En l'absence de données précises concernant la population intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il est décidé de projeter la croissance de population observée entre 2010 et 2017 jusqu'à 2020. La Communauté de communes est en effet caractérisée par la régularité de sa croissance démographique depuis près de 40 ans.

En 2017, la population intercommunale s'élevait à 25542 habitants. Entre 2010 et 2017, la Communauté de communes a donc gagné 1482 habitants soit environ 212 habitants par an en moyenne. Sur cette base, il est possible d'évaluer que la population intercommunale est située autour de **26175 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 soit 2115 habitants supplémentaires.**

Le PADD programme une progression moyenne de population de +1,2% par an entre 2021 et 2030, un objectif supérieur aux dernières tendances observées sur le territoire mais conforme aux projections du SCOT du Pays de Brocéliande. Sur cette base, la population intercommunale devrait atteindre 29490 habitants à l'horizon 2030.

Période	Gain de population	Surfaces consommées (toute vocation)	Surfaces consommées par habitants
2010-2020	+ 2115 habitants	133,6 ha	<b>632 m²/hab.</b>
2021-2030	+ 3315 habitants	154,6 ha	<b>466 m²/hab.</b>

Le ratio entre surface consommée et habitant gagné montre que le PLUi tendrait à modérer davantage la consommation d'espaces que lors des 10 dernières années. Ceci peut s'expliquer par :



- La réduction des surfaces programmées pour le développement des activités économiques,
- L'augmentation globale de la densité dans les nouvelles opérations d'habitat (densité moyenne de 20,8 logements/ha à l'échelle du territoire intercommunal).

En complément de cette analyse, il convient de relever qu'une part non négligeable des surfaces à urbaniser inscrites dans le PLUi sont fermées à l'urbanisation (zones 2AU). Il est ici utile de rappeler que, pour ouvrir ces zones à l'urbanisation, une procédure de modification du PLUi devra être engagée après qu'une délibération motivée du conseil communautaire aura justifié « de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (article L.151-38 CU).

Cette disposition offre une garantie quant à la maîtrise de la consommation foncière puisqu'elle induit la nécessité d'une démonstration claire du besoin d'ouverture à l'urbanisation, démonstration pouvant notamment s'appuyer sur l'urbanisation de l'ensemble des zones d'urbanisation immédiate 1AU ou sur l'indisponibilité des secteurs de densification/renouvellement identifiés lors de l'élaboration du PLUi.

A titre d'information, le tableau ci-dessous montre la répartition des surfaces à vocation d'habitat/mixte et à vocation économique entre zones 1AU (constructible dès l'approbation du PLUi) et zones 2AU (fermées à l'urbanisation).

Vocation	Zones 1AU	Zones 2AU
Habitat/mixte	69,67 ha	35,76 ha
Economie	8,27 ha	38,1 ha

## 5. Tableau de superficie des zones

ZONES URBAINES		Surfaces	Pourcentage du territoire
UA (dont UAb)	Zone urbaine de centre ancien	83,2 ha	0,42%
UB (dont UBz)	Zone urbaine d'habitat récent	605,46 ha	3,08%
UE	Zone urbaine d'équipements	75,69 ha	0,38%
UH	Zone urbaine de village	17,94 ha	0,09%
UY	Zone urbaine d'activités économiques (industrie-artisanat)	146,49 ha	0,74%
UC	Zone urbaine d'activités économiques (commerces)	39,4 ha	0,2%
TOTAL		968,18 ha	4,92%
ZONES A URBANISER			
1AUB (dont 1AUBz)	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	59,29 ha	0,3%
2AUB	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure	25,53 ha	0,13%
2AU (gare)	Zone à urbaniser, ouverture ultérieure	10,23 ha	0,05%
1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'équipements	2,84 ha	0,01%
1AUM	Zone à urbaniser à vocation mixte	10,38 ha	0,05%
1AUU	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	8,27 ha	0,04%
2AUU	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, ouverture ultérieure	38,1 ha	0,19%
TOTAL		154,64 ha	0,78%
ZONES NATURELLES			
N	Zone naturelle	3727,33 ha	18,94%
NL	Zone naturelle de loisirs	132 ha	0,67%
NT	Zone naturelle d'activités de tourisme/loisirs	30,32 ha	0,15%
TOTAL		3889,65 ha	19,77%
ZONES AGRICOLES			
A	Zone agricole	14609,62 ha	74,25%
AH	Zone agricole de hameau ou village	37,71 ha	0,19%
AT	Zone agricole d'activités de tourisme/loisirs	6,7 ha	0,03%
AGV	Zone agricole pour aire d'accueil des gens du voyage	0,95 ha	<0,01%
AY	Zone agricole d'activités artisanales	9,42 ha	0,05%
TOTAL		14664,4	74,53%

Les surfaces agricoles et naturelles (constructibilité limitée) couvrent ainsi 94,3% du territoire communautaire contre moins de 5% pour les zones actuellement urbanisées et moins de 1% pour l'urbanisation future.

## 6. Compatibilité avec les documents de portée supérieure : le SCoT du Pays de Brocéliande

Le SCoT du Pays de Brocéliande a été approuvé le 19 décembre 2017.

Le projet du territoire s'articule ainsi autour de 3 axes :

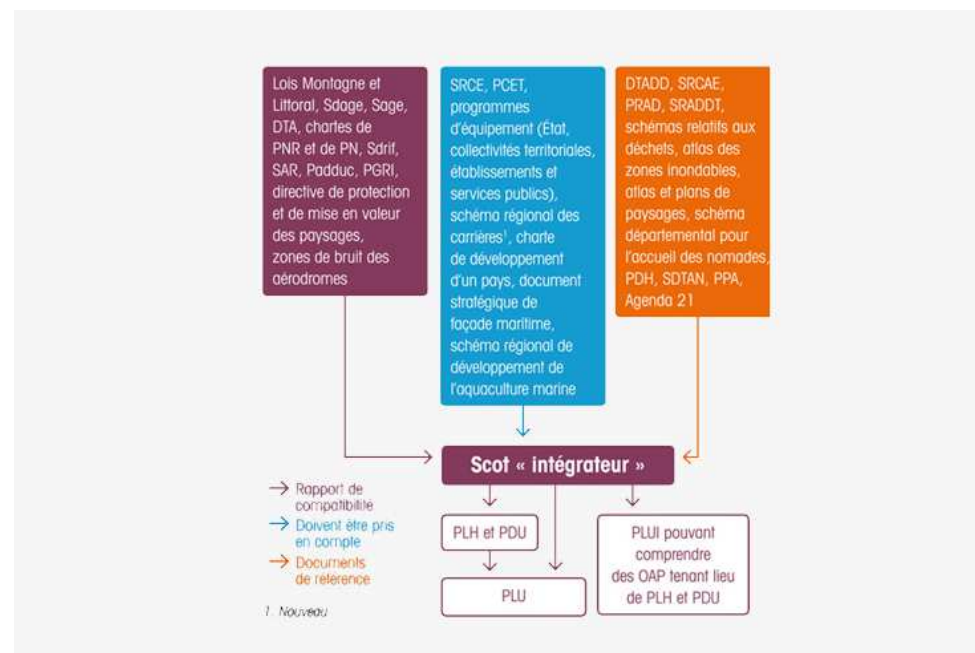
- Tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande
- Miser sur les qualités intrinsèques du Pays comme facteur d'attractivité

Le SCoT fixe ainsi les orientations de développement, avec lesquelles le PLU devra être compatible au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Les projections du SCoT sont établies pour l'horizon 2030, le PLUi s'est également calé sur cet horizon, facilitant la vérification de la compatibilité de ses dispositions avec celles du SCoT.

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage,...).

La loi ALUR va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent être rendus compatibles.





Objectifs affichés au DOO	Traduction au PLUi de Montfort Communauté
Affirmer l'organisation multipolaire (orientation 1)	Le PLUi reprend l'armature territoriale du SCoT.
Soutenir et accompagner la croissance démographique, en maîtrisant la croissance (orientations 3 et 4)	<p>Le PLUi retient une augmentation de 1,2% de population par an en moyenne, reprenant celle inscrite au SCoT. L'objectif de production de logements suit également les orientations du SCoT, soit +250 logements / an en moyenne.</p> <p>Les objectifs de maîtrise de la croissance se traduisent par la mise en place d'un phasage 1AU/2AU pour les zones à urbaniser (environ 2/3 en zone 1AU et 1/3 en zone 2AU).</p>
Renouveler l'offre en logements et l'adapter aux parcours de vie (orientation 5)	Le volet habitat du PLUi définit des objectifs et des actions détaillées au POA (Programme d'Orientations et d'Actions). Celles-ci visent notamment à opérer une production équilibrée de l'habitat sur le territoire et à engager une mixité sociale dans les opérations d'aménagement.
Mettre en lien le développement de l'habitat et l'offre future en équipements et services (objectif 6)	Le PLUi prévoit les équipements nécessaires pour accompagner le développement futur, notamment en termes de mobilités : emplacements réservés pour des cheminements, pistes cyclables.
Valoriser et porter l'activité agricole (orientation 7)	<p>Une large zone agricole est définie, dont le règlement limite fortement les entraves potentielles au développement agricole.</p> <p>Un travail d'identification du bâti pouvant changer de destination a été mené, prenant notamment en compte des critères agricoles et patrimoniaux.</p>

Pérenniser le développement du bassin économique (orientation 8)	Une offre foncière est déterminée au PLUi pour le développement des activités économiques futures. Le projet prévoit 46,37 ha de zones à urbaniser à vocation économique, respectant l'enveloppe foncière maximale de 60 ha inscrite au SCoT.
Permettre la valorisation économique des forêts / concilier le tourisme avec les autres activités (orientations 9 et 10)	Le PLUi offre des possibilités de développement d'activités touristiques en lien avec la Destination Brocéliande. Des STECAL sont définies en zones A et N : 3 secteurs NT et 4 secteurs AT.
Structurer l'offre commerciale (orientation 11)	Le PLUi soutient le développement commercial sur les centralités en engageant des opérations de renouvellement urbain, en interdisant l'installation de commerces le long des axes de flux en zone UB et en ne définissant pas d'extension de zones commerciales périphériques.
Conforter le développement de l'artisanat (orientation 12)	Le PLUi définit des STECAL en zones A pour le développement d'activités artisanales existantes, de manière exceptionnelle, conformément à la recommandation 12.1 du SCoT (9 STECAL AY identifiées).
Articuler déplacements et développement urbain, Faire des modes alternatifs de déplacements incontournables (orientations 13 et 14)	<p>Le PLUi comprend des mesures destinées à aménager les infrastructures nécessaires aux mobilités douces : emplacements réservés, OAP thématique D sur les mobilités, OAP spatialisées comportant des exigences sur les liaisons douces,...</p> <p>Le PLUi positionne la principale zone de développement urbain du territoire sur le pôle gare de Montfort-sur-Meu.</p>

Préserver et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (orientation 15)	<p>Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont inscrits en zone naturelle ou protégés par des dispositions complémentaires (élément de paysage protégé, haies, zones humides), que ce soit dans l'espace rural ou dans les espaces urbains. Ces éléments apparaissent également dans les OAP spatialisées.</p> <p>Le PLUi comprend enfin une OAP thématique « C » sur la trame verte et bleue.</p>
Intégrer le développement urbain dans le paysage (orientation 16)	Plusieurs outils participent de cet objectif : éléments de patrimoine bâti protégés, changement de destination pour les bâtiments de forte valeur patrimoniale, règlement écrit sur l'architecture, OAP thématique « A » sur les paysages et le patrimoine.
Structurer le développement urbain en limitant l'étalement (orientation 17)	<p>La consommation d'espace engagée dans le PLUi respecte l'enveloppe définie au SCoT pour les extensions urbaines à vocation d'habitat (160 ha).</p> <p>Au total, 105,4 ha de zones AU à vocation principale d'habitat sont identifiées au PLUi pour la période 2021-2030. Ces surfaces comprennent les zones 1AUM et 2AU du pôle gare de Montfort-sur-Meu, bien que le programme de ces opérations n'envisage qu'une urbanisation partielle pour de l'habitat.</p> <p>Il convient d'ajouter à ce chiffre la surface aménagée pour l'habitat sur les années 2018 à 2020 car le SCoT a été approuvé fin 2017, soit 17,7 ha.</p> <p>Soit un total de 123,1 ha, compatible avec l'enveloppe de 160 ha définie au SCoT.</p> <p>D'autre part, les objectifs de densité ont été transposés dans les OAP spatialisées des zones</p>

	d'extension urbaine à vocation principale d'habitat.
Privilégier de manière générale la qualité dans les modes d'urbanisation (orientation 18)	Cet objectif est principalement traduit dans le POA (Programme d'Orientations et d'Actions), Actions 2A à 2D, et dans les OAP.
Réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment / Valoriser les énergies renouvelables (orientations 19 et 20)	Des principes bioclimatiques doivent être respectés, définis dans l'OAP thématique C2.
Limiter la production et encourager la valorisation des déchets (orientation 21)	Le règlement impose de prévoir les espaces suffisants pour la collecte et le tri des déchets (Dispositions générales, article 5-f).
Gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau (orientation 22)	Le PLUi protège les zones humides et classe en zone naturelle les abords des cours d'eau. Il comprend également des dispositions sur la gestion des eaux pluviales (OAP thématique C1) et pose des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols (Section 2, Article 3-1 du règlement des zones urbaines et à urbaniser)
Protéger et valoriser les sites d'extraction (orientation 23)	La carrière d'Iffendic pourra s'étendre dans le cadre du PLUi, mais encadrée par une OAP spécifique à ce secteur, apportant une vigilance sur l'intégration paysagère de l'activité et une maîtrise de l'exploitation dans le temps (y compris au-delà de l'échéance 2030 du PLUi).





## G. Evaluation environnementale

## Table des matières

<b>1. Rappel du cadre réglementaire de l'Évaluation Environnementale .....</b>	<b>350</b>
<b>2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>352</b>
2.1. Contenu de l'Évaluation environnementale .....	352
2.2. Approche générale .....	352
2.3. Évaluation par grande thématique des règlements (écrit et graphique) et des OAP thématiques sur l'ensemble du territoire (zones N, A et U).....	355
2.4. Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.....	355
<b>3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'État Initial de l'Environnement.....</b>	<b>356</b>
<b>4. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques .....</b>	<b>370</b>
4.1. Analyse des OAP thématiques.....	370
4.2. Évaluation environnementale du règlement et du zonage	388
4.2.1. Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue .....	389
4.2.2. Paysage et patrimoine .....	397
4.2.3. Eau et assainissement .....	401
4.2.4. Risques et nuisances .....	408
4.2.5. Mobilité / Déplacements .....	418
4.2.6. Climat – Énergie .....	424
4.2.7. Consommation foncière .....	428

<b>5. Évaluation des OAP sectorielles.....</b>	<b>439</b>
5.1. Approche générale .....	439
5.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles .....	441
5.3. Évaluation des secteurs en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma .....	519
5.4. Évaluation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) .....	523
<b>6. Évaluation environnementale du PADD.....</b>	<b>528</b>
<b>7. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur le site NATURA 2000.....</b>	<b>534</b>
<b>8. Compatibilité avec les documents de portée supérieure.....</b>	<b>539</b>
<b>9. Les indicateurs de suivi .....</b>	<b>547</b>
<b>10. Le résumé non-technique .....</b>	<b>551</b>
10.1. Le contenu de l'évaluation environnementale .....	551
10.2. Approche méthodologique générale.....	552
10.3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement.....	553
10.4. Évaluation environnementale des OAP thématiques .....	557
10.5. Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit.....	558
10.5.1. Biodiversité – Espaces naturels – Trame Verte et Bleue.....	558
10.5.2. Paysage et patrimoine .....	558
10.5.3. Eau – Assainissement.....	559
10.5.4. Risques et nuisances.....	559
10.5.5. Mobilité – Déplacements .....	559
10.5.6. Climat – Énergie.....	560
10.5.7. Consommation foncière.....	560

<b>10.7. Évaluation environnementale des OAP sectorielles .....</b>	<b>561</b>
<b>10.8. Évaluation environnementale des secteurs en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma .....</b>	<b>562</b>
<b>10.9. Evaluation environnementale des STECAL.....</b>	<b>563</b>
<b>10.10. Évaluation environnementale du PADD .....</b>	<b>564</b>
<b>10.11. Note d'incidence NATURA 2000 .....</b>	<b>566</b>
<b>10.12. Compatibilité avec les documents supérieurs .....</b>	<b>567</b>
<b>10.13. Les indicateurs de suivi.....</b>	<b>568</b>
<b>10.14. Conclusion générale .....</b>	<b>571</b>

# 1. Rappel du cadre réglementaire de l'Évaluation Environnementale

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU/PLUi sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU/PLUi, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à cette loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie. Cette directive a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, mais elle a également introduit la consultation spécifique d'une « Autorité Environnementale ». La traduction en droit français de la directive 2001/42/CE dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Cette directive prévoit d'une part que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et d'autre part, elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation : il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU/PLUi, selon l'importance du territoire, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dans le cas présent, du fait de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire, l'évaluation environnementale du PLUi de Montfort Communauté n'était pas systématique et le projet a été soumis à l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale). Cette dernière a rendu son avis (n°2019-007468) et a considéré qu'une évaluation environnementale était nécessaire au regard des points suivants :

- les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;
- le champ d'application de l'évaluation des incidences des plans et programmes, défini dans l'article 3 de la directive européenne n° 2001/42/CE, précise que les plans et programmes concernant le domaine de l'aménagement du territoire urbain et rural sont obligatoirement soumis à évaluation environnementale sauf s'ils déterminent l'utilisation d'une petite zone au niveau local ou dans le cas de modifications mineures, auquel cas la soumission à évaluation environnementale fait l'objet d'une décision dite au cas par cas ;
- le territoire de la communauté de communes de Montfort Communauté, d'une surface de 19 448 hectares, ne saurait être considéré comme une petite zone au niveau local ;
- les différents scénarios d'évolution envisageables doivent être étudiés de façon à définir un projet de PLUi qui prenne en compte au mieux les caractéristiques du territoire et les exigences de protection de l'environnement, dans une perspective de développement durable ;

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLUi visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme intercommunal au regard des sensibilités du territoire de référence. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L121-10 (et suivants) du Code de l'Urbanisme.



Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLUi susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le Grenelle de l'Environnement, et tout particulièrement la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU/PLUi. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

Les règles applicables ont été revues par l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 et du Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 en ce qui concerne l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Ces deux textes introduisent notamment l'évaluation conjointe de projet et des documents de planification.

## 2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale

### 2.1. Contenu de l'Évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établi au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »

- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non-technique »

### 2.2. Approche générale

Le cabinet GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé activement à la phase d'élaboration du PLUi de Montfort Communauté, en étroite collaboration avec le cabinet d'urbanistes Pharo et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage.

En effet, pour mener à bien cette étude et ne pas prendre à la légère les questions environnementales et paysagères du territoire, GAMA Environnement a accompagné le cabinet Pharo sur l'ensemble de la durée de la mission, intervenant à chaque phase du projet.

GAMA Environnement a ainsi participé à de nombreuses réunions liées à la démarche PLUi, à savoir les comités de pilotage, les comités techniques, les réunions et ateliers de travail ou encore les réunions avec les Personnes Publiques Associées.

Ainsi, la présence de GAMA Environnement a permis de traiter en direct et d'apporter des réponses claires sur l'ensemble des thématiques étudiées dans le PLUi.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLUi et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma de la page suivante.

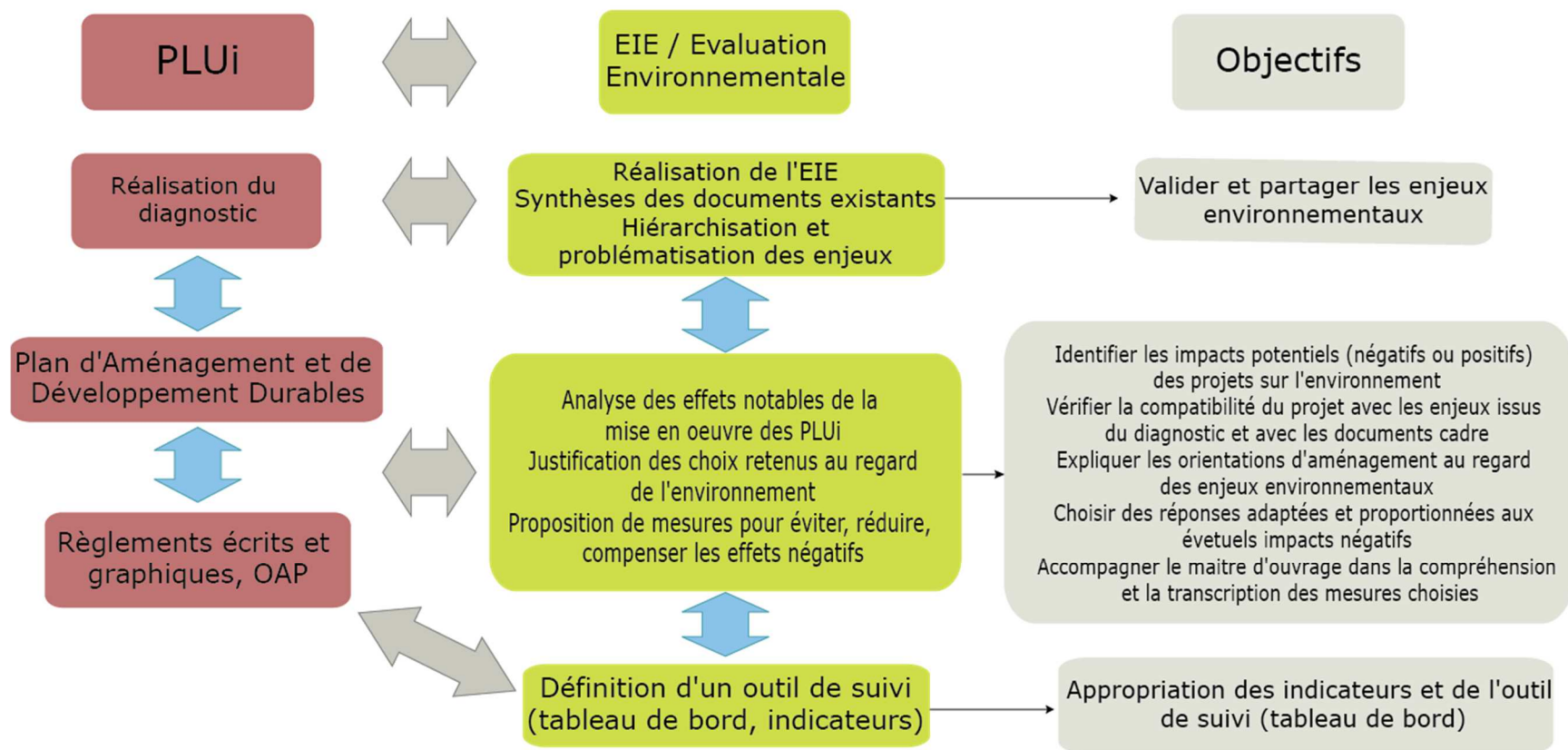
GAMA Environnement a été partie prenante de l'élaboration du PLUi dès le début de la mission avec la réalisation de l'État Initial de l'Environnement, puis tout au long de

la démarche. Des allers-retours réguliers entre le bureau d'études GAMA Environnement, le bureau d'étude Pharo, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires ont ainsi permis de proposer / intégrer des mesures alternatives, correctives, compensatoires... tout au long de la construction du document.

Il s'agit donc ici d'évaluer un document déjà relativement « mûr », amendé à maintes reprises. À ce titre, le présent document mettra en lumière l'historique des réflexions ayant conduit au projet de PLUi dans sa forme actuelle.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Éviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la collectivité sur les enjeux de fond et de forme et sur les implications des choix opérés en matière d'environnement
- Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité





## 2.3. Évaluation par grande thématique des règlements (écrit et graphique) et des OAP thématiques sur l'ensemble du territoire (zones N, A et U)

L'approche par thématique permet une évaluation plus globale qui doit faire ressortir :

- La cohérence d'ensemble de la démarche (déclinaison entre les enjeux, les orientations et la traduction réglementaire)
- La compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure (ce point fait l'objet d'une partie dédiée dans le rapport d'évaluation)
- La notion d'équilibre du projet (entre développement projeté et capacité d'accueil notamment)
- La prise en compte d'enjeux à une échelle élargie, comme la préservation de la Trame Verte et Bleue qui nécessite une approche multiscalaire

Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement
- Les mesures prises dans le projet de PLUi pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier
- Les points de vigilance ou les incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)

- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et les nuisances
- La ressource en eau
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / énergie »
- La consommation de foncier et l'impact sur l'activité agricole

## 2.4. Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable » un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiées ici les zones AU en extension du bourg faisant l'objet d'une OAP.

Les autres espaces zonés en U ne faisant pas l'objet d'une OAP seront étudiés de manière plus générale au travers de l'évaluation des règlements écrit et graphique.

Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi, l'analyse se fera à deux niveaux, en croisant :

- Les sensibilités ou les enjeux propres au terrain
- Les mesures prévues dans le PLUi pour y répondre

Une synthèse viendra ensuite conclure sur la bonne prise en compte des enjeux spécifiques à chaque secteur et sur les éventuels impacts résiduels nécessitant une adaptation au PLUi.

### 3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'État Initial de l'Environnement

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLUi seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic. Les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'État Initial de l'Environnement (EIE) sont rappelés ci-dessous, par thématique. L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP).

Milieu physique	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un relief marqué avec des implications multiples (vues, ruissellements, etc.)</li><li>• Des sols composés en majorité de schistes et de grès, permettant l'exploitation de ces derniers par le biais de l'extraction de matériaux</li><li>• Des paysages très vallonnés, façonnés par les différents cours d'eau traversant le territoire</li><li>• Des limons majoritaires sur la partie Nord qui favorisent l'accroissement des terres cultivées et a contrario, des roches dures au Sud qui ont permis de maintenir des espaces boisés (sols moins intéressants pour la culture)</li><li>• Une occupation du sol majoritairement en agriculture intensive qui favorise les transferts de polluants vers les cours d'eau, accélérés par la topographie de vallée</li><li>• Des cours d'eau protégés sur certaines parties grâce aux prairies et aux espaces boisés</li><li>• Des versants schisteux qui contraignent le développement de l'urbanisation et des infrastructures, mais qui procurent une ressource en matériaux de construction locale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Connaissance de la nature du sol sur lesquels on souhaite se développer pour anticiper les coûts ou les risques</b></li><li>• <b>Prise en compte du relief dans la localisation et l'orientation des nouveaux bâtiments (visibilité, bioclimatisme...)</b></li></ul>

## La ressource en eau

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un réseau hydrographique dense avec les vallées du Meu, du Garun, de la Vaunoise et leurs affluents</li> <li>Une forte concentration des zones humides sur l'ensemble du territoire mise en exergue par le SAGE</li> <li>Une étude réalisée sur la qualité de l'eau (nitrates, pesticides et glyphosate) en 2009-2010 montre que le bassin est fortement contaminé. Ainsi, la qualité de l'eau peut être qualifiée de « bonne » à « médiocre ».</li> <li>L'eau est un élément essentiel du paysage de Montfort Communauté. En effet, on la retrouve sous différentes formes (lacs, étangs, rivières, ruisseaux, zones humides) et elle permet de développer des activités de loisirs et de tourisme (itinéraires pédestres, équestres, cyclables) autour de l'eau</li> <li>Les résultats sur l'état écologique des eaux superficielles et souterraines ne sont pas trop encourageants. En effet, les eaux de surface sont classées entre « mauvaise » et « moyenne » et l'ensemble des eaux souterraines est défini en « mauvais état ».</li> <li>Le bassin versant du Meu est soumis à des activités agricoles et industrielles (principalement à des industries agroalimentaires), c'est pourquoi les pesticides et le phosphore sont les principales causes de la mauvaise qualité des eaux sur le bassin versant</li> <li>Le débit d'écoulement des eaux du lac de Trémelin est faible. Ainsi, on assiste à un phénomène de stagnation des eaux, entraînant une altération de la qualité de ces eaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Protection et amélioration de la qualité de l'eau du réseau hydrographique existant, du petit chevelu aux grandes rivières ainsi que des zones humides, notamment grâce aux éléments filtrants (haies...) et à la maîtrise des rejets des stations d'épuration</b></li> <li><b>Maintien et développement des espaces paysagers et naturels aux abords des cours d'eau</b></li> <li><b>Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les zones humides et les vergers et accroître le nombre de ces éléments pour le bien de la biodiversité</b></li> <li><b>Prise en compte du contexte et des différents éléments (naturels, risques...) lors de l'urbanisation aux abords des cours d'eau, surtout sans espace tampon naturel, et en accord avec le PPRI</b></li> <li><b>Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou d'opérations voisines</b></li> <li><b>Mise en valeur des zones humides lors d'opération d'aménagement</b></li> <li><b>Limitation des dispositifs autonomes d'assainissement qui sont souvent mal entretenus et mal contrôlés</b></li> </ul>

Espaces naturels sensibles	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces naturels remarquables sont relativement présents sur le territoire avec 2 ENS, 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II, mais représentent seulement 2,46 % du territoire de Montfort Communauté</li> <li>• Les espaces naturels remarquables sont concentrés au Sud du territoire de Montfort Communauté et sur la seule commune d'Iffendic</li> <li>• Une très grande diversité des milieux naturels (cours d'eau, zones humides, espaces forestiers, prairies humides, etc.) abritant un grand nombre d'espèces végétales et animales pouvant faire l'objet de statut réglementé. Cependant, une grande partie des taxons présents sur le territoire appartiennent à une flore et une faune « ordinaire » qu'il est toutefois nécessaire de préserver.</li> <li>• De grands espaces boisés présents sur le territoire (11,3 % du territoire) avec notamment la forêt de Montfort-sur-Meu, la forêt d'Iffendic et le début de la forêt de Brocéliande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Connaissance des espaces remarquables existants qui ne font pas partie d'inventaire ou d'un réseau à plus grande échelle</b></li> <li>• <b>Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les vergers et les zones humides</b></li> <li>• <b>Accroissement des éléments de biodiversité au Nord du territoire dans la mesure du possible (reboisement, réouverture des mares...)</b></li> <li>• <b>Conciliation de l'accès du grand public aux éléments remarquables comme le lac de Trémelin et le domaine de Careil afin d'associer préservation de milieux naturels et sensibilisation aux enjeux de la nature</b></li> <li>• <b>Conciliation entre les usages récréatifs de l'espace (promenade, panoramas...) et les usages professionnels (agriculteurs, forestiers)</b></li> </ul>



## La trame verte et bleue

Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le SRCE ne définit pas de corridors à enjeux régionaux sur le territoire. Cependant, il identifie la forêt de Montfort, la Chambre au Loup, le lac de Trémelin et le domaine de Careil comme réservoirs de biodiversité avec la forêt de Paimpont.</li> <li>Des ruptures écologiques importantes sont à souligner au niveau de la ligne de chemin de fer et de la RN 12. Ces ruptures sont identifiées par le SRCE et le SCOT.</li> <li>Des obstacles à l'écoulement des cours d'eau sont aussi relevés par le SRCE (non repris dans le SCOT). Ces obstacles peuvent induire une mauvaise circulation de l'eau, mais surtout des espèces.</li> <li>La trame verte et bleue du SRCE et du SCOT identifie principalement les cours d'eau et les espaces associés (zones humides, plans d'eau...)</li> <li>La trame verte et bleue affinée à l'échelle intercommunale montre: <ul style="list-style-type: none"> <li>Une richesse de la trame bleue à travers les vallées, les petits ruisseaux et les mares. Ils permettent des connexions sur toute la surface du territoire.</li> <li>La trame « verte » est essentiellement concentrée sur le Sud du territoire avec la forêt de Montfort, les ENS, la forêt de Paimpont ainsi que le Lac de Trémelin.</li> <li>Au Nord du territoire, il n'y a pas de « réservoirs » identifiés. Toutefois, les prairies, les haies ainsi que les petits boisements permettent de maintenir une biodiversité et d'offrir des liaisons avec la trame bleue.</li> <li>La route nationale et les zones d'activités créent un espace de rupture important et peu perméable pour la faune et la flore locale</li> <li>Les tâches bâties sont souvent traversées par un cours d'eau, ce qui offre des espaces perméables et donc ne sont pas des éléments dits « fragmentant »</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Maintien des espaces remarquables du territoire comme réservoirs de biodiversité</b></li> <li><b>Renforcement des corridors existants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les cours d'eau</li> <li>Le bocage et les boisements de petite taille</li> </ul> </li> <li><b>Développement des connexions vers le Nord du territoire et du département</b></li> <li><b>Forte limitation de création de nouvelles ruptures, surtout entre la partie Nord et la partie Sud du territoire</b></li> <li><b>Garantie de la circulation des espèces entre les grands réservoirs bretons tout autour du territoire</b></li> <li><b>Aménagement et connexion des espaces de nature ou verts entre eux et avec ceux existants afin de créer des corridors intra-urbains</b></li> <li><b>Vigilance au cloisonnement des espaces boisés sur le territoire</b></li> <li><b>Interdiction d'introduction de nouvelles espèces potentiellement envahissante et prise en compte de la lutte pour celles présentes</b></li> </ul>

Climat	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un climat océanique dégradé : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des précipitations modérées et réparties tout au long de l'année</li> <li>○ Une amplitude thermique relativement faible avec un hiver doux</li> </ul> </li> <li>• Un contexte climatique qui n'empêche pas la survenue d'évènements extrêmes et leurs conséquences (inondations, incendie, pollutions...) : - 14,5°C en 1985 par exemple et plus de 1 000 mm de précipitations en 1951</li> <li>• Une hausse des températures par rapport aux normales climatiques</li> <li>• Une baisse de la pluviométrie</li> <li>• Un potentiel de stockage carbone intéressant sur le territoire : forêt de Montfort, forêt de Paimpont et autres petits massifs boisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte du contexte climatique local</b></li> <li>• <b>Intégration du bioclimatisme dans les réflexions des futurs aménagements (expositions, éléments naturels de protection...)</b></li> </ul>

Énergie	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un potentiel d'hydroélectricité à étudier, mais non prioritaire à l'échelle du Bassin de la Vilaine</li> <li>• Un potentiel solaire photovoltaïque non rentable sur de petites surfaces, mais qui l'est plus pour du solaire thermique</li> <li>• La méthanisation émerge sur le territoire avec notamment un projet privé à la Nouaye</li> <li>• Le territoire présente un potentiel pour le grand éolien selon l'ancien SRE</li> <li>• Un potentiel bois-énergie non-négligeable avec les surfaces boisées ainsi que les haies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inclusion des solutions de production d'énergies renouvelables actuelles et futures, ainsi que leur mise en œuvre</b></li> <li>• <b>Lutte contre le changement climatique, notamment par une localisation stratégique des futures habitations par rapport aux commerces, services et transports en commun, impliquant notamment une forte réduction de l'usage de véhicules motorisés</b></li> <li>• <b>Développement des énergies locales et renouvelables comme la méthanisation ou la filière bois</b></li> </ul>

Qualité de l'air	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une qualité de l'air plutôt bonne</li> <li>• Des pollutions essentiellement dues à l'agriculture et aux trafics routiers</li> <li>• Un potentiel de stockage carbone intéressant sur le territoire : forêt de Montfort, forêt de Paimpont et autres petits massifs boisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limitation des pollutions dues à l'automobile et aux transports par le même biais</b></li> </ul>

Risques	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des risques naturels variés et très présents sur le territoire, surtout dans les vallées et les coteaux associés au risque d'inondation et dans les domaines forestiers tels que la forêt de Paimpont et la forêt de Montfort-sur-Meu pour le risque d'incendie et de tempête</li> <li>13 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris au cours des 30 dernières années</li> <li>L'ensemble du territoire est soumis à un aléa faible concernant les séismes</li> <li>L'ensemble du territoire est soumis à un aléa faible, voire nul pour le retrait / gonflement des argiles</li> <li>15 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et 58 sites BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service) ont été recensés sur le territoire</li> <li>L'ensemble des risques présents sur le territoire nécessite une analyse systémique des risques</li> <li>Sur le territoire, on distingue deux vecteurs de nuisances sonores : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les axes routiers tels que la RN12, la RD68/72 et la RD125 passant sur les communes de Montfort-sur-Meu, Bréteil, Talensac, Bédée et Pleumeleuc</li> <li>L'axe ferroviaire qui traverse le territoire d'ouest en est et qui affecte plusieurs communes : La Nouaye, Montfort-sur-Meu et Bréteil</li> </ul> </li> <li>Des nuisances non inventoriées, mais qui peuvent être ressenties par les usagers du territoire</li> <li>Concentrations importantes de Radon sur quatre des huit communes du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Protection des populations résidentes et touristiques aux risques et nuisances</b></li> <li><b>Intégration du paramètre « risque » dans les choix et la conception des secteurs préférentiels de développement</b></li> <li><b>Vision systémique des risques dans leur globalité (les causes et effets que peuvent avoir un risque sur un autre)</b></li> <li><b>Préservation des éléments de paysage jouant un rôle dans la limitation des risques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies qui permettent de lutter contre le ruissellement</li> <li>Les zones humides pour leur rôle tampon</li> </ul> </li> <li><b>Instauration d'une culture du risque en informant et en communiquant auprès des habitants ainsi que des usagers concernés par les aléas et leurs conséquences</b></li> <li><b>Prise en compte des activités passées lors du choix des zones de développement et de leurs échéances (site BASIAS notamment)</b></li> <li><b>Prise en compte des nuisances sonores et des TMD (Transport de Matières Dangereuses) dans les souhaits d'aménagement et de mise en œuvre de zonage réglementaire</b></li> </ul>



## Équipements au service du développement durable

Synthèse	Enjeux
<p>Eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une capacité suffisante des systèmes de traitement des eaux usées, hormis pour Bréteil (capacité de la structure)</li> <li>• Un rendement des réseaux d'alimentation en eau potable relativement performant, entre 83,4% et 94,4 % suivant les réseaux de distribution</li> <li>• Un seul point de captage d'eau à l'Anière (Montfort-sur-Meu)</li> <li>• La topographie du territoire et la longueur du réseau obligent certaines communes à s'équiper de station de surpression ou de relevage pour assurer l'alimentation en eau de tous les logements</li> </ul> <p>Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les milieux récepteurs des stations d'épuration peuvent poser problème, notamment dus aux débits d'étiage jugés insuffisants</li> </ul> <p>Défense incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire semble largement couvert par des dispositifs de lutte contre l'incendie (le nouvel inventaire du SDIS pourra confirmer ou infirmer la disponibilité des points de défense)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte de la topographie des lieux de développement pour favoriser ceux qui permettent l'acheminement de l'eau potable et la récupération des eaux usées par des systèmes gravitaires</b></li> <li>• <b>Protection de la ressource en eau (point de captage sur et à l'extérieur du territoire)</b></li> <li>• <b>Prise en compte de l'état des réseaux lors de réhabilitation dans les zones rurales éloignées des centres</b></li> <li>• <b>Développement des nouvelles zones d'habitat et d'activités sur les réseaux existants pour la préservation du milieu aquatique et l'optimisation des infrastructures</b></li> <li>• <b>Affirmation de la présence de dispositif de lutte contre l'incendie dans les choix de réhabilitation, changement de destination, densification...</b></li> <li>• <b>Soumission des capacités de raccordement et par conséquent de développement à l'état des milieux récepteurs des stations d'épuration</b></li> </ul>

Mobilité	
Synthèse	Enjeux
<p><i>Réseau routier / trafic :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau routier dense</li> <li>• La RN12 est l'artère principale du réseau, elle irrigue le territoire grâce à ces 3 entrées/sorties et l'échangeur de Bédée/Pleumeleuc</li> <li>• Le réseau de routes départementales est articulé par la D68 sur l'axe nord-sud et la D125-D30 sur l'axe est-ouest</li> <li>• Le trafic poids lourds est lui aussi important sur le territoire, il est particulièrement dû aux plateformes logistiques, entreprises agroalimentaires et la carrière</li> </ul> <p><i>Mobilité professionnelle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une communauté de communes majoritairement résidentielle (52 % des flux sont sortants)</li> <li>• Les flux entrants (22%) et internes (26%) sont importants ce qui montre une relative attractivité et une présence de nombreux emplois sur le territoire</li> <li>• Une polarité de l'agglomération rennaise très importante (presque 70 % des flux sortants)</li> <li>• Les flux intercommunaux sont nombreux : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Montfort-sur-Meu constitue le pôle d'emploi principal du territoire et draine de nombreux actifs habitants sur les communes de l'intercommunalité, principalement : Bréteil et Iffendic</li> <li>○ Les villes à proximité des RN 12 et 24 (Bédée, Pleumeleuc et Talensac) vont plus vers la métropole rennaise</li> </ul> </li> <li>• «L'autosolisme» est le moyen privilégié de déplacement sur Montfort communauté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des connexions avec la métropole rennaise depuis toutes les communes du territoire en particulier Saint Gonlay et Iffendic</li> <li>• Conciliation entre les besoins en infrastructures pour le développement du territoire et la sécurité des déplacements, ainsi que le respect de l'environnement et des espaces agricoles</li> <li>• Fluidification du trafic routier sans toutefois délaisser les centres-villes / bourgs et impacter plus que nécessaire l'environnement et les espaces agricoles</li> <li>• Intégration dans la définition de la typologie et de la localisation de l'habitat et des zones d'activités des questions liées à la saturation actuelle des voies routières en particulier pour les communes de Montfort-sur-Meu, Iffendic, Bédée et Pleumeleuc</li> <li>• Réinterrogation de la place de la voiture sur l'espace public notamment sur la commune de Montfort-sur-Meu</li> <li>• Organisation du stationnement autour des gares, du covoiturage...</li> <li>• Intégration dans les réflexions d'urbanisation du nombre de poids lourds importants sur le territoire dans une logique d'évitement de surexposition des populations aux nuisances et des atteintes à leur sécurité</li> <li>• Intégration dans le choix des zones à développer des modes doux ou des transports en commun dans une optique de limitation du recours à la voiture (proximité des commerces, accès au lieu de travail et loisirs)</li> </ul>

- Les mouvements pendulaires entraînent des congestions importantes sur les axes principaux, de plus ils se cumulent avec les transports routiers (logistique, carrière...)

#### Transports en commun et démarches alternatives :

- ◆ Forte mobilité transversale avec deux axes Est-Ouest très marqués :
  - Iffendic / Montfort-sur-Meu / Breteil / Talensac
  - Bédée – Rennes et Pleumeleuc -Rennes
- On remarque qu’aucun axe Nord/Sud n’est présent sur le territoire, par conséquent, il réside une forte déconnexion entre les deux groupes de communes cités ci-dessus
- Les gares de Montfort-sur-Meu et Breteil assurent une ouverture de Montfort Communauté sur les extérieurs avec de nombreuses destinations tels que Rennes, Saint-Brieuc et Montauban
- Les horaires de train montrent des trajets pendulaires domicile (Montfort-sur-Meu)-travail (Rennes) avec des horaires resserrés durant les heures de pointe (6h-9h30 et 16h30-20h) et des horaires quasi anecdotiques entre ces intervalles et pour les trajets domicile (Rennes) - travail (Montfort-sur-Meu)
- Le réseau Illenoo connu, mais non utilisé

#### Déplacements doux :

- Une forte concentration des itinéraires pédestres, cyclistes et équestres autour des espaces touristiques (lac de Trémelin, Étang de Creil, la forêt de Brocéliande, la tour Papegault, le pont Rozel, etc.)
- Les itinéraires de tourisme sont concentrés au Nord (Bédée et Pleumeleuc) et au sud (Iffendic, Montfort-sur-Meu et Saint-Gonlay) du territoire sans relations entre ces dernières. En effet, aucun axe traversant Nord/Sud n’est présent sur le territoire.

- **Proposition d’alternatives viables à l’autosolisme aux populations actuelles et futures dans leurs trajets quotidiens (domicile-travail, loisirs)**
- **Signalétique favorisant la bonne visibilité des commerces depuis les grands axes**
- **Maintien et renforcement des horaires de passage en gares de Montfort-sur-Meu et de Bréteil ainsi que le développement des départs depuis Rennes vers le territoire**
- **Maintien et renforcement de l’accès aux services (guichet) dans les gares**
- **Développement de l’intermodalité entre les transports doux et en commun**
- **Facilitation de l’accès aux transports en commun, particulièrement pour les non motorisés**
- **Accroissement de l’accès aux transports pour les mobiles non motorisés depuis n’importe quel point du territoire (transport à la demande, pistes cyclables...)**
- **Développement des cheminements doux dans une logique d’utilisation pour les trajets quotidiens et pas uniquement touristiques**
- **Amélioration des connexions entre le Nord et le Sud du territoire grâce aux transports en commun et aux cheminements doux, particulièrement au niveau de la RN 12**
- **Renforcement des déplacements cycles en multipliant les arceaux à proximité des services, des équipements et des commerces**
- **Intégration dans les réflexions d’urbanisation des questions liées à la création de nouveaux services de transports (transport à la demande, location/dépôt de vélo...)**

- Actuellement, il y a peu d'aménagement en faveur des déplacements quotidiens sur le territoire (en cours d'élaboration).
- Le maillage communal des mobilités douces est en devenir avec de nombreux projets de création ou connexions de voies douces. Persiste tout de même un isolement de la commune de Pleumeleuc.
- Les futurs aménagements permettent d'ouvrir le territoire de Montfort Communauté sur la région Bretagne : notamment, avec l'aménagement de la VR 6 permettant d'ouvrir le territoire vers Rennes et Camaret ou encore le plan vélo ouvrant le territoire sur Saint-Malo et Paimpont.
- Les territoires mettent en place des projets de développement des infrastructures pour les modes doux en interne, entraînant des facilités dans les déplacements de proximité

#### *Mobilités alternatives*

- Les équipements permettant de développer les mobilités alternatives (aire de covoiturage et borne électrique)
- Forte mobilisation pour le développement du covoiturage avec la mise à disposition des utilisateurs des aires de covoiturage et des outils plus locaux (Comcov, Ehop) permettant de répondre à des problématiques précises (désengorgement de la RN12, mutualisation des trajets domicile-travail, etc.).
- Malgré les mises en place de nombreux dispositifs, la fréquentation/utilisation des équipements reste mineure



Paysages	
Synthèse	Enjeux
<p><b>Deux unités</b> paysagères distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ les paysages ondulés de bocage des plaines du Meu et de la Flume</li> <li>❖ Les paysages plus intimes et moins anthropisés du Massif de Paimpont - Brocéliande</li> <li>• Un paysage agricole vallonné et un bocage particulier : l'arbre émondé</li> <li>• Une diversité des ambiances paysagères : paysage agricole ouvert des vallées du Meu, de la Vaunoise et du Garun, des boisements intimes du Massif de Paimpont Brocéliande, les paysages d'eau des lacs étangs et zones humides</li> <li>• Un relief qui génère de nombreux points de vue à l'échelle du territoire : panoramas visibles depuis les grands axes, depuis les chemins de randonnées, depuis la voie ferrée</li> <li>• Une visibilité des églises et silhouettes des bourgs en promontoire ou au creux des vallées</li> <li>• Un paysage urbain qui laisse des traces au sein du grand paysage : extensions pavillonnaires visibles au sein du grand paysage, bâtiments agricoles imposants, passage de la nationale 12 qui marque le caractère urbain du territoire, image des zones d'activités en entrées des bourgs de Pleumeleuc et Bédée, des activités anthropiques existantes telles qu'une carrière, des équipements et réseaux indispensables tels qu'une éolienne...</li> <li>• Un patrimoine architectural et urbain qui participe à la qualité du paysage et du cadre de vie du territoire communautaire : une grande diversité du patrimoine bâti en campagne : Châteaux, manoirs, longères</li> <li>• Une différenciation dans les matériaux et les formes en ce qui concerne le patrimoine bâti des bourgs et le patrimoine bâti rural</li> </ul>	<p><b>La préservation et la mise en valeur des paysages liés à l'eau sur le territoire communautaire : Vallées du Meu, de la Vaunoise, du Garun, étangs, lacs et zones humides...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La préservation et la mise en valeur des singularités paysagères du territoire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ le bocage d'arbres d'émondés</li> <li>❖ la butte de Harelle</li> <li>❖ les boisements humides des Bois de la Roche Trébulente et de Trémelin</li> <li>❖ Les vergers conservatoires témoins d'une identité disparue</li> <li>❖ Les Espaces Naturels Sensibles sites paysagers d'exception que sont la Chambre aux loups et le Domaine de Careil</li> </ul> </li> <li>• <b>La poursuite d'une bonne intégration des activités et infrastructures qui pourraient être jugées nuisibles dans le paysage : carrières, éoliennes, etc.</b></li> <li>• <b>La préservation d'un maillage bocager pérenne et la poursuite des efforts de replantation du bocage sur des sites stratégiques</b></li> <li>• <b>Une route nationale 12 très « visible » dans le paysage et une attention à porter sur le paysage des zones d'activités et sur l'impact de leur développement sur le paysage rural et les entrées de bourg</b></li> <li>• <b>La préservation et la mise en valeur des entrées de ville de Bédée et Pleumeleuc : portes d'entrée du territoire communautaire</b></li> </ul>

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine architectural « emblématique » connu, mais peu visible au sein du territoire communautaire et qui participe donc peu à la qualité du paysage et du cadre de vie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La poursuite du travail engagé sur l'intégration paysagère des constructions et l'amélioration de la qualité des franges urbaines, plus particulièrement en entrée de bourg</b></li> <li>• Des panoramas depuis les routes et des points de vue sur les silhouettes des villes et villages à préserver</li> <li>• La préservation et la mise en valeur des circuits de randonnée du territoire en tant qu'espaces de contemplation du paysage</li> <li>• Un travail à mener sur l'intégration paysagère des constructions agricoles imposantes au sein du grand paysage</li> <li>• La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle communautaire afin de limiter ses impacts négatifs sur le Grand Paysage : redécoupage parcellaire aléatoire, extension linéaire, qualité des franges urbaines...</li> <li>• La poursuite du travail engagé sur les caractéristiques urbaines, l'architecture et la qualité paysagère des extensions pavillonnaires</li> <li>• La préservation du patrimoine architectural rural en terre et en pierre : longères en campagne</li> <li>• La préservation et la mise en valeur du patrimoine existant, mais peu visible au sein du grand paysage</li> </ul> |
|---|--|

Consommation d'espace	
Synthèse	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une consommation d'espace très importante, majoritairement par l'habitat majoritairement pavillonnaire</li> <li>• Une consommation concentrée autour des bourgs</li> <li>• Des réserves en zone AU encore importante sur certains bourgs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limitation de la consommation d'espace par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une urbanisation positionnée prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines</li> <li>o Le respect d'une densité bâtie minimum</li> <li>o La facilitation des divisions foncières</li> <li>o Une optimisation de l'espace public: emprise des voies, mutualisation des usages de l'espace public (espace vert et gestion des eaux pluviales par exemple)</li> </ul> </li> <li>• Limitation de la consommation d'espace par les Zones d'Activités</li> <li>• Connaître plus précisément le potentiel de construction à l'intérieur des espaces urbains</li> <li>• La correspondance étroite entre les besoins de surfaces à urbaniser et les zones constructibles qui seront délimitées au PLUi</li> </ul>

## 4. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques

### 4.1. Analyse des OAP thématiques

#### ❖ Analyse de l'OAP thématique- Paysage et patrimoine

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi / Incidences positives
A.1 : Clôtures et limite des espaces publics	Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.	<p>Les prescriptions sur les clôtures se trouvant en limite des espaces publics apportent des plus-values dans plusieurs domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Paysager :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Permet d’avoir des limites séparatives visibles cohérentes sur l’ensemble du territoire</li><li>○ Harmonise les vues grâce à la réglementation autour des hauteurs, des types de matériaux,...</li><li>○ Met en place des règles spécifiques pour les clôtures se trouvant sur les secteurs à dominante d’équipement ou économique favorisant l’intégration paysagère des bâtiments de production</li></ul></li><li>• <b>Environnement :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Permet d’interdire les haies monospécifiques qui sont des haies relativement pauvres d’un point de vue écologique et vulnérable face aux épidémies</li></ul></li></ul>
	Il est nécessaire de maintenir une continuité d’alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.	
	<p><b>Clôtures neuves donnant sur l’espace public ou privé ouvert au public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans les opérations d’ensemble, on veillera à la qualité et à l’homogénéité des clôtures donnant sur l’espace public.</li><li>• Les clôtures opaques de types plaques ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés, lames PVC sont interdites.</li><li>• Sur les secteurs à dominante d’habitat (UA, UB, UH, 1AUB/M), leur hauteur totale est limitée à 1,5 m</li><li>• Sur les secteurs à dominante d’équipements (UE) ou d’activités (UC, UY, 1AUY), les clôtures doivent être limitées à 2 m de hauteur, on privilégiera des grilles ou grillages sobres.</li><li>• Les haies mono spécifiques de résineux et d’essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmes..) sont interdites</li></ul>	
	<p>Clôtures neuves en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sur les secteurs à dominante d’habitat (UA, UB, UH, 1AUB/M), leur hauteur totale est limitée à 2 m</li></ul>	
A.2 : Patrimoine à protéger : patrimoine remarquable	Pour tous les bâtiments repérés :	
	Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures devront être conservés	Réponses dans les cellules ci-dessous (page suivante)
	Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux	



Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
A.2 : Patrimoine à protéger : patrimoine remarquable	Pour tous les bâtiments repérés :	
	Les façades et toitures principales pourront faire l’objet de modifications, si celles-ci n’entraînent pas de détériorations de l’aspect général du bâtiment. L’ajout ou la suppression de percements est strictement interdit.	Le PLUi de Montfort Communauté identifie 880 bâtiments comme éléments de patrimoine à protéger sur son territoire. Les différentes prescriptions présentes au sein de cette OAP thématique permettent : <ul style="list-style-type: none"><li>• De préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments</li><li>• De préserver l’identité paysagère et historique du territoire</li><li>• D’encadrer les travaux d’extension et de rénovation sur les bâtiments patrimoniaux</li></ul>
	Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction	
	Les murs de clôtures traditionnels en pierre, notamment ceux ceinturant des parcs doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisés en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.	
	La surélévation de ces bâtiments est interdite, ainsi que la réalisation d’ouverture type velux en toiture.	
	La construction d’annexes et d’extensions est autorisée à condition de ne pas dénaturer la structure, ni l’enveloppe du bâtiment. Ces nouvelles constructions devront s’inspirer des codes architecturaux du bâtiment principal en ce qui concerne les éléments et ornements des façades et toitures, l’ordonnancement des ouvertures, les matériaux et savoirs faire locaux.	
	Pour les parcs et jardins :	
	Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés et jardinés remarquables constituant le parc ou jardin et ne pas morceler l’ensemble protégé. Seuls sont autorisés sur ces espaces : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les abris de jardin de 20 m² d’emprise au sol maximum,</li><li>• Les aménagements paysagers de type banc, kiosque, bassin mettant en valeur le parc ou jardin,</li><li>• L’extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d’augmentation maximale de l’emprise au sol de la construction existante avant extension.</li></ul>	Le PLUi de Montfort Communauté protège une trame de parcs et de jardins au titre de l’article L151-19 du code de l’Urbanisme qui s’étend sur environ 102 ha. Les éléments de réglementation ci-contre permettent : <ul style="list-style-type: none"><li>• De préserver des espaces de pleine-terre sur le territoire favorisant l’infiltration des eaux de pluie à la parcelle</li><li>• De favoriser la nature en ville entraînant de plus grandes possibilités de déplacement pour la petite faune et limitant les possibles îlots de chaleur en centre-urbain</li><li>• De préserver les jardins en ville, vecteurs de plus-values paysagères</li></ul>

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
A.2 : Patrimoine à protéger : patrimoine remarquable	<b>Pour les arbres remarquables et les alignements d'arbres :</b>	
	Un arbre peut être supprimé en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit alors être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent. Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.	<p>Le PLUi de Montfort Communauté préserve 983 km de haies et d'alignements d'arbres sur le territoire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les mesures ci-contre permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mettre en place des mesures compensatoires dans une logique ERC dans le cas d'un abattage, permettant ainsi de préserver les arbres du territoire</li> <li>• De préserver les alignements paysagers sur le territoire (le long de voies, à proximité des zones d'activités,...)</li> <li>• La préservation des éléments de nature sur le territoire qui rendent de nombreux services écosystémiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Diminution des îlots de chaleur en ville</li> <li>○ Favorise l'ombrage en période estivale</li> <li>○ Préserve les espaces de pleine-terre (gestion des eaux pluviales)</li> <li>○ Stockage de carbone</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Pour les éléments du petit patrimoine bâti :</b>	
	Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : formes traditionnelles des lavoirs, éléments de décor des calvaires et des fontaines	<p>Le PLUi de Montfort Communauté préserve au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 880 éléments du patrimoine. Il convient de préciser qu'il appartient au pétitionnaire d'identifier le type de patrimoine dont il dispose puisque l'OAP thématique distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le petit patrimoine</li> <li>• Le patrimoine remarquable</li> <li>• Le patrimoine rural</li> </ul> <p>Cette protection entraîne les mêmes aménités positives que la protection des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des caractéristiques architecturales des bâtiments</li> <li>• La préservation de l'identité paysagère et historique du territoire</li> <li>• L'encadrement des travaux d'extension et de rénovation sur les bâtiments patrimoniaux</li> </ul>
	Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants.	
	La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite.	
	Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
A.2 : Patrimoine à protéger : patrimoine rural	<p><b>Respecter la volumétrie du bâti traditionnel rural dans les réhabilitations et les extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les réhabilitations doivent conserver les volumes bas et en longueur de rez-de-chaussée (+ comble, voire R+1+c) et toits à deux ou quatre pans de la plupart des bâtiments ruraux et notamment des longères.</li> <li>• Les réhabilitations doivent conserver l'agencement et les formes originelles des ouvertures de la façade principale</li> <li>• Les extensions doivent présenter un volume en harmonie avec celui de la construction principale et ne pas dénaturer la façade principale.</li> </ul>	<p>Les différentes prescriptions mises en lumière autour de la protection du patrimoine rurale permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'encadrer les conditions d'extension et de rénovation, afin de préserver une homogénéité paysagère du bâti sur l'ensemble du territoire communautaire</li> <li>• De favoriser les matériaux locaux de construction ayant deux retombées positives : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La préservation des savoir-faire locaux et de l'identité paysagère de la campagne bretonne</li> <li>○ L'incitation à l'utilisation des matériaux locaux limitant ainsi les pollutions liées à l'acheminement des matériaux</li> </ul> </li> <li>• De préserver l'identité et l'homogénéité paysagère des secteurs ruraux sur le territoire par la mise en place de prescriptions autour des couleurs, de l'emploi des matériaux,...</li> </ul>
	<p><b>Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti rural traditionnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver, mettre en valeur et/ou réemployer les matériaux traditionnels de construction et de façades : la terre, le pan de bois, la pierre (schiste rouge/pourpre/rosé de Montfort, schiste ardoisier, poudingue, grès, granit et brique)</li> <li>• Respecter les détails architecturaux en façades : encadrements d'ouvertures, corniches et lucarnes, linteaux et arêtières</li> <li>• Utiliser des ardoises pour les toitures et des tuiles à emboîtement pour les faitages, conserver les souches de cheminées en briques.</li> </ul>	
A.3 Intégration paysagère des opérations d'habitat	<p><b>Préserver les éléments de paysage existants au sein et aux abords des sites d'extension :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et garantir la continuité des éléments naturels existants, de type haies qui marquent des transitions entre le nouveau quartier et le Grand Paysage</li> <li>• Conserver les éléments de patrimoine naturel existants sur les sites et les intégrer au projet : zones humides, arbres remarquables, etc.</li> <li>• Maintenir les cheminements doux et chemins de randonnée existants aux abords du site, ils marquent des espaces de respiration et permettent une meilleure intégration du site dans son environnement.</li> </ul>	<p>Les règles mises en œuvre permettent de préserver les éléments de nature identifiés au zonage tels que les zones humides, les haies bocagères, les alignements d'arbres,... face aux possibles extensions. Ces règles ont pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les éléments du patrimoine naturel sur le territoire</li> <li>• Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue communautaire</li> </ul> <p>Enfin, la préservation des cheminements doux et des cheminements de randonnée favorise l'utilisation des mobilités douces sur le territoire, entraînant ainsi une réduction de l'utilisation de la voiture et par voie de conséquence une réduction des émissions de CO2.</p>

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
A.3 Intégration paysagère des opérations d'habitat	<p><b>Valoriser les entrées et les silhouettes de bourg :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et aménagements ne doivent pas dénaturer l'ambiance des entrées de bourg, par leurs choix de volume, de teintes et de matériaux.</li> <li>Les constructions et aménagements doivent prendre en compte les perspectives vers la silhouette du bourg</li> <li>Les transitions doivent être prises en compte, notamment par la plantation et/ou la conservation de haies ou d'écrans végétaux présents sur site.</li> </ul>	<p>Les mesures imposées sur la qualification paysagère des entrées de bourgs entraînent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une identification de l'entrée en zone urbaine ou tout du moins en zone habitée</li> <li>Une conservation de l'identité visuelle des villages n'obstruant pas les vues sur les bâtiments signaux des bourgs (église, château...)</li> <li>Une mise en avant des transitions paysagères entre l'espace résidentiel et l'espace naturel et/ou agricole</li> </ul> <p>La valorisation des entrées de bourg se voit illustrée dans le présent PLUi au sein notamment des OAP sectorielles qui accordent un grand soin à la qualité paysagère des sites se trouvant en entrée de bourg (ex : pôle de la gare de Montfort-sur-Meu).</p>
	<b>Soigner l'implantation et la qualité des constructions</b>	
A.4 Intégration paysagère des constructions agricoles	Adapter le bâti à la pente dans le cadre de constructions neuves, et dans la mesure du possible dans le cas d'extensions	<p>Permet de préserver la topographie du territoire et de rendre ce dernier plus lisible. La préservation de la topographie peut avoir plusieurs impacts positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La préservation des cônes de vues</li> <li>La préservation des pentes (écoulement des eaux, ombrage sur la vallée,...)</li> </ul>
	Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.	La réglementation autour des extensions permet d'une part de limiter les consommations importantes de foncier et d'autre part de favoriser les extensions au sein du tissu urbain existant pour limiter le bâti déconnecté de l'enveloppe urbaine
	En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.	
	Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes et en fond de vallée.	Prescription permettant au maximum de préserver les lignes paysagères naturelles du territoire.
	<b>Soigner l'intégration paysagère des bâtiments</b>	
	Eviter les façades claires qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste. L'utilisation du blanc est interdite.	Permet d'harmoniser les caractéristiques des bâtiments afin de limiter la présence de bâtiments venant nuire aux paysages de la CdC.



<i>Thèmes</i>	<i>Recommandations</i>	<i>Réponses apportées par le PLUi</i>
<b>A.4 Intégration paysagère des constructions agricoles</b>	Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures (vert clair). et du bâti traditionnel (tons chauds des matériaux en pierre..). Les teintes les plus soutenues sont à réserver à de petites surfaces (modénatures, menuiseries, soubassements)	Permet d'harmoniser les caractéristiques des bâtiments afin de limiter la présence de bâtiments venant nuire aux paysages de la CdC.
	Les toitures doivent être discrètes : tons gris clair à foncés pour rappeler les bâtiments traditionnels	
	Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate.	

## OAP thématique n°2 – Architecture et formes urbaines

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
B.1 Préservation et mise en valeur de l'architecture traditionnelle – innovation architecturale	<i>Respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations et les extensions</i>	<p>Le respect des conditions de réhabilitation du bâti sur le territoire communautaire permet dans un premier temps de mobiliser un foncier déjà présent et limite donc par voie de conséquence des consommations d'espaces supplémentaires.</p> <p>Dans un second temps, le respect des conditions sur l'apparence du bâti limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements physiques du bâti originel pouvant entraîner une rupture paysagère importante</li> <li>• Le non-respect des identités paysagères alentours</li> <li>• Les anachronismes visuels peu esthétiques (volet roulant apparent sur une bâtisse à colombage)</li> <li>• La disparition du patrimoine bâti local</li> </ul>
	<b>Les réhabilitations doivent garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment :</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formes rectangulaires ou carrées, avec un, deux ou trois niveaux plus les combles</li> <li>• Pentes de toits à deux ou quatre pans</li> </ul>	
	Les réhabilitations doivent également conserver l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la parcelle.	
	<b>Les extensions et surélévations sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale sur rue :</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les vérandas, en façade sur la voie principale desservant le terrain et donnant sur l'espace public, sont interdites.</li> <li>• Les extensions en toitures-terrasses donnant sur l'espace public sont interdites.</li> </ul>	
	Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent s'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine du centre-bourg et les alignements dominants.	
	<i>Respecter les éléments de façades du bâti traditionnel dans les réhabilitations</i>	
	Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décor traditionnels, donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, modénatures, ornements (encadrements, arêtières, bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronneries.	
	L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille donnant sur le domaine public est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.	
	Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale, doivent être intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite.	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
B.1 Préservation et mise en valeur de l'architecture traditionnelle – innovation architecturale	Respecter les éléments de façades du bâti traditionnel dans les réhabilitations	
	Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (teintes chaudes et pourprées des mélanges de pierres apparentes et de terre, teintes claires pour les enduits de façades, teintes de l'ardoise pour les couvertures),	Les règles ci-contre permettent : <ul style="list-style-type: none"><li>D'homogénéiser le bâti</li><li>De limiter les verrues paysagères</li></ul>
	Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdits afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste)	
	L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...).	
	Choix des matériaux pour la réhabilitation	
	Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : <ul style="list-style-type: none"><li>La terre et le pan de bois</li><li>Le sable pour les enduits de façades</li><li>Le schiste rouge/pourpre/rosé de Montfort, le schiste ardoisier, le poudingue, le grès, le granit et la brique pour les pierres apparentes en façades et pour les modénatures (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements)</li><li>Les ardoises pour les toitures avec des faitages en tuiles à emboitement.</li></ul>	La préservation des matériaux locaux permet de : <ul style="list-style-type: none"><li>Favoriser l'artisanat local</li><li>Préserver les identités paysagères patrimoniales</li><li>Limiter les déplacements de matériaux, entraînant ainsi une diminution des émanations de CO<sup>2</sup></li><li>Limiter les pastiches et les verrues paysagères dans le paysage typique du Pays de Brocéliande (maison de schiste, toit en ardoise...)</li></ul>
	Choix des matériaux pour la réhabilitation	
	L'innovation architecturale est autorisée à condition qu'elle résulte d'une réflexion globale sur son intégration paysagère et urbaine et justifie d'une démarche environnementale, que ce soit pour une construction/extension neuve ou la réhabilitation d'un bâti existant, ou même des opérations groupées	Permet d'encadrer les futures constructions / réhabilitations afin d'observer une homogénéité paysagère sur le territoire.  En effet, la réglementation permet de ne pas mettre l'architecture des centres-bourgs sous cloche en autorisant les constructions modernes sous conditions afin que les constructions modernes s'intègrent aux caractéristiques paysagères locales.
	Les volumes bâtis, le positionnement et les dimensions d'ouverture et les matériaux peuvent être différents des codes traditionnels (percement de baies vitrées, volumes annexes, matériaux contemporains...) à condition de ne pas créer de ruptures visuelles dans le Grand Paysage et de ne pas produire des effets de contraste avec les constructions voisines	
	Dans le cadre de réhabilitations, l'usage de matériaux traditionnels peut être couplé à des matériaux plus contemporains à condition de ne pas créer une rupture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires...	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
B.2 Maitrise de la densification des espaces urbains	<p><i>Afin d'assurer l'harmonie des espaces bâtis, des règles de structuration des différents tissus urbains sont nécessaires, notamment en matière d'implantation des nouvelles constructions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation en centre ancien (UA)</b> doit veiller à maintenir le caractère continu du tissu bâti : soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies, soit par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer une continuité bâtie. L'implantation en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre historique. Dans le cas d'une implantation différente, il est conseillé de prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.</li> <li>• <b>Dans les secteurs d'habitats récents (UB)</b>, les modes d'implantation par rapport à la voie principale doivent correspondre à l'ordonnancement dominant du quartier afin de mieux s'intégrer à l'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si un alignement existe sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, la nouvelle construction devra s'insérer dans ce schéma afin de pérenniser la continuité bâtie.</li> <li>○ Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les règles d'implantation vues ci-contre permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'homogénéiser l'implantation du bâti sur l'ensemble du territoire</li> <li>• De mettre en place des règles spécifiques en fonction du zonage (UA centre ancien et UB construction en hameaux) afin d'avoir des implantations de bâtis se rapprochant au maximum de l'existant</li> <li>• De limiter les consommations de foncier inutiles/superflus</li> </ul>



### OAP thématique n°3 – Environnement

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
C.1 Trame Verte et bleue : le bocage	Les haies bocagères identifiées au règlement graphique sont protégées. Leur entretien n'est soumis à aucune formalité administrative	Le PLUi protège le maillage bocager en identifiant 983 km de haies au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.
	La suppression d'une haie identifiée au zonage est soumise à déclaration préalable.	La préservation du maillage bocager sur le territoire met en exergue plusieurs incidences positives :
	L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien de l'identité paysagère du Pays de Brocéliande</li> <li>• L'entretien et la préservation des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du territoire</li> <li>• Limite les érosions du sol et par voie de conséquence les glissements de terrain</li> <li>• Conserve les fonctions bioclimatiques des haies avec leurs effets brise-vent, notamment dans les plaines agricoles</li> <li>• Favorise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle</li> <li>• Limite les effets de ruissellement sur le territoire</li> </ul>
	<p><b>En cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ». Ainsi, les rôles hydrauliques, écologique et paysager de la haie supprimée, lorsqu'ils existent, doivent être recherchés dans le cadre de la plantation compensatoire. Ces replantations doivent s'opérer prioritairement sur les linéaires identifiés au règlement graphique en tant que « reconstitution de continuités écologiques » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour assurer une fonction hydraulique</b>, les haies du linéaire recomposé, doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positionnées perpendiculairement à la pente (+ ou moins 20 °), de préférence sur les secteurs les plus pentus, à l'aval immédiat d'une parcelle en culture, plus sensible au ruissellement et à l'érosion, et si possible, en travers d'un axe de ruissellement préalablement identifié</li> <li>○ Replantées sur un talus, à reconstituer si possible</li> </ul> </li> <li>• <b>Pour assurer une fonction paysagère</b>, les haies du linéaire recomposé, doivent être positionnées : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sur des lignes de force du paysage (lignes de crêtes et lignes d'horizon) et/ou sur un versant bien exposé, en évitant d'obstruer les vues (porter une attention particulière à la taille de la haie)</li> <li>○ En bordure d'un chemin ou d'une route, identifiée en tant qu'itinéraire de randonnées à préserver</li> <li>○ En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par ex.), et à l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel</li> </ul> </li> <li>• <b>Pour assurer une fonction brise-vent</b>, les haies du linéaire recomposé, doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Orientées à la perpendiculaire des vents dominants</li> <li>○ Composées d'essences d'arbustes résistants aux vents et d'arbustes à feuillage persistant.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les mesures compensatoires imposées par l'OAP permettent de conserver le stock de haies présentes sur le territoire qui représente le capital écologique du territoire. De plus, les mesures compensatoires soulignent la nécessité de reconstituer le linéaire de valeur environnementale équivalente en préservant la fonctionnalité des haies (hydraulique, brise-vent, paysagère).</p> <p>L'interdiction d'arracher de la ripisylve permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le risque d'inondations</li> <li>• Limiter les ruissellements</li> <li>• Limiter l'érosion des sols et les glissements de terrain</li> <li>• Préserver l'identité paysagère des fonds de vallée du territoire communautaire</li> </ul> <p>➔ L'ensemble des mesures en faveur du maillage bocager permet de préserver des milieux et des paysages sensibles essentiels au bon fonctionnement écologique du territoire.</p>

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
C.1 Trame Verte et bleue : le bocage	Dans les cas où, il est impossible de replanter une haie sur une parcelle de l'exploitation ou de la propriété sous réserve de justifications, il est possible de regarnir une haie identifiée par le règlement graphique.	Le règlement met en place des alternatives compensatoires dans le cas d'une impossibilité à mettre en œuvre les mesures compensatoires. Ainsi, les règles permettent de prendre en compte l'ensemble des cas de figure pouvant se présenter afin de permettre une préservation/compensation des éléments naturels en toutes circonstances.
	En cas de création d'une ouverture sur une parcelle délimitée par une haie identifiée : <ul style="list-style-type: none"> <li>Justifier la nécessité d'accès à la parcelle</li> <li>Ne pas avoir déjà effectué une percée sur le même linéaire (à moins de 600 m)</li> <li>Limiter l'ouverture à une largeur de dix mètres maximums</li> <li>L'ouverture ne doit pas venir amplifier le ruissellement</li> </ul>	
C.1 Trame Verte et bleue : les Zones Humides	Interdiction d'assécher, de mettre en eau, d'imperméabiliser, ou de remblayer les zones humides avérées, sauf conditions particulières précisées au règlement du PLUi	En protégeant les zones humides, le PLUi permet : <ul style="list-style-type: none"> <li>De préserver des espaces qui jouent le rôle de zone tampon lors de phénomènes de ruissellement et d'inondation, participant ainsi à la diminution du risque (cf. partie Risques et nuisances)</li> <li>De conserver également le soutien d'étiage qu'elles peuvent engendrer en période de sécheresse</li> <li>Sans le préciser directement, les zones humides peuvent également être intégrées dans la gestion des eaux pluviales et valorisées comme espace paysager</li> </ul>
	Les zones humides doivent être protégées de toutes constructions ou artificialisations qui nuiraient à son fonctionnement. Si un aménagement venait à porter atteinte à la fonctionnalité de la zone humide : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le pétitionnaire doit avoir prouvé qu'il a cherché tous les moyens d'éviter son atteinte</li> <li>Rechercher toutes les solutions pour limiter l'impact sur la zone humide et le cas échéant compenser la partie impactée sur le même bassin versant selon les critères fixés par le SAGE Vilaine ou le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais</li> </ul>	
	Dans le cas d'une mise en valeur de la zone humide en tant qu'espace public, de détente ou pédagogique les seuls aménagements autorisés seront les aménagements légers et démontables	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
C.1 Trame Verte et Bleue : la gestion des eaux pluviales	<i>Dans les opérations d'ensemble</i>	<p>Ces règles vont limiter les sols goudronnés qui favorisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les concentrations de chaleur</li> <li>• Les ruissellements urbains</li> </ul> <p>Elles vont également permettre d'encourager la mise en place de revêtements perméables et la végétalisation des espaces publics, entraînant ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et l'évitement du rejet dans le réseau de collecte ou dans le milieu naturel</li> <li>• Une croissance des espaces dits de « nature » en ville</li> <li>• Un accroissement des milieux aptes à stocker du carbone au sein des milieux urbains</li> </ul> <p>Enfin, la gestion des eaux de pluie à la parcelle permet de gérer les eaux pluviales in situ sans surcharger les réseaux d'assainissement dans le cas de pluies importantes.</p>
	Réduire les surfaces imperméabilisées sur les domaines publics par un dimensionnement adapté des voies	
	<b>Ralentir et réguler le transfert des eaux d'écoulement par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dispositifs tampons (bassins, tranchées drainantes...)</li> <li>• Une prise en compte de la topographie (éviter les voies de circulation dans le sens de la pente)</li> </ul>	
	<i>Dans les opérations individuelles</i>	
	Gérer les eaux pluviales, dans la mesure du possible, à la parcelle	
	Conserver une partie de l'unité foncière en pleine terre dans les conditions fixées au règlement du PLUi pour certaines zones (UB, UH, 1AUB et 1 AUM)	
C.2 Promotion de nouvelles formes urbaines – bioclimatisme – économie d'espace	<i>Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement</i>	<p>La prise en compte du contexte bioclimatique entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une optimisation des apports naturels d'énergie au sein des constructions</li> <li>• Une limitation des implantations peu judicieuses du bâti qui favorisent les ombrages et les déperditions de chaleur par exemple</li> <li>• Une réduction de la facture énergétique et de la consommation d'énergie sur le bâti neuf</li> </ul>
	<p>Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée</li> <li>• Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)</li> </ul>	
	<i>Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement</i>	
	<p>Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)</li> </ul>	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
C.2 Promotion de nouvelles formes urbaines – bioclimatisme – économie d'espace	<p>Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : limitation des ouvertures à l'Ouest, utilisation des végétaux comme masque occultant...</li> <li>Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vents, imitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).</li> </ul>	Cf. justification ci-dessus
	Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie dans les opérations d'ensemble :	
	<p>Limitier la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre linéaire de voies et nombre de logements desservis</p>	<p>Les logiques insufflées par les préconisations ci-contre engendrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des logiques de rapprochement des lieux au sein des centres-bourgs et des centres-villes</li> <li>Une réduction des déplacements motorisés et donc des émissions de CO<sup>2</sup></li> <li>Une limitation des îlots de chaleur</li> <li>La réhabilitation de bâtis anciens, l'appropriation de friches, la mobilisation des dents creuses qui par voie de conséquence entraînent une réduction de la consommation foncière</li> </ul>
	<p>Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).</p>	
	<p>Rechercher une plus grande densité</p>	
	<p>Optimiser les espaces de jardin par un positionnement judicieux de la construction principale sur la parcelle</p>	
	<p>Positionner l'habitation de façon à permettre un redécoupage ultérieur de la parcelle pour y accueillir une nouvelle construction</p>	
	<p>Vérifier la capacité d'accueil suffisante en matière de stationnement sur les espaces privés</p>	



## OAP thématique n°4 – Mobilités

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
D.1 : Mobilités : hiérarchisation des voies	<b>Principe général visant à :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hiérarchiser les voies en interne, par des conceptions et des aménagements adaptés à chaque type de voie</li><li>Donner la priorité aux modes doux, a fortiori sur les voies secondaires où le trafic voiture est moindre et où les piétons doivent pouvoir s'approprier l'espace</li><li>Penser l'aménagement des voies en intégrant une réflexion élargie sur les connexions possibles avec le réseau existant, le stationnement, la place du végétal...</li></ul>	
	<b>La mise en place d'une typologie viaire permet :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>D'organiser les déplacements</li><li>De sécuriser les voies et leurs abords</li><li>D'accorder une place plus grande aux piétons (et aux autres modes doux)</li><li>De prévoir des espaces à usages multiples (desserte, stationnement, rencontre, jeux...) pour optimiser l'utilisation du foncier et offrir des espaces publics utiles à tous</li></ul>	
	Pour la voie structurante	
	Prévoir un dimensionnement pour le passage des transports en commun le cas échéant	Les recommandations ci-contre permettent là encore de préciser le rôle de chaque type de voie et l'aménagement attendu en conséquence. La conception proposée des voies structurantes vise notamment à : <ul style="list-style-type: none"><li>Sécuriser les mobilités : séparation des voies de mobilité douce et la limitation des entrées charretières</li><li>Favoriser les alternatives aux déplacements automobiles (modes doux, transports en commun)</li><li>Mieux gérer les eaux de ruissellement via des aménagements connexes qui participent à la qualité paysagère des lieux</li></ul>
	Intégrer du stationnement longitudinal si nécessaire	
	Éviter la multiplication des entrées charretières	
	Séparer les mobilités douces de la chaussée : voie verte, ou trottoirs piétons et pistes cyclables	
	Comprendre des aménagements paysagers adaptés au rôle et au profil de la voie, et permettant de gérer tout ou partie des eaux pluviales	
	Pour la voie de desserte interne	
	Éviter la multiplication des entrées charretières	Les recommandations ci-contre offrent les mêmes avantages que ceux exposés précédemment.  La desserte interne intègre de plus une vocation paysagère visant à un traitement plus homogène à l'échelle de l'opération et à une qualité supérieure de traitement des voies et de leurs abords.
	Organiser le stationnement de manière longitudinale	
	Séparer ou intégrer les mobilités douces à la chaussée (trottoirs et bandes cyclables)	
	Concevoir des aménagements paysagers adaptés au rôle et au profil de la voie	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
<b>D.1 : Mobilités : hiérarchisation des voies</b>	<i>Pour la zone de rencontre</i>	
	La mise en place d'une entrée dans un espace apaisé	<p>La zone dite de rencontre se doit de respecter plusieurs éléments déclinés ci-contre, qui permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une sécurisation et une bonne cohabitation des différentes mobilités par la mise en œuvre d'espaces apaisés où la voiture se « met au pas »</li> <li>• Une bonne lisibilité de l'espace par l'aménagement de transitions visant à marquer l'entrée des zones de rencontre (plateau, trottoir, végétation...) et des intersections (coloris de revêtements)</li> <li>• Une qualité paysagère de par : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un accompagnement végétal des voies, des cheminements, des placettes...</li> <li>○ Une meilleure intégration de la voiture par des espaces dédiés traités qualitativement</li> </ul> </li> <li>• Un encouragement à l'utilisation des modes actifs et à l'intermodalité par une recherche de connexions avec les cheminements doux existants, d'accessibilité aux arrêts de transports en commun</li> <li>• La création de lien social de par la conception d'espaces non pas seulement de passage, mais de rencontre, de jeux...</li> </ul>
	Un profil de 5,50 mètres pour permettre le passage de l'ensemble des véhicules de secours et services tout en obligeant une réduction de vitesse de la part des automobilistes	
	Un stationnement en dehors de la chaussée	
	Mettre en place des carrefours et placettes de retournement paysager	
	La suppression des trottoirs	
<b>D.1 Mobilités : mobilités douces</b>	Récréer le linéaire de voies douces vis-à-vis du plan présenté à la page précédente	<p>Les prescriptions mises en lumière ci-contre entraînent plusieurs aménités positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un encouragement à l'utilisation des modes de déplacements doux</li> <li>• La sécurisation des voies en faveur des mobilités douces</li> <li>• Des sols perméables favorisant la gestion des eaux de pluie à la parcelle et des espaces plus paysagers</li> </ul> <p>L'ensemble des dispositions prises en faveur des mobilités douces entraînent une réduction des déplacements motorisés sur le territoire, réduisant ainsi les émanations de CO2.</p>
	Faciliter les déplacements à vélo au sein des zones d'activités afin d'encourager les mobilités douces quotidiennes	
	La création de voie de mobilité douce devra impérativement se faire avec un revêtement perméable afin de permettre l'infiltration des eaux	

Thèmes	Recommandations	Réponses apportées par le PLUi
D.1 Mobilités : mobilités douces	Dans le cas d’une création d’un projet en densification ou en extension	
	Un raccordement à une trame piétonne limitrophe du projet si elle existe	La réglementation impose une recherche des connexions entre les différents réseaux de transport (bus, mobilité douce,...) pour les nouvelles constructions. Cette recherche de connexion sera accompagnée d’espace paysager. Ces prescriptions permettent ainsi : <ul style="list-style-type: none"><li>• De connecter l’ensemble des projets (même ceux en extension) aux réseaux de transport favorisant ainsi les déplacements vertueux pour l’environnement</li><li>• De mettre en place un réseau de mobilité douce sur l’ensemble du territoire venant réduire les déplacements motorisés</li><li>• Des aménagements paysagers encourageant l’utilisation des voies douces</li></ul>
	Une recherche de connexion avec les centralités et les transports en commun à proximité	
	Un traitement paysager du réseau de cheminements en projet.	
	Pour le stationnement vélos	
	Selon la localisation et la taille de l’opération, ainsi que des formes urbaines, des stationnements vélos pourront être demandés sur l’espace public	La mise en place d’équipements en faveur des mobilités douces vient sécuriser et faciliter les déplacements.
	Obligation d’installer des stationnements vélos suivant les quotas présentés dans l’OAP thématique	

## **Synthèse :**

Les quatre OAP thématiques présentées viennent compléter le règlement et le zonage mis en place sur le territoire de Montfort Communauté. Ces compléments apportent de nombreuses aménités positives présentées ci-dessous :

### ***Dans le domaine de l'environnement :***

- Conserver les continuités écologiques via la préservation des zones humides et du maillage bocager
- Préserver le capital d'éléments naturels sur le territoire grâce à la mise en place de mesures compensatoires

### ***Dans le domaine des risques :***

- Limiter les ruissellements grâce à la préservation des haies à enjeux hydrauliques, à la mise en place de mesures compensatoires et à la diminution des espaces imperméabilisés
- Limiter l'érosion des sols et les mouvements de terrain grâce au maintien des haies sur le territoire
- Préservation des zones humides permettant de préserver des zones tampons le long du réseau hydrographique réduisant la vulnérabilité au risque inondation par débordement

### ***Dans le domaine paysager :***

- *La préservation des différentes identités paysagères du territoire :*
  - L'identité d'un territoire naturel et bucolique via la préservation des haies et des zones humides notamment
  - L'identité historique grâce à la préservation du patrimoine remarquable (églises, châteaux, manoirs...) et du petit patrimoine (lavoirs, calvaires...)
  - L'identité physique du territoire grâce à la préservation du patrimoine rural
- *La conservation des transitions paysagères en :*
  - Préservant et en réhabilitant les entrées de bourg
  - Favorisant les filtres végétaux entre les différents espaces du territoire
- *Une homogénéisation du bâti grâce aux normes sur :*
  - Les matériaux de construction
  - La hauteur des bâtiments
  - L'alignement du bâti
  - Les volumes
  - Les couleurs
  - Les clôtures
- L'innovation architecturale sous conditions, permettant ainsi de favoriser l'intégration des bâtiments
- L'intégration paysagère des futurs systèmes de production d'énergie renouvelable



***Dans le domaine de l'énergie :***

- Les techniques de conception du bâti se rattachant au bioclimatisme permettant :
  - De réduire la facture énergétique
  - D'optimiser les apports naturels d'énergie
  - De réduire la consommation d'énergie fossile
- Des prescriptions permettant de réduire l'utilisation de la voiture et par voie de conséquence les émanations de CO<sup>2</sup> via :
  - Des obligations en faveur du développement des voies de mobilités douces
  - La hiérarchisation des voies permettant la mise en place de « zone de rencontre » laissant une plus grande place aux piétons et aux mobilités alternatives
  - La persévérance des cheminements de randonnée

## 4.2. Évaluation environnementale du règlement et du zonage

Sont analysées ci-dessous les incidences du zonage, du règlement et des OAP thématiques du projet de PLUi sur l'environnement.

Cette analyse sera dans un premier temps thématique :

Thèmes analysés	Déclinaison par thème
Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue Paysage et le patrimoine L'eau et l'assainissement Les risques et les nuisances La mobilité et les déplacements Le climat et l'énergie La consommation de foncier et l'activité agricole	Les incidences potentielles sur l'environnement en général Les réponses apportées dans les différentes pièces du PLUi (zonage, règlement, OAP thématiques) Une note de synthèse reprenant : Les principaux leviers mobilisés dans le PLUi Les points de vigilance ou les impacts résiduels

Certains sujets situés au croisement de plusieurs thèmes pourront faire l'objet d'un point d'éclairage à part. C'est notamment le cas de la question du bocage.

Plusieurs choix d'aménagement ou de solutions règlementaires ont été proposés, évalués, discutés... lors de l'étude PLUi sans être retenus pour diverses raisons :

- Choix politique
- Impossibilité technique ou réglementaire

La non-mise en œuvre de certaines solutions sera au besoin expliquée. L'idée est de garder la traçabilité des échanges et des choix faits par la collectivité pour expliquer le contenu actuel du projet de PLUi.

À la fin de l'évaluation environnementale, la rédaction du résumé non technique permettra une approche transversale visant à :

- Faire ressortir la compatibilité ou la cohérence des différentes mesures entre elles
- Mettre en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures qui, prises séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinés

#### 4.2.1. Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue

##### ❖ Incidences potentielles :

Le risque principal d'un développement mal maîtrisé est la destruction ou la dégradation d'habitats naturels et de leur fonctionnalité (Trame Verte et Bleue). Cela peut se traduire par :

- L'arrachage de haies, des déboisements, etc.
- La destruction de milieux humides (l'artificialisation, le retournement de prairie humide pour une mise en culture, la fermeture de milieux humides du fait d'un recul de l'élevage et de l'abandon de certaines parcelles actuellement pâturées en fond de vallée...)
- La création de coupures dans la Trame Verte et Bleue (urbanisation en extension, nouvelles infrastructures routières...)
- L'augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication
- La détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions générées depuis les secteurs urbains ou urbanisables et agricoles

---

##### ❖ Réponses apportées par le PLUi

Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLUi, le territoire de Montfort Communauté a œuvré au maximum pour protéger l'environnement via le règlement et le zonage du PLUi. Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur le zonage mis en vigueur et de s'interroger sur la prise en compte ou non de l'environnement. L'analyse du règlement permet d'énoncer ces différents constats :

- 94 % du territoire est classé en zone « N » ou « A » (sous-secteur non compris), soit environ 18 337 ha, ce qui permet de conserver l'aspect rural et agricole du territoire. De plus, le classement en zone « N » et « A » permet de limiter les autorisations de constructions et de préserver le capital écologique présent sur le territoire.
- Au regard des zonages « N » et « A » les plus restrictifs en matière de construction, on s'aperçoit que la quasi-totalité des espaces naturels sont compris dans ces derniers, permettant ainsi de les préserver d'un potentiel mitage urbain. Ainsi, la carte ci-dessous permet de constater que le zonage « A » et « N » comprennent les cours d'eau, les zones humides, les espaces boisés, les sites ENS et les ZNIEFF. Toutefois, on note que la ZNIEFF de type I se voit couverte par un STECAL « NT » (cf. zoom n°1 carte ci-dessous) qui fera l'objet à terme d'une base nautique, de gîtes d'hébergement touristique, d'un centre de loisirs, d'un espace d'exposition, d'un parcours accrobranche, d'un restaurant, d'aménagements de type parcs de stationnement et de chemins de randonnée. En effet, la collectivité souhaite développer les activités de loisirs et d'hébergement touristique, en complément de celles déjà existantes. L'objectif est de structurer l'offre touristique et de renforcer l'attractivité du site. Au regard des aménagements prévus et de la superficie du STECAL (22,97 ha), cela semble être un projet important sur un site ZNIEFF malgré son caractère informatif. En effet, les aménagements prévus entraînent un accroissement de la fréquentation et de la consommation foncière qui peuvent venir nuire aux espaces naturels alentours. Une attention particulière devra être portée afin de ne pas venir dénaturer le caractère écologique, patrimonial et historique du lac du Trémelin par un projet trop ambitieux.

Il convient de préciser que les ZNIEFF sont des inventaires à vocation pédagogique et ne font donc pas l'objet de règles prescriptives entraînant l'interdiction de construire. Cependant, il conviendra de porter une attention particulière au développement de ces communes aux vues des sensibilités naturelles qui les entourent.

Le PLUi de par son zonage et son règlement permet d'identifier des éléments du patrimoine écologique qu'il sera nécessaire de protéger dans les années à venir. Dans ce cadre, de nombreux éléments naturels ont été identifiés au zonage et font l'objet de mesures compensatoires dans le cas d'une suppression de ces derniers :

- Le bocage fait l'objet d'une préservation importante sur le territoire avec environ 983 km de linéaire de haies qui sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU. L'ensemble du règlement associé à la préservation des haies se voit développé au sein de l'OAP thématique « C.1 Trame Verte et Bleue : Bocage » et il en ressort que l'OAP thématique :
  - Fait l'objet d'une partie pédagogique et d'une partie réglementaire afin que les pétitionnaires aient un regard sur les fonctions écologiques des haies
  - Même si l'inventaire des haies ne catégorise pas la fonction de ces dernières, elle permet une réglementation et des mesures compensatoires à valeur environnementale équivalente. En effet, la partie pédagogique de l'OAP permet aux pétitionnaires d'identifier la fonctionnalité des haies (hydraulique, paysagère ou brise-vent)

*L'analyse détaillée de la protection du bocage est développée dans la partie 4.2.3 liée à l'eau et à l'assainissement et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

- Les zones humides inventoriées par la SAGE Vilaine, représentant environ 2 574 ha sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. L'ensemble des règles de protection se voient prescrites au sein de l'OAP thématique C.2 Trame Verte et Bleue : Zones Humides. Plusieurs constats peuvent être faits autour de cette protection :
  - La quasi-totalité des zones humides se trouve en bord de cours d'eau et se voit donc protégée par le zonage « N »
  - Certaines OAP sectorielles se trouvent localisées sur des zones humides, c'est pourquoi des travaux d'inventaires de terrain ont été réalisés par le bureau d'études Execo Environnement et les conclusions intégrées aux différents dessins de l'OAP (aménagement pédagogique, réduction de la surface ...)
  - L'OAP thématique engendre « L'Interdiction d'assécher, de mettre en eau, d'imperméabiliser, ou de remblayer les zones humides avérées », permettant ainsi une protection stricte de cette dernière

*L'analyse détaillée de la protection des Zones Humides est développée dans la partie 4.2.3 liée à l'eau et à l'assainissement et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

- La mise en place d'EBC sur 1 543 ha de forêt remarquable du territoire (domaine de Trémelin, domaine de Careil, forêt Domaniale de Montfort-sur-Meu...). Ce classement entraîne là-aussi des règles strictes puisqu'il « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.* »

La protection de l'ensemble des éléments du patrimoine naturel entraîne plusieurs aménités positives sur le territoire :

- La préservation de la trame paysagère rurale emblématique du territoire



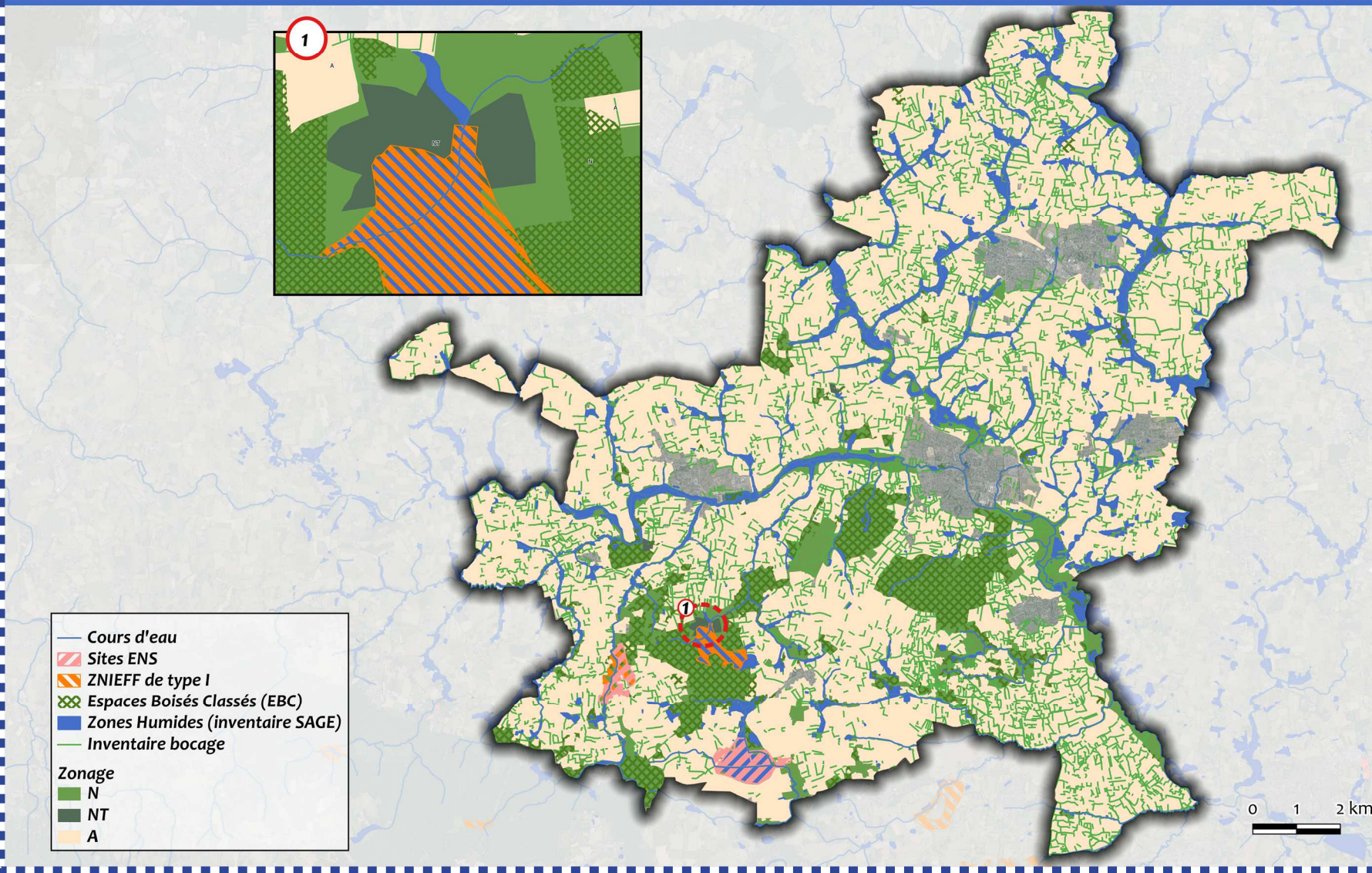
- La réduction de la vulnérabilité face aux risques ruissellement et inondation notamment
- Le maintien des éléments favorables au stockage de carbone
- Assure les continuités écologiques sur le territoire



AGIR ENSEMBLE  
**MONTFORT  
COMMUNAUTÉ**



Protection des milieux naturels sur le territoire de Montfort Communauté



En plus de la protection des éléments de patrimoine naturel, on peut constater une réelle volonté d'intégrer la nature en ville via les outils suivants :

- Le zonage « NL » qui comprend les espaces de loisirs situés au voisinage des espaces urbains et comprenant des aménagements de promenade et d'aires de jeux. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation du site. Ces sites se trouvent majoritairement localisés en bord de cours d'eau et dans les différents espaces urbains. Ce zonage et la réglementation associée permettent de préserver les espaces de nature en ville d'une part et d'autre part de valoriser les berges impactées par le risque inondation.
- L'identification des éléments de paysage de type parcs et jardins sur environ 102 ha au titre de l'article L.151-19 du CU permet là encore de préserver les éléments de nature en ville et de favoriser les continuités écologiques avec : « *les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés et jardinés remarquables constituant le parc ou le jardin et ne pas morceler l'ensemble protégé.* »
- Une obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs pour les nouveaux groupes comportant plus de 10 logements afin de valoriser le cadre de vie de l'opération et de favoriser les espaces de respiration / de nature en ville.

Une OAP thématique porte sur la gestion de la ressource en eau et vise à limiter l'imperméabilisation des sols : « *les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.* » Ce document favorise ainsi les sols de pleine-terre en ville et par voie de conséquence la nature en ville.

*L'analyse détaillée de la gestion des eaux pluviales est développée dans la partie 4.2.3 liée à l'eau et à l'assainissement et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

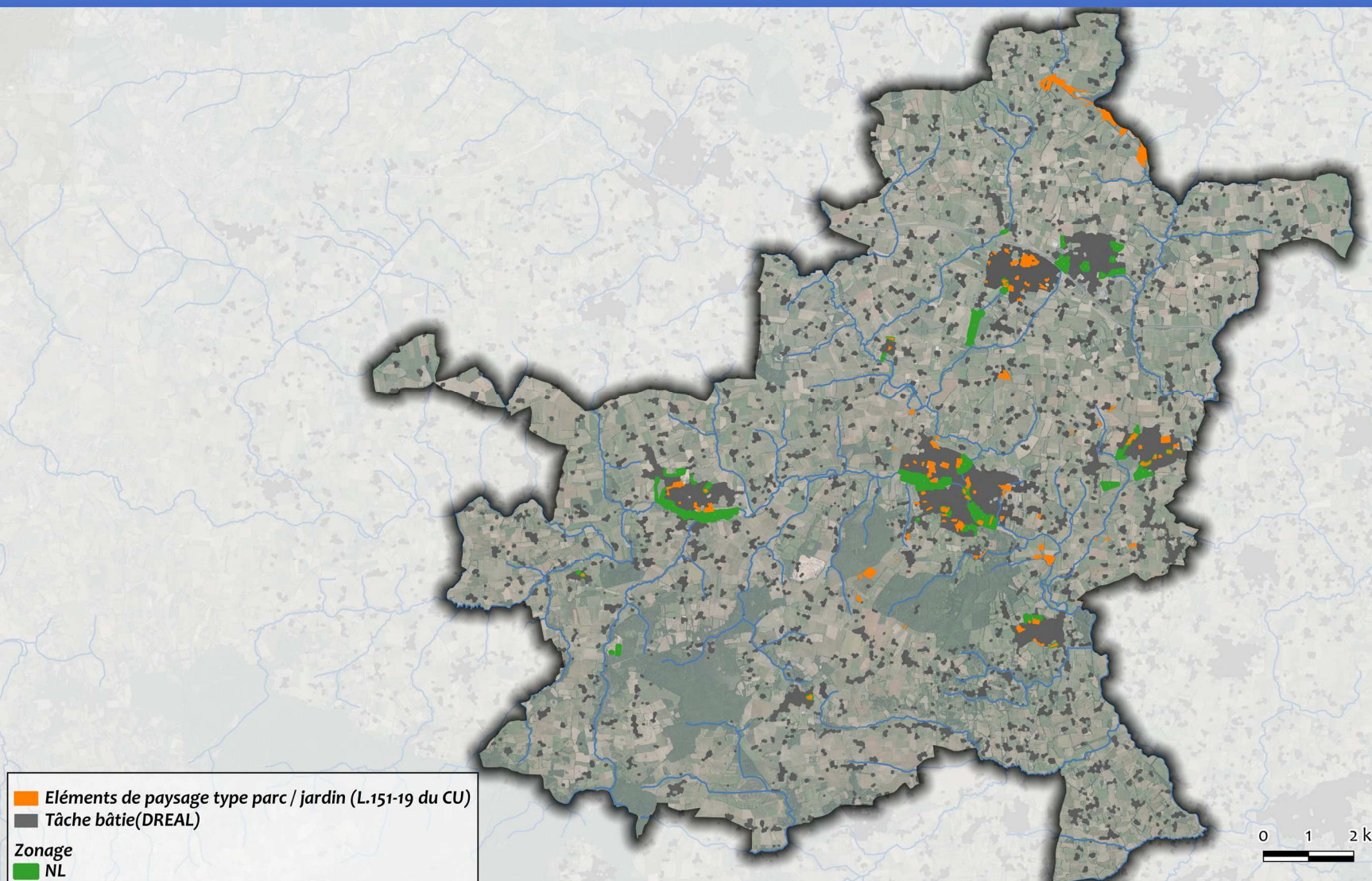




AGIR ENSEMBLE  
**MONTFORT  
COMMUNAUTÉ**



Intégration de la nature en ville sur le territoire de Montfort Communauté





❖ **Remarques et points de vigilance :**

- La zone « N » semble trop permissive au niveau des constructions autorisées et autorisées sous conditions. Ainsi, il semble plus judicieux de restreindre la constructibilité de la zone « N » stricte et favoriser les constructions sous-conditions dans les sous-secteurs de la zone « N » prévus à cet effet.
- La réglementation autour des clôtures n'impose pas la mise en place de clôture poreuse entre les zones « A », « N » et les autres zones « U ». Cette prescription permet la libre circulation des petites espèces entre l'espace urbain et l'espace « naturel ». Il serait donc judicieux d'ajouter cette prescription au sein du règlement de l'OAP thématique A.1 « Clôtures et limite d'espace public ».
- Le STECAL « NT » au niveau du lac du Trémelin semble engendrer une fréquentation importante du site sur une large surface. Malgré le caractère non-règlementaire d'une ZNIEFF de type I, il semble essentiel d'avoir un regard sur les impacts potentiels d'un tel aménagement sur les milieux naturels environnant.
- Le règlement du PLUi précise qu'il met en place des obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs et stipule que :
  - Dans les nouveaux groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.
- Toutefois, même dans l'OAP thématique, les obligations en matière de plantations ne sont pas déclinées et pas chiffrées. Afin de favoriser l'intégration du végétal, il peut être judicieux de mettre en place des obligations de plantations chiffrées.

---

## ❖ Synthèse :

Le PLUi de Montfort Communauté prend bien en compte les questions environnementales et les éléments du patrimoine écologique présents sur son territoire au travers de son zonage et de son règlement. En effet, le PLUi permet :

- **Par son zonage, de protéger :**
  - Une grande partie des espaces naturels du territoire puisque les zones « N » et « A » s'étendent sur plus de 94 % du territoire
  - Les espaces remarquables du territoire : les ZNIEFF de type I et les Zones Humides sont en quasi-totalité en zone « N »
  - Le réseau hydrographique présent sur le territoire est préservé de la pression foncière et des pollutions extérieures par son zonage N
  - Les espaces boisés ont un règlement adapté afin de permettre à la fois une préservation des lieux et à la fois un développement d'activités via l'identification des secteurs en EBC
- **Par ses prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques,** de protéger et de mettre en place des règles compensatoires au titre de l'article L151-23 et 151-19 sur :
  - Les zones humides
  - Le maillage bocager
  - Les arbres remarquables
  - Les zones humides
- **Par son règlement :**
  - De protéger les espaces naturels limitrophes et les éléments de nature présents sur les sites des projets urbains
  - D'intégrer au maximum de la nature en ville
  - De limiter l'imperméabilisation des sols
  - De préserver les espaces naturels de la pression anthropique et foncière

#### 4.2.2. Paysage et patrimoine

##### ❖ Incidences potentielles

- Perte de la qualité et de la diversité des paysages « naturels » et agricoles
- Réduction de la coupure d'urbanisation entre les différentes entités paysagères du territoire
- Problème de mitage de l'espace agricole
- Dégradation des milieux en fond de vallée
- Disparition du maillage bocager
- Perte de l'identité paysagère, architecturale et patrimoniale de certaines entités urbaines avec des opérations d'aménagement « hors-sol » dont la conception et l'architecture contribuent à banaliser le paysage
- Développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
- Non prise en compte des vues proches et lointaines sur les bourgs
- Dégradation ou non-protection du patrimoine remarquable et du petit patrimoine (murs, bâti...)
- Choix architecturaux (implantation, volume, aspect extérieur,...) déconnectés de ce qui fait le caractère des bourgs et des hameaux

---

##### ❖ Réponses apportées par la PLUi

Il convient de préciser qu'au sein de la partie 4, une évaluation des OAP thématiques a été menée. Sachant que 2 des 4 OAP thématiques concernent le paysage (paysage et patrimoine et architecture et formes urbaines), cette partie s'attachera à décrire les compléments apportés par le règlement et le zonage, mais ne reviendra pas sur les mesures mises en exergue par les OAP thématiques.

Le règlement et le zonage du PLUi de Montfort Communauté visent à protéger d'une part le patrimoine bâti et d'autre part le patrimoine naturel du territoire. Ainsi, la protection du patrimoine bâti se fait via plusieurs leviers :

- La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme de 880 éléments du patrimoine bâti entraînant la réglementation suivante :
  - Une obligation de demande préalable de démolir pour toute démolition totale ou partielle
  - La compatibilité des travaux d'extension et/ ou de réhabilitation avec le règlement de l'OAP thématique “ *préservation et mise en valeur du paysage* ”

- La mise en place d'un zonage permettant de prendre en compte les différentes spécificités du patrimoine bâti :
  - La zone “ **UA** ” qui est une zone marquée par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti et des espaces publics.
  - La zone « **UAb** » qui comprend les espaces historiques du cœur de bourg de Bédée
  - La zone “ **UB** ” comprend les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée caractérisée par un bâti moins dense que celui de la zone “UA”
  - La zone “ **UH** ”, soit les hameaux ou les villages qui se voit définit par la SCOT du Pays de Brocéliande comme étant “*un ensemble de constructions hors du centre-bourg composé de plus de 15-20 habitations, construites au centre d'une voie rayonnante et hiérarchisée, et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateur*”

L'ensemble de ces zonages permettent de préserver les différentes typologies urbaines du territoire via la mise en place d'une réglementation spécifique autour de l'aspect et de l'implantation du bâti.
- L'établissement d'une réglementation spécifique pour l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricole au sein de l'OAP thématique A.4 « *Intégration paysagère des constructions agricoles* »

*L'analyse détaillée de la réglementation autour de l'intégration des constructions agricoles est développée dans la partie 4.2.3 liée à l'eau et à l'assainissement et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

Ainsi, la protection des éléments du patrimoine bâti au sein du zonage, des prescriptions et des OAP thématiques permet de conserver les spécificités des différentes typologies urbaines présentes sur le territoire. Toutefois, il convient de noter que l'identité paysagère de Montfort Communauté se caractérise aussi par les paysages ondulés de bocage des plaines du Meu et de la Flume au Nord et les paysages du massif de Paimpont et de Brocéliande au Sud (*Atlas des paysages d'Ille et Vilaine*). Pour préserver, les éléments du patrimoine naturel, le PLUi permet la protection :

- Via son zonage, des sites naturels remarquables du territoire (étang de Careil, Lac du Trémelin, la forêt de Paimpont, la Chambre aux loups...)
- Via ces prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques (L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme), des petits éléments du patrimoine naturel (haies, zones humides, alignements d'arbres, parcs et jardins...)
- Des espaces boisés par la mise en place d'EBC



- La couverture à 94% du territoire par des zones « N » et « A », permettant de conserver l'aspect agricole et bucolique qui représente et qui façonne l'identité paysagère du territoire

Enfin, comme évoqué dans la partie précédente traitant de la thématique "Trame verte et Bleue et espaces naturels remarquables", le PLUI agit en faveur du développement de la nature en ville en favorisant les paysages urbains.

Le PLUI encadre via de nombreuses règles l'intégration paysagère des nouvelles constructions afin que les bâtiments présentent une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'intégration du site à l'architecture locale. Ainsi, le PLUi vient normer :

- La hauteur maximum des constructions
- Les façades
- Les toitures
- Les clôtures, les murs et les portails

L'ensemble des règles est explicité dans la partie OAP thématique et vise à harmoniser l'ensemble du bâti futur sur le territoire.

---

#### ❖ **Points de vigilance et remarques :**

- Le PLUi de Montfort Communauté ne préserve pas de cônes de vue sur le territoire via l'article I.151-19 du CU. Au regard des vallées naturelles présentes sur le territoire (vallée du Meu, du Garun et de la Vaunoise), il serait judicieux et pertinent de pouvoir mettre en place une protection paysagère sur ces dernières.

---

## ❖ Synthèse

Le PLUi de Montfort Communauté permet de répondre aux différentes problématiques paysagères ayant attiré à son territoire via :

- L'identification des zones « A » et « N » représentant la majeure partie du territoire et les paysages les plus emblématiques du territoire
- La mise en place d'un zonage prenant en compte les différentes typologies urbaines du territoire et en y associant une réglementation spécifique
- La préservation des petits éléments du patrimoine naturel présent sur le territoire :
  - Le bocage et alignement d'arbres
  - Les zones humides
- La préservation des éléments du patrimoine architectural avec :
  - Le bâti remarquable (églises, châteaux...)
  - Le petit patrimoine (calvaires, lavoirs...)
- Une réglementation prenant en compte l'ensemble des éléments composant l'aspect extérieur d'une construction afin de préserver une certaine harmonie paysagère sur le territoire
- Des OAP thématiques adaptées aux problématiques paysagères spécifiques du territoire venant compléter les éléments de zonage
- Un bémol tout de même avec l'absence d'identification de cônes de vues qui aurait pu être pertinente au regard des vallées naturelles du territoire et donc des vues réciproques qu'elles offrent

### 4.2.3. Eau et assainissement

#### ❖ Incidences potentielles

- Disparition d'éléments « naturels » (haies, zones humides...) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement, notamment une augmentation du risque de pollution diffuse des eaux superficielles
- Augmentation de la demande en eau potable et augmentation des rejets des eaux usées par l'accueil d'habitants ou d'activités supplémentaires
- Augmentation du ruissellement par une imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec des répercussions potentielles sur :
  - Le risque d'inondations en aval
  - Le risque de pollution diffuse par un transfert de polluants vers les eaux de surface via les eaux de ruissellement
  - Le risque de pollution ponctuelle de la ressource en eau (superficielle, souterraine) par une localisation inappropriée d'occupation / utilisation du sol (activités, stockages...) potentiellement polluant (proximité avec les cours d'eau, non prise en compte des périmètres de captage...)

---

#### ❖ Réponses apportées par la PLUi

Il convient de préciser que la thématique "eau" est traitée de manière transversale dans le présent document. C'est pourquoi, nous rappellerons rapidement ici la manière dont le règlement et le zonage du PLUi répondent aux différentes problématiques du territoire et nous établirons des renvois afin de limiter les répétitions. Ainsi, la ressource en eau se voit protégée sur le territoire via :

- La protection de la totalité du réseau hydrographique par le zonage « N » (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
- La prise en compte des zones humides dans le zonage et dans la définition des secteurs de développement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)

*L'analyse détaillée de cette protection est développée dans la partie OAP thématiques – Trame Verte et bleue partie 4.1*

- Etude « zones humides » spécifique sur plusieurs secteurs potentiellement concernés
- La protection importante du bocage sur le territoire au titre des articles L151-19 qui permettent :
  - De préserver le patrimoine écologique du territoire (cf. partie 4.2.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
  - D'apporter une plus-value paysagère sur le territoire (cf. partie 4.2.2 « Paysage et Patrimoine »)

- De limiter les ruissellements sur le territoire (cf. partie 4.2.4 « Risques et nuisances »)
- La gestion des eaux de pluie et l'infiltration des eaux à la parcelle permettant de limiter les effets de ruissellement sur le territoire (cf. partie 5.1.4 « Risques et nuisances » et 4.1 « Analyse des OAP sectorielles »)
- La limitation de la perméabilisation des sols entraînant :
  - La diminution des ruissellements sur le territoire (cf. partie 4.2.4 « Risques et nuisances »)
  - L'intégration de la nature en ville (cf. partie 4.2.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)

De plus, afin de limiter le rejet des eaux directement dans le milieu récepteur et/ou un dispositif d'assainissement non collectif non conforme à la réglementation le règlement impose « Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement ». Il convient de préciser que le règlement permet à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Enfin, le PLUi s'évertue à protéger les périmètres de point de captage via la prescription suivante « *A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.* » permettant de protéger l'état écologique de la ressource en eau

---



### ZOOM sur l'assainissement :

#### **Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante des stations d'épuration :**

Le tableau ci-dessous met face à face le nombre potentiel de nouveaux logements raccordables aux systèmes d'assainissement collectif avec les capacités épuratoires restantes des STEP concernées :

STEP	Nb de log.	Nb d'hab.	Capacité nominale	Capacité restante (2018)	Capacité théorique restante (2030)
Bédée et Pleumeleuc	930	2 185	12 300 (4 800 + 7 500)	4 509	2 324
Montfort-sur-Meu	835	1 962	14 000	5 200	<b>3 238</b>
Iffendic	276	818	4 000	1 100	<b>282</b>
Bréteil	299	703	2 900	100	0
Talensac	227	533	2 000	1 000	467
Saint-Gonlay	25	59	200	83	24
La Nouaye	23	54	170	0	0

#### **Légende :**

**Nb de log.** : Nombre potentiel de logements raccordables à l'assainissement collectif, prévus dans le projet de PLUi.

**Nb d'hab.** : Nombre d'habitants déduit du nombre de logements en utilisant un taux d'occupation des ménages de 2,35 personnes par logement (hypothèse retenue pour le calcul du besoin en logements).

**Capacité restante (2018)** : Capacité épuratoire restante en 2018 en équivalents habitants (EH), soit la différence entre la capacité nominale de la STEP et la capacité entrante issue des rapports annuels sur le fonctionnement des STEP.

**Capacité théorique restante (2030)** : capacité épuratoire des STEP après accueil des habitants prévus au PLUi, soit la capacité restante en 2018 moins le nombre de nouveaux habitants raccordés à l'échéance du PLUi. Notons qu'un habitant équivaut généralement à moins d'un équivalent habitant (qui est une valeur théorique) et donc que la marge restante est potentiellement supérieure.

Au regard des résultats évoqués ci-dessus, on note que la majorité des STEP possèdent des capacités suffisantes au regard du projet de PLUi.

Cependant, il apparaît que la capacité épuratoire restante de deux STEP n'est pas compatible avec le scénario de développement prévu :

- Bréteil
- La Nouaye

Il est cependant à prendre en compte que les deux communes ont fourni des notes d'intention qui prennent bien en compte les problèmes de capacité et qui s'engagent à réaliser des travaux pour accueillir de nouveaux effluents à court terme.

**Pour Bréteil**, il est important de noter que la SAUR a réalisé une expertise qui stipule que les charges ont été revues, notamment hydraulique et que les chiffres avaient été sous-évalués. La station avait été dimensionnée lors de sa construction pour une charge hydraulique de 780 m<sup>3</sup>/jour et il a été vérifié que l'ensemble des ouvrages et des équipements étaient suffisamment dimensionnés pour recevoir une charge hydraulique de l'ordre de 1 050 m<sup>3</sup>/jour.

Il ressort de cette expertise que la charge organique a également été sous-évaluée et que la station est aujourd'hui en capacité de recevoir entre 170 et 200 clients supplémentaires.

De plus, la commune s'est engagée à mettre en place un programme de travaux qui visera à réduire le principal problème de la station, à savoir les eaux parasites. Cela sera de plus couplé à une étude plus approfondie qui sera réalisée au cours de l'année 2020 sur les capacités supplémentaires de la station. Ces actions permettront à la commune d'atteindre l'objectif d'accueil de 299 logements, voire au-delà.

La commune de **la Nouaye** a également pris en compte un futur blocage et il ressort bien que la station devra être adaptée au développement urbain de la commune, et pour ce faire, plusieurs possibilités ont été pressenties et pourront être mises à l'étude :

- agrandissement des bassins de la lagune actuelle : le ruisseau collecteur et le terrain actuel permettent ces travaux
- création d'une station d'assainissement : lagune actuelle utilisée en pré-épuration et terrain contigu inscrit en « emplacement réservé » dans le projet de PLUi
- autre solution à étudier et mettre en œuvre (raccordement à la station de Bédée ?) dont la faisabilité économique sera à prendre en compte, dans le cas d'un éventuel transfert de compétences à l'intercommunalité ?

## ZOOM sur l'eau potable

### *Corrélation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable :*

Un travail de vérification a également été réalisé pour la capacité d'alimentation en eau potable du territoire, par une estimation du volume d'eau supplémentaire induit par le développement projeté par rapport au volume d'eau mis en distribution et aux pertes du réseau pour chaque structure gestionnaire de l'AEP.

Notons à titre d'information que le PLUi prévoit de porter au maximum à 2 687 le nombre de nouveaux logements d'ici 2030. En prenant comme chiffre de référence 100 m3 de consommation annuelle d'un nouvel abonné, cela correspond à un volume d'eau potable supplémentaire global estimé à 268 700 m3 pour des besoins domestiques.

Le territoire est couvert par 3 syndicats et une commune listés dans le tableau de la page suivante.

Le tableau suivant vise à synthétiser le fonctionnement de l'alimentation en eau potable sur le territoire:

- Structures compétentes,
- Communes desservies,
- Développement démographique et besoins induits sur les différents secteurs (estimation)

### *Légende du tableau suivant :*

- **Services** : Structure en charge de l'AEP sur la commune ou le groupe de communes concernés
- **Nombre de logements supplémentaires** : Nombre de logements supplémentaires prévus à 2030 dans le projet de PLUi, par commune ou par groupe de communes alimentés par les différentes structures AEP. Il s'agit d'une estimation haute basée sur un potentiel d'accueil qui n'intègre pas de rétention foncière.
- **Volume d'eau sup. annuel** : Volume supplémentaire annuel induit par le développement démographique d'ici à 2030 sur la base d'une consommation moyenne par abonnement domestique de 100 m3/an (chiffre utilisé à l'échelle nationale pour définir la consommation annuelle d'une famille)
- **Volume d'eau sup/an par rapport aux volumes consommés** : % du volume d'eau supplémentaire par rapport au volume envoyé dans les réseaux et consommé par les habitants actuels (données de consommation de 2018)
- **Volume d'eau sup/an par rapport aux pertes de réseau** : % du volume d'eau supplémentaire par rapport au volume perdu du fait des fuites sur le réseau (déduit de l'indice de perte de réseau m3/j/km par rapport à la longueur du réseau – Données 2018)
- **Volume d'eau sup/an par rapport aux exportations** : % du volume d'eau supplémentaire par rapport au volume exporté vers des territoires hors secteur intercommunal (Données 2018)

Syndicat ou commune	Communes desservies	Nombre de logements supplémentaires		Volume d'eau sup. / an en m3	Volume d'eau sup/an par rapport aux volumes consommés	Volume d'eau sup. / an par rapport aux pertes de réseau	Volume d'eau sup. / an par rapport aux exportations
SME de la Forêt de Paimpont	Iffendic Sud (Les quatre routes)	26		2 600	0,3 %	1,5 %	2,6 %
CEBR (Secteur Ouest)	Bréteil	299	1 479	147 900	5,4 %	40,8 %	--
	Pleumeleuc / Bédée	930					
	La Nouaye	23					
	Talensac	227					
Montfort-sur-Meu	Montfort-sur-Meu	835		83 500	11,6 %	100 %	Pas d'exportation
SIAEP de Montauban – Saint-Méen	Iffendic Nord	322	347	34 700	1,6 %	11,1 %	Très peu d'exportations
	Saint-Gonlay	25					
TOTAL		2 687		268 700			

Au regard des données disponibles (les conclusions restent hypothétiques), on peut noter que le développement de l'habitat sur le territoire peut avoir des incidences sur la production et la distribution de l'eau potable. En effet, le volume nécessaire, si toutes les constructions se font d'ici 2030, pourrait être particulièrement important, mais les disponibilités sont tout de même importantes. En effet, si on prend par exemple les 2 « syndicats » qui seront les plus sollicités, les volumes d'eau supplémentaires ne représentent que 5,4 % SIAEP et 11,6 % des volumes consommés pour respectivement le CEBR – Secteur Ouest et la commune de Montfort-sur-Meu.



Pour le SIAEP de Montauban – Saint-Méen, la donnée est encore plus favorable, car les volumes qui pourraient être consommés ne représentent que 1,6 % du volume consommé actuel.

Si l'on croise avec les pertes de réseau qui peuvent offrir d'une certaine manière une marge, on s'aperçoit que les besoins supplémentaires ne sont pas négligeables, mais qu'ils sont nettement inférieurs au volume perdu. L'amélioration continue des réseaux pourra venir compenser en partie cette consommation supplémentaire.

**Sans pouvoir conclure fermement à une disponibilité de la ressource au regard du développement projeté, il résulte des chiffres ci-dessus que les besoins supplémentaires restent relativement élevés, mais mesurés au regard des volumes mobilisés actuels et des pertes enregistrées sur le réseau.**

### ❖ Synthèse :

Le réseau hydrographique du territoire étant particulièrement dense, les risques de transfert de polluants vers les eaux de surface sont par conséquent importants. La protection des éléments constitutifs de la préservation des eaux de surfaces (haies, ripisylves) est donc primordiale et trouve une réponse dans les pièces du PLUi par :

- La protection des éléments de paysage jouant un rôle dans la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (haies, zones humides)
- La protection des secteurs sensibles aux pollutions diffuses ou ponctuelles (cours d'eau...) par un zonage majoritairement « N »
- Une incitation à une gestion en amont des eaux pluviales, visant à une meilleure maîtrise de la quantité et qualité des rejets
- Un niveau d'équipements qui semble majoritairement suffisant sur le territoire
- Des besoins supplémentaires en eau potable relativement élevés mais mesurés au regard des volumes mobilisés actuellement

#### 4.2.4. Risques et nuisances

##### ❖ Incidences potentielles :

- Exposition accrue des personnes et des biens aux risques d'inondations par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Augmentation des nuisances et des conflits d'usage en lien avec :
  - La non-prise en compte des périmètres de réciprocité agricole
  - La mauvaise cohabitation entre activité et habitat
  - Une exposition accrue des espaces bâtis ou urbanisables aux nuisances liées au trafic routier aux abords des principaux axes

---

##### ❖ Rappel EIE

Au regard de l'EIE et des différents diagnostics dont a fait l'objet le territoire de Montfort Communauté, le territoire est soumis à plusieurs risques importants :

- Inondations (débordement, remontée de nappe,...)
- Mouvements de terrain (aléa retrait gonflement des argiles (ARGA), glissement de terrain, séisme,...)
- Feu de forêt uniquement sur les pôles d'Iffendic, Talensac et Montfort-sur-Meu
- Technologique (177 ICPE, 31 BASIAS, Transport de Matières Dangereuses, rupture de barrage,...)
- Nuisances (sonores via la RN12, la RD68/72 et la RD 125, périmètre de réciprocité agricole,...)

Ainsi, le règlement du PLUi vise au maximum à réduire la vulnérabilité des habitants et du bâti via plusieurs dispositions. Afin de faciliter la lecture de cette analyse thématique, nous étudierons les mesures mises en œuvre en fonction des risques ou des nuisances concernés dans l'ordre suivant :

- Les inondations par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe
- Les mouvements de terrain
- Les feux de forêt
- Les risques technologiques
- Les nuisances

## ❖ Réponses apportées par le PLUi :

Le territoire de Montfort Communauté est impacté par plusieurs risques. La présente partie s'attachera à montrer comment le règlement et le zonage mis en exergue sur le territoire viendront réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux différents aléas.

### ➤ Inondation

Le risque inondation se décline en deux types d'aléas sur le territoire : l'inondation par débordement d'une part et l'inondation par remontée de nappes d'autre part. Nous nous intéresserons dans un premier temps à l'inondation par débordement qui se trouve localisé le long du Meu, de la Vaunoise et du Garun (PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise). Pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque le PLUi :

- **Met en place un zonage permettant de limiter les constructions à proximité des zones de risques :**
  - La majeure partie des cours d'eau se trouvent couverts par un zonage « N » qui est le zonage le plus restrictif en termes de construction puisqu'il autorise seulement l'implantation des exploitations forestières et des locaux techniques et industriels des administrations ou publiques ou assimilées. Le zonage « N » permet donc de protéger les fonds des vallées et par voie de conséquence les espaces les plus soumis au risque d'inondations.
  - La mise en place d'un sous-secteur « NL » qui « *comprend les espaces de loisirs situés au voisinage des espaces urbains et comprenant des aménagements de promenade ou des aires de jeux. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone* ». Ce zonage se trouve localisé pour la plupart en bord de cours d'eau sur le périmètre du PPRI permettant ainsi de protéger ces zones de la vocation résidentielle sans pour autant les mettre « sous cloche ». En effet, le zonage « NL » permettra la mise en œuvre d'espaces de promenade aménagés le long des berges à l'image de celui déjà installé sur le pôle d'Iffendic.



- Le reste du réseau hydrographique se voit couvert par la zone « A » qui reste relativement restrictive en termes de constructions puisqu'elle autorise uniquement les exploitations agricoles, les exploitations forestières et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées. Ainsi, au même titre que la zone « N », la zone « A » limite l'accroissement de la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque d'inondations.

- Il convient de noter qu'une seule zone du PPRI ne se trouve pas couverte par un zonage « A », « N » ou « NL » permettant de limiter la constructibilité des secteurs. Il s'agit du centre-bourg du pôle de Montfort-sur-Meu (cf. n°1 sur la cartographie ci-dessous) qui est déjà construit et sur lequel il est compliqué d'agir a posteriori.

- **Protège de nombreux éléments du patrimoine naturel permettant de réduire le risque inondation :**

- Les haies et les alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, permettant ainsi de préserver un stock de haies qui peuvent revêtir une fonctionnalité hydraulique. Il convient de préciser que l'OAP thématique « C.1-Trame Verte et Bleue : le bocage » stipule que dans le cas d'une compensation, la haie doit être reconstituée par un linéaire possédant une valeur environnementale équivalente, préservant ainsi les fonctionnalités écologiques de la haie.
- Les zones Humides (inventaire SAGE) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permettant de préserver des zones « tampons » à proximité des cours d'eau.

*L'analyse détaillée de cette protection est développée dans la partie 4.2.1 liée à la biodiversité et à la Trame Verte et Bleue et dans les OAP thématiques partie 4.1*

- La protection des parcs et des jardins au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant la préservation des zones « tampons » à proximité des cours d'eau. En effet, la protection de ces espaces entraîne des droits de constructibilité très faible (abris de jardin 20 m<sup>2</sup> max ou 20 % de la surface totale en extension).

- **Met en œuvre des prescriptions spécifiques permettant de renforcer la protection des biens et des personnes :**

- Le PLUi stipule que le règlement « se réfère aux dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise / du Bassin de la Vilaine en Région Rennaise, Ille et Illet ». Ainsi, le PLUi respecte le zonage spécifique des PPRI permettant d'assurer une grande sécurité du territoire.

Le projet de PLUi semble bien prendre en compte le risque inondation sur le territoire via son zonage, son règlement et ses OAP thématiques. Il convient de préciser qu'aucune OAP sectorielle ne se trouve dans un secteur de risque d'inondation (PPRI) ne venant donc pas accroître la vulnérabilité des nouveaux projets.

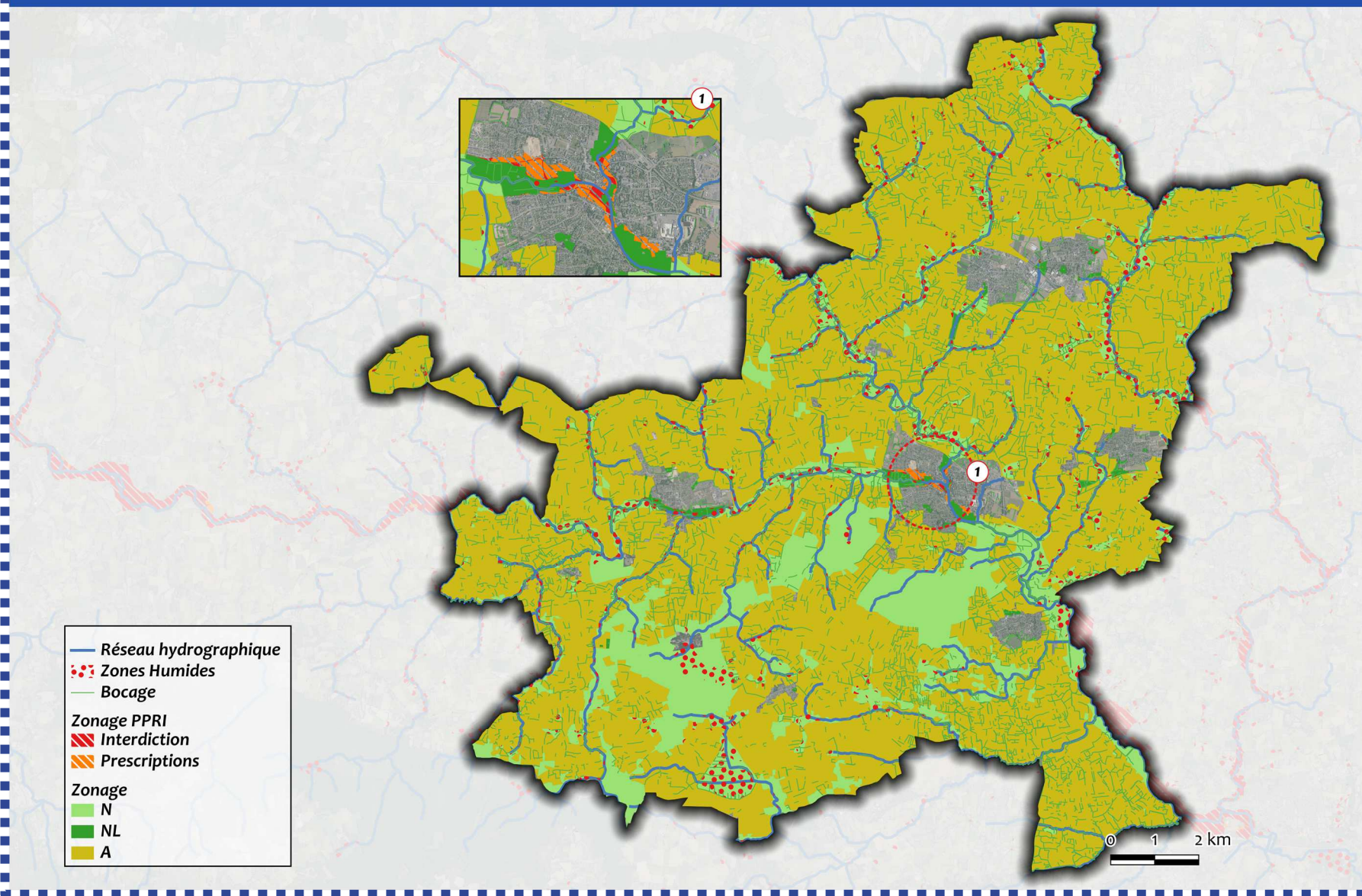
Dans un second temps, il semble nécessaire de porter un regard sur le risque d'inondation par remontée de nappes. En effet, le risque d'inondation par remontée de nappes est le second risque sur le territoire que le PLUi tente d'endiguer via :

- **La mise en place d'un zonage permettant de limiter les constructions à proximité des zones de risques :**

- À l'image du risque d'inondation par débordement, le risque inondation par remontée de nappes se trouve localisé le long des cours d'eau. Ainsi, pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, les zonages « N », « NL » et « A » concourent à la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondations.

- Aucune prescription spécifique au risque de remontée de nappes n'est mise en exergue par le règlement du PLUi de Montfort Communauté.





Le PLUi tente de limiter l'imperméabilisation des sols et de façon indirecte de limiter les ruissellements au sein du territoire via :

- Environ 102 ha de foncier du territoire est identifié comme jardins et espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 permettant de préserver des parcs et jardins en ville.
- Sur les terrains constructibles, il est prescrit une obligation de pleine terre applicable sur la superficie totale de l'unité foncière, cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Les différentes réglementations imposées en fonction du zonage sont présentées ci-dessous :
  - En zone 1AUB, 1AUM, UB, UH au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 250 m<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune obligation en la matière.
  - Une obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs pour les nouveaux groupes comportant plus de 10 logements afin de valoriser le cadre de vie de l'opération et de favoriser les espaces de respiration / de nature en ville
- Des prescriptions en faveur de la gestion des eaux pluviales à la parcelle : « *La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.* »
- Une OAP thématique porte sur la gestion de la ressource en eau et vise à limiter l'imperméabilisation des sols : « *les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.* » Ce document favorise ainsi les sols de pleine terre en ville et par voie de conséquence la nature en ville.

L'ensemble de ces dispositions permet de réduire l'imperméabilisation des sols présents sur le territoire, réduisant ainsi les effets de ruissellement.

#### ➤ **Les mouvements de terrain**

Les risques de mouvements de terrain sont nombreux à être identifiés sur le territoire (sismique et Aléa Retrait Gonflement des Argiles). Ainsi, le règlement tente de mettre en place des préconisations afin d'informer les pétitionnaires et donc de limiter la vulnérabilité des habitants via les mesures suivantes :

- Pour le risque **sismique**, le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes). L'arrêté du 22 octobre 2010 détermine les règles applicables en matière de construction parasismique.
- Pour le risque **ARGA**, par précaution il est recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94 500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître précisément la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets

Ainsi, on comprend que le PLUi tente de mettre en œuvre des mesures préventives autour des constructions et des secteurs à risques. Par conséquent, ces mesures participent à la sensibilisation du pétitionnaire aux risques présents sur le territoire et aux différentes démarches possibles afin de limiter ce risque. De plus, cela favorise la culture du risque au sein du territoire. On peut considérer que les recommandations mises en place sont suffisantes aux vues de la faiblesse des aléas sur le territoire (aléa faible sismique pour l'ensemble du territoire et aléa faible ARGA sur une partie de territoire).

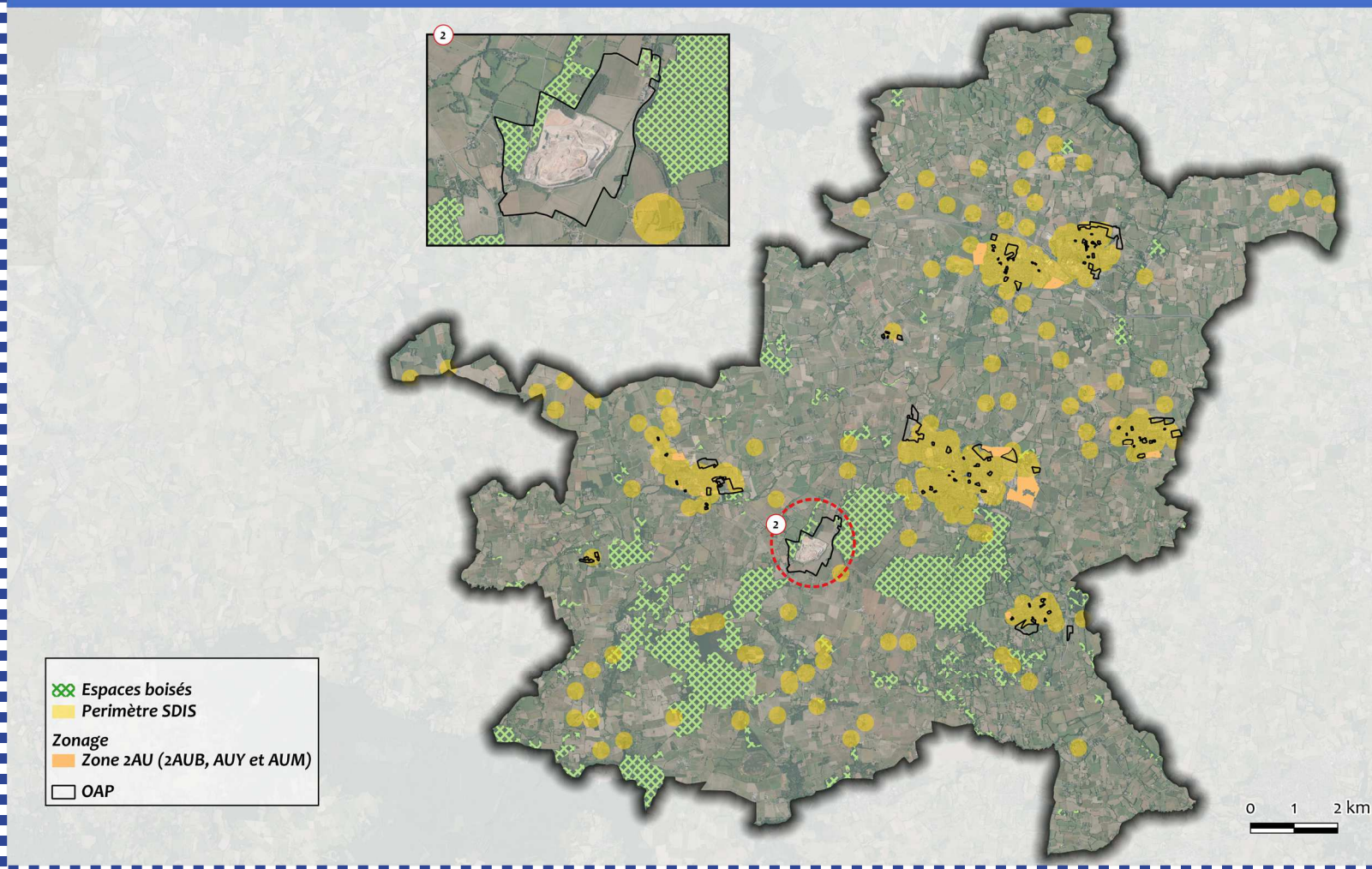
### ➤ **Le risque de feu de forêt**

Le territoire est touché par le risque feu de forêt avec les communes d'Iffendic (aléa fort) et Montfort-sur-Meu et Talensac (aléa moyen). C'est pourquoi, il est nécessaire que le PLUi de Montfort Communauté puisse prendre en compte ce risque via :

- L'application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent relatif à la protection des forêts et des landes contre les risques d'incendie du 12 mai 2003. Cet arrêté entraîne la réglementation suivante : la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, nonobstant l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.
- L'ensemble des secteurs qui auront pour vocation l'ouverture à l'urbanisation, soit les secteurs d'OAP « aménagement », et d'OAP « densité » et l'ensemble des zones 2AU (2AUB, 2AUY, 2 AUM et 2AU) se trouvent à proximité immédiate d'un système de défense contre l'incendie. Ainsi, le futur zonage s'assure de ne pas accroître la vulnérabilité des individus à l'aléa feu de forêt. Il convient de noter que le secteur OAP de la carrière d'Iffendic se trouve sans système de défense à proximité. Par définition, le secteur de carrière n'est pas un endroit doté d'une grande végétation, toutefois ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière (cf. secteur n°2 sur la carte de la page suivante).
- Un éloignement des secteurs de développement des espaces boisés. En effet, aucun secteur de développement ne se trouve à proximité immédiate d'un espace boisé permettant là encore d'assurer une sécurité supplémentaire. Encore une fois, la seule zone se trouvant à proximité d'un espace boisé est la carrière d'Iffendic. Par conséquent le secteur nécessite une vigilance particulière.

Dans l'ensemble, le PLUi œuvre pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque d'incendies en mettant en application des mesures de protection et en localisant les secteurs de développement dans les lieux les plus sécurisés vis-à-vis de l'aléa feux de forêt.







### ➤ **Les risques industriels**

Sur le territoire, on peut distinguer plusieurs types de risques dits « industriels » avec la présence notamment de sites BASIAS, d'ICPE et de canalisations dangereuses. Afin de limiter les problématiques engendrées par ces infrastructures, le règlement prescrit les règles suivantes :

- Sur **les secteurs d'information des sols (SIS)** susceptibles d'avoir été pollués et joints en annexe du PLUi, une étude de sol devra être réalisée et prendre en compte les mesures de gestion appropriées pour rendre le site compatible avec l'usage futur envisagé.
- Pour **la canalisation dangereuse de gaz**, tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et les constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques » doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant, sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.
- Pour **les ICPE**, un recul imposé est à respecter. Il appartient au demandeur de vérifier la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou installations agricoles non classées, susceptibles d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.

Ces différentes règles permettent de venir réduire les risques de pollution des sols et des contaminations des populations. De plus, ces dernières permettent aussi d'informer le pétitionnaire quant aux risques possibles induits par des anciennes activités ou par des activités encore existantes sur le territoire.

### ➤ **Les nuisances**

Pour les nuisances sonores issues des voies de circulation, le règlement graphique met en place des reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RN12, RD68/72 et RD125) afin de limiter les nuisances engendrées par de telles voies, mais aussi d'assurer la sécurité autour de ces dernières. C'est pourquoi, les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants (RD35 : Cintré-Talensac Saint-Péran, RD68 : Bédée-Pleumeleuc-Romillé, RD72 : Bédée-Montfort-sur-Meu, RD125 : Saint-Méen-le-Grand, Montfort-sur-Meu et voie de chemin de fer Rennes-Brest) sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter. Ces secteurs sont définis en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 et sont localisés sur le règlement graphique. Outre les mesures d'isolation phonique, le PLUi rappelle les règles de recul pour toutes nouvelles constructions (L.111-6 du code de l'urbanisme) :

- **Pour les routes départementales de catégories B** : RD72 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Irodouër) et RD62 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et Bréal sous Montfort) :
  - 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie
  - 50 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie
- **Pour les routes départementales de catégories C** : RD125 et RD72-RD35 (portion entre l'agglomération de Montfort sur Meu et St-Péran) :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe de la voie
  - 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie

Enfin, le PLUi met en place une réglementation afin d'imposer des reculs minimums pour les habitations par rapport au contour des zones d'activités (zones « UY », « 1AUy » et « 2AUy ») afin d'en limiter les nuisances visuelles et sonores. Ainsi, dans les zones « UA » et « UB », un recul minimum de 25 mètres est exigé pour les nouvelles habitations et en zone « UH » un recul minimum de 50 mètres doit être observé.

---

#### ❖ Points de vigilance et remarques :

- Rajouter une recommandation/prescription vis-à-vis du risque d'inondations par remontée de nappe tels que :
    - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre :
      - Les constructions doivent prévoir des dispositifs constructifs et techniques adaptés aux remontées d'eaux souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation d'un bâtiment,
      - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits (caves),
      - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
    - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 mètre et 2,5 mètres :
      - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits.
  - Une attention particulière doit être portée sur le secteur de la carrière vis-à-vis du risque d'incendies puisque le site se trouve à proximité d'un EBC et n'est pas couvert par un système de protection alors que le pôle d'Iffendic est classé en aléa fort pour les feux de forêt.
-

---

### ❖ Synthèses :

Globalement, le PLUi de Montfort Communauté prend bien en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire dans son zonage et dans son règlement. En effet, au regard de ces deux éléments, on peut dire que le PLUi :

- Réduit la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation avec un zonage qui restreint l'urbanisation à proximité des cours d'eau et qui protège les zones humides. De plus, le règlement vient compléter le zonage en imposant le respect des règles mises en exergue par les PPRI. Enfin, le document permet la protection de haies à vocation hydraulique avec des mesures compensatoires obligeant à la replantation de haies, de manière à ce qu'elles gardent leurs vocations écologiques.
- Maîtrise les nuisances sonores en imposant des marges de recul pour les infrastructures bruyantes (routes, zone économique,...)
- Permet d'informer et de sensibiliser les habitants sur les démarches à suivre dans les secteurs concernés par des mouvements de terrain et des sites pollués (séisme, ARGAs, sites pollués,...)
- Prend en compte les pollutions des sols et les risques associés
- Protège les périmètres de réciprocity agricole, particulièrement dans la sélection des secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage

Le PLUi, via ses nombreuses recommandations autour du risque permet d'engendrer une culture du risque, limitant ainsi la vulnérabilité des pétitionnaires.

## 4.2.5. Mobilité / Déplacements

### ❖ Incidences potentielles

Augmentation de la dépendance à la voiture du fait :

- D'un éloignement entre les espaces résidentiels par rapport aux emplois, aux commerces, aux équipements,...
- D'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun)
- De problèmes d'insécurité routière en lien avec :
  - L'augmentation du trafic sur une voie non-dimensionnée ou en raison d'un nouvel accès mal positionné
  - Le manque de lisibilité ou d'articulation des espaces dédiés à différents modes de transport

---

### ❖ Réponses apportées par le PLUi

Le PLUi de Montfort Communauté traite de la thématique mobilité de manière directe et indirecte. Dans un premier temps, il est clair que la localisation des zones de développement a un impact indirect sur les futures mobilités du territoire. En effet, les zones de développement identifiées par le PLUi se trouvent pour la plupart en densification avec 59 OAP « densité » sur les 101 secteurs identifiés ou en continuité des différents espaces bâtis présents sur le territoire (dans une logique de rapprochement des lieux). Cette volonté de rapprochement des lieux permet de réduire les déplacements quotidiens, limitant par voie de conséquence l'utilisation de la voiture.

Le PLUi via ses différents outils règlementaires met à l'honneur les déplacements doux sur le territoire (voie partagée, piste cyclable ...), avec notamment :

- La mise en place d'une OAP thématique qui traite de l'ensemble des mobilités sur le territoire (hiérarchisation des voies, mobilité douces, préservation des sentiers,...). L'analyse détaillée de l'OAP thématique mobilité est développée dans la partie 4.1 de la présente évaluation.
- L'identification de 13 emplacements réservés concernant les mobilités douces (liaisons douces, création de sentier piéton,...)
- Des OAP sectorielles qui font l'objet d'aménagement particulier afin de favoriser les mobilités douces (connexion au réseau existant, création de voie, connexion entre les différentes OAP d'une commune,...)
- L'aménagement d'un pôle gare sur la commune de Montfort-sur-Meu qui à termes facilitera l'intermodalité entre les flux automobiles, piétons, vélos et transports en commun.
- L'identification de 41,5 km d'itinéraire piétons, cycles ou équestres à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU entraînant la réglementation suivante : « tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre identifié au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers »

*L'analyse détaillée de la mise en lumière des modes de déplacement doux sur le territoire est développée dans les OAP thématiques partie 4.1*



Ainsi, le rapprochement des lieux et la mise en place d'itinéraires de déplacement doux encouragent les déplacements alternatifs à la voiture, entraînant des aménités positives directes sur le territoire avec :

- Une diminution des nuisances sonores en centre-bourg et dans les hameaux
- Une diminution des congestions sur les voies
- Une plus grande sécurisation des abords de route

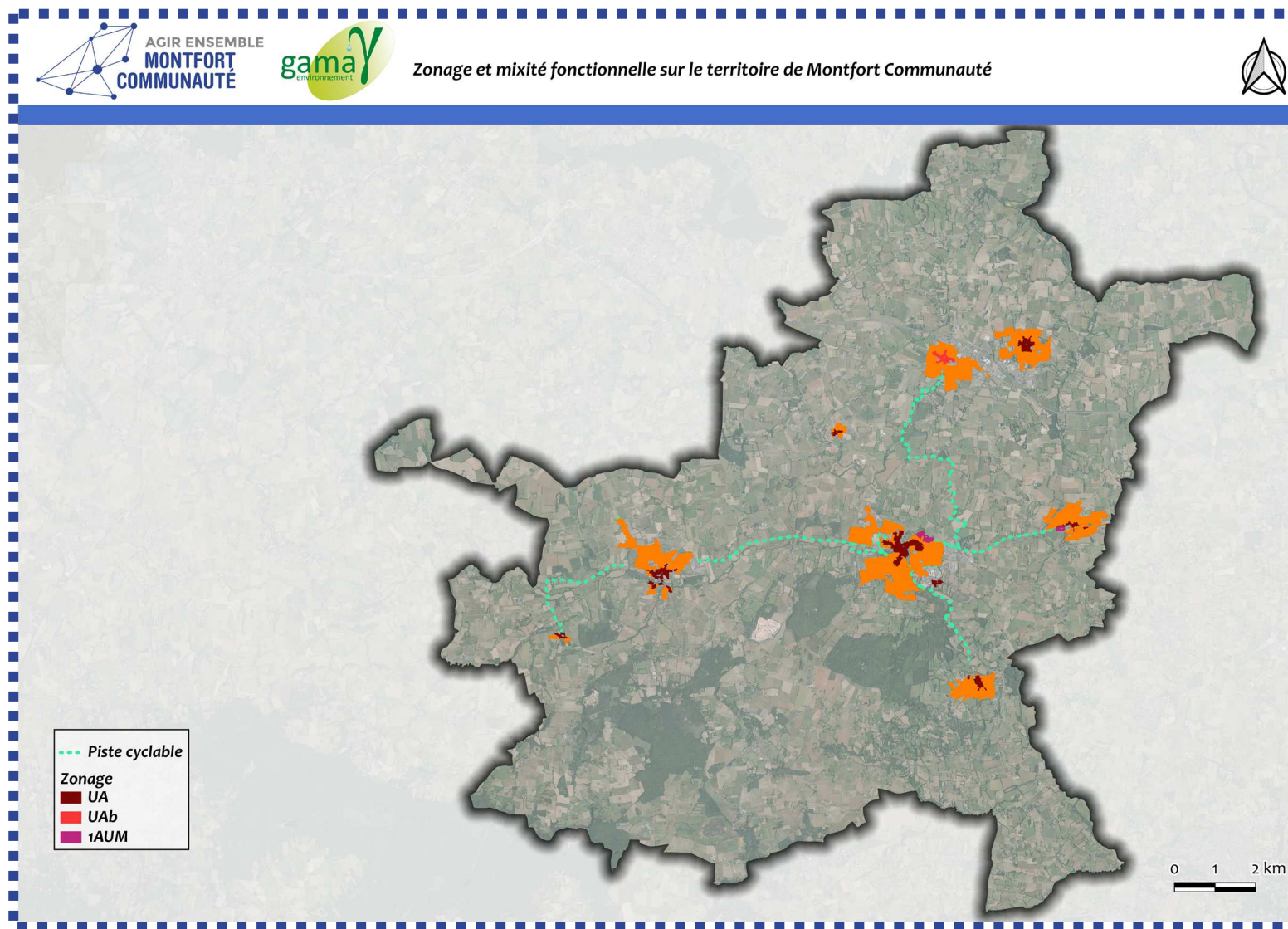
Ces réglementations permettent de sécuriser et d'encourager la pratique du vélo sur le territoire. Ainsi, outre l'aménagement du territoire en faveur des mobilités douces, le PLUi de Montfort Communauté cherche réellement à mettre en place une mixité des fonctions sur le territoire afin de réduire les temps de déplacement et donc faciliter l'accès aux services pour l'ensemble de la population. C'est pourquoi, les différentes zones permettent la construction de bâtiments à vocation diverse (cf. tableau ci-dessous). Cette mixité permet de réduire l'utilisation de la voiture et ainsi les effets de congestion sur le territoire :

	Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacles	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition
UA	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
UB	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
UH	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗
UE	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓
UY	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗
UC	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗
1 AUB	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
1 AUY	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗
1 AUM	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✓

Centre de congrès et d' exposition											
Bureau											
Entrepôt											
Industrie											
Autres équipements recevant du public											
Equipe ment sportifs											
Salles d' art et de spectacles											
Etablissement d' enseignement, de santé et d' action sociale											
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés											
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics assimilés											
Cinéma											
Hébergement hôtelier et touristique											
Activité de services où s' effectue l' accueil d' une clientèle											
Commerce de gros											
Restauration											
Artisanat et commerce de détail											
Hébergement											
Logement											
Exploitation forestière											
Exploitation agricole											
	1 AUE	2 AU	2 AUY	A	AY	AT	AH	N	NY	NT	NL

	Interdiction
	Autorisation
	Autorisation-sous-condition

Au regard du tableau ci-dessus, on s'aperçoit que les zonages UA, UB et 1 AUM sont les zonages les plus permissifs et qui permettent de mettre en œuvre un nombre d'activités variées sur le territoire (artisanat, commerce, hébergement ...). Ainsi, la mixité des fonctions (favorable au « rapprochement des lieux ») est assurée dans les espaces bâtis du territoire puisque les zonages en question se retrouvent sur les espaces les plus habités des huit pôles du territoire, confirmée par la carte ci-dessous :





Le PLUi mis en place sur le territoire veille aussi à la consommation du foncier en faveur de la voiture et afin de limiter cette consommation, le document œuvre pour limiter l’emprise publique des espaces de stationnement. Ainsi, « les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d’un projet d’aménagement d’un ensemble de plus de 10 logements, ou d’un ensemble d’activités ou services. ». Un ratio nombre de logement/ nombre de place est également mis en place. De plus, le PLUi de Montfort Communauté tente de réduire au maximum l’insécurité automobile engendrée par les voies à grande vitesse particulièrement fréquentée, via les règles suivantes :

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposés des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers
- Le nombre d’accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d’aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation (permission de voirie)
- Des reculs imposés vis-à-vis des départementales et des nationales (RD72, RD62, RD125, RD35)

Enfin, le PLUi met en lumière des projets visant à améliorer le trafic automobile puisqu’on compte 15 emplacements réservés en faveur de l’amélioration des déplacements (contournement, élargissement de voies, sécurisation des giratoires,...).

---

#### ❖ Points de vigilances et remarques complémentaires

- Afin de favoriser les modes de déplacement doux, veiller à renforcer deux types de connexion sur le territoire :
    - Connexion entre Bédée et Pleumeleuc qui font l’objet d’un pôle d’équilibre principal commun sans pour autant avoir de réelle connexion douce
    - Connexion entre la commune rurale de La Nouaye et les autres communes limitrophes ou à proximité (Iffendic, Montfort-sur-Meu, Bédée) afin de ne pas isoler la commune
  - Avoir une attention particulière sur les possibles revêtements des infrastructures routières afin qu’ils soient le moins perméable possible avec notamment une prescription sur les espaces de stationnement : « Les aires de parking extérieur de plus de X places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations limitant l’artificialisation et permettant de réduire de manière significative les ruissellements »
  - Avoir un regard et des prescriptions sur l’aspect paysager des infrastructures liées au transport (espace de stationnement, aire de retournement,...).
-



## ❖ Synthèse

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements de « courte distance » entre les espaces urbanisés et à l'intérieur des hameaux. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique :

- Les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants
- Le zonage cherche à mettre en place une réelle mixité des fonctions dans les différentes entités urbaines (le bourg, les hameaux Quatre Chemins et le Bouillon)
- L'OAP thématique mobilité vient hiérarchiser les voies et favoriser les aménagements en faveur des mobilités douces
- L'aménagement d'un pôle gare pour favoriser la multimodalité douce sur le territoire

L'ensemble de ces choix permet de pacifier les centres-bourgs, limiter les déplacements motorisés et par voie de conséquence entrainer une diminution des rejets de CO<sup>2</sup> dans l'atmosphère.

Parallèlement, le PLUi œuvre pour limiter la consommation d'espace public en faveur des équipements liés à la voiture (stationnement, aire de retournement...). Enfin, le PLUi tente de réduire au maximum l'insécurité présente sur les différentes voies identifiées sur le secteur via des règles de raccordement au réseau viaire imposées et des secteurs de développement qui ne sont pas à proximité des structures bruyantes (cf. partie risques et nuisances).

## 4.2.6. Climat – Énergie

### ❖ Incidences potentielles

- Augmentation non-maîtrisée de la demande énergétique en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage,...)
- Réduction de la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) par un défrichement ou par une gestion non-durable du patrimoine arboré jouant un rôle de « puits de carbone »
- Impact carbone des opérations d'aménagement en lien avec :
  - Le déstockage du carbone contenu dans les sols
  - La non-prise en compte du contexte bioclimatique et du potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle de l'opération
  - Impact visuel ou autres nuisances (réelles ou ressenties) en lien avec le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

---

### ❖ Réponses apportées par le PLUi

Le PLUi de Montfort Communauté permet une prise en compte indirecte du climat en limitant les îlots de chaleur en favorisant la végétation et les espaces de pleine-terre. Les mesures sont les suivantes :

- La mise en place d'EBC qui permet de préserver environ 1 512 ha de forêts et boisements, soit 8 % du territoire
- L'identification d'éléments de paysage constitués en grande partie de parcs et de jardins au titre de l'article L151-19 qui protège environ 78 ha d'espaces verts sur le territoire
- La préservation de 982 km de linéaire de haies et d'alignements d'arbres
- La mise en place d'un zonage « NL » pour l'ensemble des parcs et jardins du territoire, notamment ceux en bord de cours d'eau. Ce zonage permet de protéger 132 ha d'espaces verts majoritairement urbains sur le territoire.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols via l'OAP thématique « C.1 Trame Verte et Bleue : la gestion des eaux pluviales »

*L'analyse détaillée de cette limitation d'imperméabilisation des sols est développée dans la partie 4.2.3 liée à l'eau et à l'assainissement et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

Ainsi, le maintien des espaces de pleine-terre ainsi que les espaces végétalisés permettent une meilleure absorption du CO<sup>2</sup>, réduisant d'une part la pollution atmosphérique et permettant d'autre part de réguler les températures et donc de limiter les effets d'îlots de chaleur urbain, notamment sur les morphologies urbaines dense comme les pôles d'équilibre principaux (Montfort-sur-Meu, Bédée, Pleumeleuc).

D'autre part, les méthodes de construction imposées et/ou recommandées par le PLUi doivent respecter des conditions bioclimatiques qui permettent de réduire les consommations énergétiques et parallèlement la facture énergétique des habitants puisque :

- Les projets doivent se justifier par une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la projection d'ombres portées des constructions voisines
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au Sud soient le moins possible masquées
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur

L'ensemble de ces démarches permet d'optimiser au maximum les énergies renouvelables accessibles en améliorant les performances énergétiques des bâtiments tout en réduisant la facture énergétique de ces derniers.

*L'analyse détaillée des mesures mises en exergue par le PLUi en faveur du bioclimatisme est développée dans la partie visant l'analyse des OAP thématiques (partie 4.1)*

Le règlement du PLUi prend en compte le développement d'autres systèmes énergétiques sur le territoire en mettant en place des règles plus permissives dans le choix des matériaux de construction :

- Les toitures peuvent revêtir des panneaux solaires à condition qu'ils s'intègrent dans leur environnement paysager
- La possibilité de mettre en place une isolation thermique extérieure (à l'exception des façades en pierre de taille) permettant de meilleures performances énergétiques

Outre les volontés bioclimatiques, le PLUi de Montfort Communauté a un réel objectif de densité autour de ces nouveaux projets de construction. Les prescriptions/recommandations autour de cette volonté sont développées au sein de l'OAP thématiques B.2 « maîtrise de la densification des espaces urbains ». Les logiques de densification sont vectrices de nombreuses aménités positives :

- Réduire la consommation d'espace agricole ou d'espace naturel et par voie de conséquence préservation des espaces de stockage de carbone
- Opérer un rapprochement des lieux et favoriser la mixité fonctionnelle des centres-bourgs entraînant des déplacements moins importants

Ainsi, les volontés de densités importantes sur le territoire permettent d'économiser du foncier et de diminuer les durées des déplacements sur le territoire.

*L'analyse détaillée des mesures mises en exergue par le PLUi en faveur de la maîtrise des densités est développée dans la partie OAP thématiques (partie 4.1)*

Enfin, le territoire met véritablement l'accent sur le développement des mobilités douces et propres via :

- La mise en place d'une OAP sectorielle portant sur le développement du pôle multimodal de Montfort-sur-Meu qui permettrait :
  - De favoriser les déplacements domicile-travail en train vers Rennes et qui représente 37 % des flux sortants du territoire
  - De favoriser les connexions entre les différents transports, notamment le bus qui est un mode de déplacement sous-utilisé sur le territoire

Dans l'ensemble l'OAP sectorielle vise à une réduction de l'utilisation de la voiture sur le territoire, permettant ainsi de réduire les émanations de CO<sup>2</sup> sur ce dernier et donc de limiter les congestions observées sur le territoire, notamment au niveau de la RN 12 aux heures de pointe.

- La mise en place d'une OAP thématique « mobilité » qui traite de plusieurs sujets :
  - D.1 : hiérarchisation des voies
  - D.2 : mobilités douces

L'OAP thématique vise aussi à privilégier des modes de déplacements alternatifs sur le territoire via la mise en place d'équipements (pistes cyclables, garages à vélos,...) et la sécurisation des voies existantes.

- La mise en place de 22 Emplacements Réservés en faveur des mobilités douces (liaisons piétonnes, pistes cyclables ...), soit 32 % du nombre totale d'ER sur le territoire.

*L'analyse détaillée des mesures mises en en exergue par le PLUi en faveur des mobilités douces est développée dans la partie 4.2.5 liée aux mobilités/déplacements et dans les OAP thématiques (partie 4.1)*

Enfin, le PLUi de Montfort communauté met en place des règles indirecte en faveur du tri sélectif : « Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée ».



---

### ❖ Points de vigilances et remarques complémentaires

- Hors démarche PLUi, pousser les réflexions sur la performance énergétique des nouveaux aménagements, notamment sur leurs portées bioclimatiques en phase opérationnelle
- Sensibiliser les habitants aux possibles aides et bénéfices

---

### Synthèse

Le PLUi mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non-imperméabilisés au sein des bourgs
- La préservation des pièges à carbone (espaces boisés, parcs et jardins,...)
- Des prises en compte bioclimatique dans les volontés de construction
- La mise en place d'une OAP thématique qui vient conforter la nécessité d'être plus performant énergétiquement
- L'intégration paysagère des futurs systèmes d'énergies renouvelables afin de limiter les conflits d'usages
- L'effort mis en place en faveur des mobilités douces sur le territoire via les OAP thématiques, sectorielles et le règlement

#### 4.2.7. Consommation foncière

##### ❖ Incidences potentielles

- Consommation non-maîtrisée de terres agricoles avec des impacts multiples, notamment sur l'activité agricole et la durabilité des exploitations concernées
- Conflits d'usage entre la profession agricole et les autres usagers du territoire
- Impacts sur le grand paysage (prairie, bocage...) en lien avec le recul de l'agriculture, traditionnellement tournée vers l'élevage localement
- Freins réglementaires à la nécessité d'évolution de l'activité agricole (évolution des sièges d'exploitation, des types de production en fonction des nouvelles demandes...)

---

##### ❖ Réponses apportées par le PLUi

###### Le scénario démographique retenu par Montfort Communauté

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements et de développement, un projet intercommunal a été mis en œuvre pour identifier les potentiels besoins de l'intercommunalité sur le temps long (durée de vie du PLUi). Il convient de préciser que le scénario démographique vise à prévoir l'intégration croissante du territoire au fonctionnement de l'agglomération Rennaise. Ainsi, le projet de développement sur le territoire de Montfort Communauté est le suivant :

- Une augmentation de la population de l'ordre de 5 225 personnes d'ici à 2030. L'augmentation de la population entrainera l'accueil d'environ 522 habitants supplémentaires par an en se basant sur un taux de variation annuelle d'environ 1,2 %. Il convient de préciser que le chiffre de 1,2 % est issu des prescriptions du SCOT du Pays de Brocéliande
- Le calcul mis en œuvre afin d'estimer le nombre de logements nécessaire prend en compte le desserrement des ménages, la variation des résidences secondaires, des logements vacants... L'ensemble de ces calculs aboutissent à une nécessité d'environ 250 logements par an soit 2 500 sur l'ensemble de la durée de vie du PLUi (2020-2030).

Afin d'établir le scénario démographique correspondant aux attentes et aux besoins de Montfort Communauté, plusieurs phénomènes ont été observés et analysés. Ainsi, pour obtenir le nombre de logements nécessaires et le nombre d'habitants à accueillir, le PLUi prend en compte :

- Le taux de renouvellement du parc qui sera d'environ 0,3 % à la place de 0,7 % aujourd'hui. Cette baisse sera engendrée par une volonté du territoire qui vise à opérer une accélération du renouvellement soutenue par une politique de renouvellement urbain volontariste. Ce taux de renouvellement permet de prévoir environ 32 logements par an soit 320 sur la durée de vie du PLUi.
- La variation des résidences secondaires : le projet établi retient une neutralisation du phénomène (peu significatif sur le territoire) soit 0 logement par an.

- Le taux de vacance qui est à l'heure actuelle d'environ 5,7 % sur le territoire. La mise en place d'une politique de renouvellement urbain volontariste permettra de réduire ce taux de vacance d'environ 0,2 % (5,5 %). Ainsi, pour compenser cette diminution de la vacance, Montfort Communauté aura un besoin de 13 nouveaux logements par an, soit 130 logements sur la période 2020-2030
- Le desserrement des ménages avec une baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage. Ainsi, le chiffre retenu est 2,35 personnes par ménage. Il sera donc nécessaire de mobiliser 42 logts/an soit 420 sur la durée de vie du PLU pour pallier à ce phénomène.
- L'accroissement de la population de 1,2 % par an soit au regard du desserrement des ménages un besoin de 1 480 logements pour la durée de vie du PLUi (148 logts/an)

Les calculs permettent de mettre en lumière un besoin de 2 350 logements, soit la construction 235 logts/an. Toutefois, le choix de Montfort Communauté s'est porté sur un besoin de 2 500 logements soit 250 logts/an, afin d'être raccord avec les demandes du SCOT du Pays de Brocéliande et pouvoir observer un développement harmonieux sur l'ensemble des territoires qui constitue le Pays de Brocéliande.

### Le projet résidentiel

Afin de pouvoir assurer le développement du territoire et l'accueil de nouveaux arrivants, le PLUi identifie les secteurs à vocation de développement résidentiels. Ainsi, la présente partie s'attachera à mettre en lumière la manière dont le territoire va mobiliser son foncier afin de respecter les objectifs du scénario démographique, du PADD et du SCOT.

Comme dit précédemment, le PLUi attache une grande importance à développer l'habitat au sein des enveloppes foncières déjà existantes (en densification) afin de limiter les consommations foncières en extension. Ainsi, le tableau ci-dessous présente par pôle le foncier mobilisable en densification :

Pôles	Nombre de logements avec le coefficient de rétention	Surface mobilisée (ha)	Densité observée	% des logements projetés sur le pôle
<b>Montfort-sur-Meu</b>	175	9,57	18,3 logts/ha	22 %
<b>Bédée/Pleumeleuc</b>	212	9,67	22 logts/ha	26,5 %
<b>Iffendic</b>	72	9,07	8 logts/ha	22 %
<b>Breteil</b>	67	3,02	22 logts/ha	24 %
<b>Talensac</b>	42	2,91	14 logts/ha	18 %
<b>La Nouaye</b>	11	1,13	9,7 logts/ha	37 %
<b>Saint-Gonlay</b>	8	0,94	8,5 logts/ha	27 %
<b>Total</b>	587	36,31	16,16 logts/ha	23,4 %

Dans l'ensemble, on note que le territoire de Montfort Communauté tente de mobiliser au maximum le foncier en densification puisque globalement, 23 % des logements sont localisés dans les enveloppes urbaines. Il convient de noter que sur la période 2001-2016, seulement 6,5 % des logements étaient localisés en densification, soit une augmentation d'environ 16,5 points.

On peut aussi noter que la densité des terrains en densification d'Iffendic est relativement faible (environ 8 logts/ha). Toutefois, cette faible densité peut s'expliquer par la prise en compte du hameau des 4 routes dans les calculs qui se voit doté d'un tissu bâti relativement lâche.

Enfin, il est essentiel de préciser que le développement des espaces résidentiels en densification apporte plusieurs aménités positives sur le territoire puisque cela permet de :

- Favoriser la mixité des fonctions
- S'intégrer dans une logique de rapprochement des lieux limitant les déplacements motorisés
- Limiter les consommations foncières sur des espaces agricoles et/ou naturels

Dans un second temps, il convient de mettre en lumière les chiffres de la consommation foncière en extension en faveur du projet résidentiel. Ainsi, le tableau ci-dessous présente les surfaces ainsi que le nombre de logements par pôle :

Pôles	Nombre de logements	Surface mobilisée (zones 1AU et 2AU)	Surface mobilisée dans les anciens PLU (zone 1AU et 2AU)	Différence entre les documents
<i>Montfort-sur-Meu</i>	660	36,6 ha	35,54 ha	+ 3 %
<i>Bédée/Pleumeleuc</i>	718	29,3 ha	72,07 ha	-59 %
<i>Iffendic</i>	276	13,8 ha	33,69 ha	-58 %
<i>Breteil</i>	232	14 ha	49,98 ha	-72 %
<i>Talensac</i>	185	9,3 ha	29,04 ha	-67 %
<i>La Nouaye</i>	12	1 ha	2,51 ha	-60 %
<i>Saint-Gonlay</i>	17	1,4 ha	8,33 ha	-82 %
<b>Total</b>	<b>2 100</b>	<b>105,4 ha</b>	<b>231,15 ha</b>	<b>-54 %</b>

L'analyse des surfaces « 1AU » et « 2AU » entre les différents documents de planification du territoire montre que le futur PLUi de Montfort Communauté est plus vertueux pour l'environnement. En effet, la superficie des zones « AU » se voit être divisée par 2, limitant ainsi la destruction de surfaces agricoles ou d'espaces naturels.

Enfin, il convient de préciser que le projet résidentiel (en extension et en densification) et le scénario démographique évoqué ci-dessus sont en corrélation avec :

- 2 100 logements en extension soit 78 % de la part totale des logements à construire sur la période 2020-2030
- 587 logements en densification soit 22 % de la part totale des logements à construire sur la période 2020-2030

Ainsi, le projet de PLUi prévoit environ 2 687 nouveaux logements sur le territoire soit environ 7,5 % de plus que les valeurs affichées par le SCOT et le scénario démographique qui annonçaient 2 500 logements supplémentaires sur la période 2020-2030. Toutefois, il convient de préciser que l'analyse ci-dessus ne fait pas la distinction entre les zones « 1AU » et « 2AU » or la zone « 2AU » est non constructible et leur urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision). Au regard du zonage, les zones « 2AU » représentent environ 35,76 ha soit environ 34 % de la surface totale du projet résidentiel. Ainsi si l'on retire du calcul l'ensemble des logements se trouvant sur les zones « 2AU », le projet résidentiel reste en accord avec le scénario démographique inscrit au PADD du PLUi.



### Le projet économique

Le développement des zones économiques est relativement important sur le territoire de Montfort Communauté. En effet, dans une volonté d'accueillir environ 5 225 habitants supplémentaires, il est nécessaire de prévoir les services et les équipements nécessaires (commerce, bureaux ...). De plus, le développement économique des communes permettra de répondre aux objectifs et aux orientations du PADD, à savoir :

- **Objectif 3 : Maintenir la vitalité de l'espace rural**
  - Orientation 2 : Accompagner le développement des activités économiques dans l'espace rural
  - Orientation 3 : Développer une offre de loisirs et d'éco-tourisme de large rayonnement
- **Objectif 4 : Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie**

Ainsi, le tableau ci-dessous présente les différentes superficies des projets économiques sur le territoire :

Zones	Superficie
1 AUY	8,27 ha
2 AUY	38,1 ha
Total	46,37 ha

On note dans un premier temps que les zones 1AUY représentent seulement 17,8 % de l'ensemble des zones « AUY » du territoire, favorisant ainsi un « phasage » informel puisque la construction d'une zone 2 AUY nécessite la révision ou la modification du PLUi. De plus, les zones « 1AUY » sont pour la plupart des extensions des zones d'activités déjà existantes :

- La zone d'activités de la Nouette entre le pôle de Montfort-sur-Meu et Bréteil
- Le parc commercial du Bail à Bédée

Toutefois, une zone peut poser question sur la commune de Talensac. En effet, à l'Est de la commune, on observe une zone "1AUY" à vocation économique qui se trouve totalement déconnectée des enveloppes urbaines identifiées sur le territoire, entraînant une consommation d'espace importante (environ 2,73 ha). Toutefois, il est difficile d'intervenir sur cette zone puisqu'il s'agit d'un « coup parti » étant donné que la zone fait déjà l'objet :

- D'un acte de vente délibéré par le conseil communautaire du 19/06/2018 et du 02/04/2019
- La création d'un budget annexe pour la ZA de la vallée par le conseil communautaire du 05/03/2019

Outre les zones « 1AUY », on note que les zones « 2AUY » se trouvent aussi en extension de zones déjà existantes (parc d'activités du domaine bédée/Pleumeleuc et La Nouette Montfort-sur-Meu). L'extension des zones déjà existantes permet de limiter la création d'espaces commerciaux ex-nihilo sur la périphérie des pôles ayant pour effet d'affaiblir voire de supprimer les petits commerces de proximité. Ainsi, dans la même logique, le PLUi de Montfort Communauté identifie des linéaires commerciaux dans les centres-bourgs entraînant la réglementation suivante : « *le changement de destination en rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et d'activités de service vers une destination d'habitation est interdit à l'exception d'une portion du local commercial limitée à 10% de l'emprise au sol et sous réserve qu'elle soit spécifiquement destinée à permettre la création d'un accès aux logements situés dans le ou les étages supérieurs* », permettant de préserver les commerces de proximité sur le territoire.

Dans l'ensemble, le projet économique est en cohérence avec les logiques de préservation de commerces de proximité et les orientations du PADD. De plus, le projet économique ne vient pas nuire à son environnement.

### La corrélation du projet avec les prescriptions du SCOT et l'armature territoriale

Dans un premier temps, il convient de souligner que le PLUi respecte les enveloppes foncières autorisées par la SCOT du Pays de Brocéliande avec :

- Pour le projet résidentiel, une enveloppe foncière de 160 ha définie par le SCOT et une consommation de 141,7 ha dans le document au final, soit 18,3 ha en moins
- Pour le projet économique, une enveloppe foncière de 60 ha définie par le SCOT et une consommation de 46 ha au final, soit 14 ha en moins

Toutefois, pour le projet résidentiel, il convient de prendre en compte la superficie des Emplacements Réservés (ER) qui est au global de 29,24 ha. Cependant, au regard du zonage seul 24,31 ha représentent une réelle consommation d'espace puisque les ER se retrouvent dans une zone « A » ou « N ». Les ER se trouvant en zone « U » ne sont pas comptés dans la consommation d'espace puisqu'il s'agit de l'artificialisation de terrains déjà urbanisés. Ainsi, avec les ER, le projet résidentiel s'élève à 166 ha et dépasse de 6 ha l'enveloppe foncière allouée par le SCOT. Cependant, il convient de nuancer les propos étant donné que :

- 4 ER sont en faveur de la mise en place de voies de contournement qui sont des projets inhérents au processus de PLUi
- 9 ER sont en faveur des mobilités douces (liaison, cheminement, pôle gare et élargissement de voie) qui sont des projets d'une part en accord avec le projet de PLUi tels que définis au sein du PADD via l'objectif suivant « *développer des offres de mobilité durable* » et d'autre part avec les prescriptions issues du SCOT présentées ci-dessous :
  - Les documents d'urbanisme concernés par une desserte ferroviaire favoriseront la densification autour de leur gare (référence au pôle gare de Montfort-sur-Meu)
  - Les documents d'urbanisme devront permettre l'aménagement de liaisons douces pour connecter les opérations nouvelles aux centres-bourgs ou centres-villes et les secteurs de requalification urbaine au tissu urbain existant
  - La desserte et l'accessibilité des équipements publics et des liaisons douces devront être assurées et rendues attractives en assurant notamment la sécurité des usagers ou encore un stationnement facilité
- 2 ER sont en faveur de l'aménagement d'un espace de promenade (coulée verte et valorisation des berges), ce qui ne constitue pas une consommation foncière en faveur de l'habitat et du résidentiel

Ainsi, si l'ensemble de ces ER sont extraits du calcul de la consommation foncière, les ER constituent une consommation foncière supplémentaire de 4,12 ha permettant d'être en accord avec l'enveloppe foncière délivrée par le SCOT puisque le PLUi consommerait 146 ha sur 160 ha.

En ce qui concerne l'armature territoriale, le PLUi de Montfort Communauté suit les propositions du SCOT avec la détermination des pôles suivants :

- Pôle d'équilibre principal : Montfort-sur-Meu et l'association des communes de Bédée/Pleumeleuc
- Pôle d'équilibre secondaire : Bréteil, Talensac et Iffendic
- Commune rurale : Saint-Gonlay et La Nouaye

De plus, le PLUi veille à soutenir l'équilibre territorial via le respect de la disposition suivante issue du PADD « *Pour maintenir la cohésion du territoire, la complémentarité et la solidarité entre les communes, la production de logements doit être orientée de façon équilibrée sur le territoire :*

- *Environ 1/3 des nouveaux logements à réaliser sur le pôle de Montfort-sur-Meu,*
- *Environ 1/3 sur le pôle de Bédée-Pleumeleuc,*
- *10 à 15 % sur chacun des pôles secondaires (Iffendic, Talensac et Bréteil),*
- *Jusqu'à 5% sur chacun des bourgs ruraux de Saint-Gonlay et La Nouaye »*

Pôle	Nombre de logements	Part des logements	Objectif du PADD
Montfort-sur-Meu	835	<b>31 %</b>	33,3 %
Bédée/Pleumeleuc	930	<b>34,2 %</b>	33,3%
Bréteil	299	<b>11,1 %</b>	10 - 15 %
Iffendic	348	<b>13 %</b>	10 – 15 %
Talensac	227	<b>8 %</b>	10 à 15 %
La Nouaye	23	<b>0,8 %</b>	Jusqu'à 5 %
Saint-Gonlay	25	<b>0,9 %</b>	Jusqu'à 5 %
Total	<b>2 687</b>	<b>100 %</b>	--

Seul le pôle de Montfort-sur-Meu se voit légèrement en deçà des volontés du PADD. Toutefois, ce chiffre peut s'expliquer par les grands projets de densification présents sur le territoire comme le pôle gare qui peut se développer dans les limites imposées par le tissu urbain et les densités observées.

### Impact sur les terres agricoles

Par rapport à la période précédente, le PLUi de Montfort Communauté se veut vertueux, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le projet de PLUi propose une utilisation optimale des disponibilités foncières (dents creuses, parcelles mutables...) car 22 % des logements se feront dans le tissu bâti existant. De plus, en termes de consommation globale, il est important de noter que le PLUi pourrait consommer au maximum 154,6 ha sur les 10 prochaines années (2020-2030), soit 466 m<sup>2</sup> par habitant ha alors que sur les 10 dernières années (2010-2020), le territoire a consommé 133,6 ha, soit une consommation de 632 m<sup>2</sup> par habitant.

Comme cela a été déjà évoqué, la logique d'économie d'espace et donc la faible consommation de foncier envisagée sur les 10 prochaines années feront en sorte que l'activité agricole soit bien préservée.

Les réflexions menées pour limiter au maximum l'impact du développement sur l'activité agricole se sont appuyées sur :

- Un travail mené en entonnoir avec une identification en premier lieu des dents creuses, des parcelles mutables et des réhabilitations et en dernier lieu, une réflexion sur les extensions
- Une volonté forte de densifier les centres-bourgs afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles via notamment la mise en place d'un POA imposant la mise en place d'une démarche ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) qui permettra d'une part de favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien et d'autre part de mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux
- Une armature territoriale qui flèche le développement prioritairement sur des secteurs acceptant une densité plus élevée
- L'intégration de critères agricoles pour la localisation des secteurs de développement avec notamment le respect des périmètres de réciprocité
- Les surfaces agricoles et naturelles (constructibilité limitée) couvrent ainsi 94 % du territoire communautaire contre moins de 5% pour les zones actuellement urbanisées et moins de 1% pour l'urbanisation future
- Des changements de destination identifiés en zone « A » qui sont contrôlés par la CDPENAF puisque la disposition suivante est inscrite au règlement : « *La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A* »



## ❖ Analyse POA (Plan d'Orientations et d'Actions)

Objectifs	Précision de l'objectif PADD	Mise en perspective	Plus-value pour le PLUI
Adapter le parc de logement existant, en lien avec les évolutions sociétales	<b>AXE A.1.1</b> « Adapter le parc de logement existant, en lien avec les évolutions sociétales »	Répondre aux besoins en logements en adaptant le parc de logements existants, sans nécessairement recourir systématiquement à la construction neuve, ceci dans une logique de valorisation des bourgs, du patrimoine et de préservation des terres agricoles.	Ces dispositions ont plusieurs aménités positives pour le territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite le mitage/la destruction des espaces naturels et agricoles</li> <li>• Revalorise le patrimoine du territoire</li> <li>• Favorise la mixité des fonctions au niveau des enveloppes urbaines</li> <li>• S'inscrit dans une logique de rapprochement des lieux entraînant la réduction de l'utilisation de la voiture</li> </ul>
		Améliorer la qualité et l'attractivité des logements : confort, lutte contre l'indignité, adaptation à la perte d'autonomie	Permet d'améliorer l'offre de logements sur le territoire, le rendant plus attractif pour les travailleurs de la métropole Rennaise et permettant à terme d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire
		Améliorer les performances des logements pour répondre aux objectifs de transition énergétique	À terme, la disposition permet de réduire les consommations d'énergie et la facture énergétique des habitants de Montfort Communauté
		Adapter la typologie des logements pour répondre aux critères aujourd'hui retenus par les demandeurs confort, espace extérieur, accessibilité / ascenseur. Et développer l'offre locative sur les pôles de Montfort-sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc	La disposition permet d'une part d'améliorer la qualité du bâti et d'autre part de rendre le territoire attractif, notamment sur les communes dotées d'un accès direct avec la métropole Rennaise (gare et N12)
		Réduire la vacance des logements de façon ciblée sur les secteurs à enjeux.	Permet d'optimiser au maximum le foncier disponible sur les communes les plus attractives
Produire une offre de logements de qualité, singulière, d'impact limité sur l'environnement	<b>AXE A.1.1</b> « Accueillir de nouveaux habitants et produire une offre de logements de qualité et singulière » <b>AXE A.1.3</b> « Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages » <b>AXE B.1</b> « Un développement résidentiel à accompagner »	Engager la production de 250 logements / an en moyenne, à répartir de façon équilibrée sur le territoire. La typologie des logements à produire doit être adaptée aux caractéristiques et besoins de chaque pôle ou bourg.	Les orientations du POA permettent d'une part de conforter/consolider l'armature territoriale mise en lumière par le SCOT et le PADD et d'autre part, les orientations permettent de développer le projet d'une politique volontariste de renouvellement urbain sur le territoire entraînant le développement des centres-bourgs (logements, commerces ...) et
		La priorité est donnée au renouvellement urbain et à la production d'une offre de qualité conciliant attractivité du logement (et du cadre de vie) et respect des objectifs minimums de densité	

Objectifs	Précision de l'objectif PADD	Mise en perspective	Plus-value pour le PLUi
	<b>AXE B.4</b> « Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie »		permettant d'améliorer le cadre de vie des individus, favorisant la mixité des fonctions.
		<i>La qualité des opérations doit également s'apprécier au regard de leurs qualités écologiques (sobriété énergétique, prise en compte des mobilités, préservation du cycle de l'eau et des continuités écologiques)</i>	Les dispositions ci-contre permettent de conforter les orientations définies au sein des documents du PLUi soient : <ul style="list-style-type: none"><li>• La préservation de l'environnement dans les espaces de nature mais aussi au sein des enveloppes urbaines et des opérations de grands ensembles</li><li>• La préservation du paysage rural et agricole du Pays de Brocéliande</li><li>• La réduction de l'impact des constructions sur l'environnement</li><li>• L'optimisation des apports énergétiques naturels du territoire afin de réduire les consommations énergétiques du territoire</li></ul>
		<i>Les opérations doivent s'intégrer dans leur environnement en valorisant le cadre de vie urbain ou rural.</i>	
<b>Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire</b>	<b>AXE A.1.4</b> « Garantir l'accès au logement pour tous » <b>AXE A.1.5</b> « Maintenir les équilibres sociaux et territoriaux »	Maîtriser le coût de l'accès au logement	Favorise l'accès aux logements pour tous et limite les possibles inflations rapides des prix des logements dans le cadre du développement de l'attractivité du territoire
<b>Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire</b>	<b>AXE A.1.4</b> « Garantir l'accès au logement pour tous » <b>AXE A.1.5</b> « Maintenir les équilibres sociaux et territoriaux »	<i>Coupler l'accès au logement avec un accès aux moyens de mobilités.</i>	La disposition entraîne une possibilité pour tous d'assumer les déplacements domicile-travail ou même domicile-bourg dans le cadre d'une absence de véhicule au sein du ménage
		<i>Adapter la typologie de logements aux caractéristiques de chaque pôle / commune</i>	Permet de soutenir d'une part l'armature territoriale et d'autre part de préserver les caractéristiques paysagères de chaque pôle (densité, forme urbaine...)
		<i>Proposer des offres de logements intergénérationnelles</i> <i>Produire une offre de logements abordables en réponse aux besoins : définir une part minimum dans les OAP spatialisées, à moduler suivant la taille, la configuration et la localisation du terrain. Dans le cadre des conventions établies avec l'EPFB, exigence d'une part minimale de 20% de logements sociaux (à partir de 10 logements)</i>	Permet la mise en place de logements permettant d'accompagner la mobilité résidentielle sur le territoire. Ainsi, l'offre de logements sera capable d'accompagner un ménage en fonction de son évolution. Cet accompagnement des mobilités résidentielles permet de préserver le nombre d'habitants.

Objectifs	Précision de l'objectif PADD	Mise en perspective	Plus-value pour le PLUI
		Accueillir des logements répondant aux besoins de publics spécifiques.	Permet une offre de logements large et par conséquent attractive pour l'ensemble des individus
Prioriser le renouvellement urbain et la redynamisation des centres-bourgs et mettre en place une politique foncière	<b>AXE A.1.3</b> « Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages »	Développer les opérations de renouvellement urbain	Comme dit précédemment, ces prescriptions permettent de reconquérir les espaces abandonnés afin de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles en favorisant les centres-bourgs denses. De plus, ces orientations permettent d'appuyer la mise en place d'une politique volontariste de renouvellement urbain sur le territoire.
	<b>AXE B.2.1</b> « Engager un développement urbain équilibré et multifonctionnel »	Reconquérir les friches	
	<b>AXE A.1.6</b> « Produire le foncier et les équipements nécessaires au développement de l'habitat »	Mettre en place une politique foncière coordonnée et maîtrisée, ciblée prioritairement sur le renouvellement urbain	

## ❖ Synthèse

Le PLUi montre une réelle plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Une prise en compte et un respect du SCoT dans la définition de l'armature territoriale et dans le choix du scénario de développement retenu,
- Un respect des volontés affichées dans le PADD en termes de répartition de l'habitat entre les 3 catégories,
- Une consommation foncière nettement inférieure par rapport aux chiffres avancés dans le SCOT :
  - Pour le projet résidentiel 141,7 ha au lieu de 160 ha, en grande partie due au travail mené afin de densifier les centres-bourgs
  - Pour le projet économique 46 ha au lieu de 60 ha
- Des densités affichées qui sont par contre relativement éloignées des densités attendues, notamment sur le pôle d'équilibre principal de Montfort-sur-Meu,
- Des zones « AU » nettement inférieure à la période précédente, de l'ordre de 105,4 ha contre 231,15 ha sur la période précédente,
- Un choix affiché de ne pas consommer trop de terres supplémentaires pour le développement de l'activité économique avec une volonté de densifier les zones existantes sur le territoire,
- Une consommation foncière importante des ER qui s'explique par le développement d'infrastructures en faveur des mobilités douces notamment,
- Une prise en compte forte de l'activité agricole avec de nombreuses dispositions prises pour réduire l'impact du développement du territoire sur l'activité agricole,
- La mise en place d'un POA qui permet d'accentuer les prescriptions du PLUI sur :
  - L'accessibilité des logements à la fois sur le volet financier et sur le volet de la mobilité
  - La densification des enveloppes urbaines
  - Le développement de l'attractivité du territoire afin d'accueillir les travailleurs de la métropole Rennaise
  - La diversification des typologies de logement sur le territoire afin d'accompagner les différentes mobilités résidentielles



## 5. Évaluation des OAP sectorielles

### 5.1. Approche générale

Dans le cadre de l'évaluation des OAP sectorielles, différents critères ont été pris en compte afin d'estimer l'impact de ces OAP sur l'environnement.

**Les critères pris en compte sont les suivants :**

**Ressource en eau :**

- Les zones humides,
- Le réseau hydrographique

**Milieux naturels / Paysage / Patrimoine :**

- **Milieux naturels / Biodiversité :**
  - ZNIEFF de type 1
  - ENS (Espace Naturel Sensible)
  - EBC (Espace Boisé Classé)
  - Haies identifiées
  - Trame Verte et Bleue : Corridor existant à préserver
  - Trame Verte et Bleue : Corridor à créer
- **Paysage / Patrimoine :**
  - Éléments paysagers : parcs et jardins, alignements d'arbres, haies...
  - Bâti d'intérêt patrimonial

**Risques et nuisances :**

- **Naturels :**
  - PPRI

- **Technologiques :**

- ICPE

**Mobilité :**

- Projet cyclable
  - Itinéraire de randonnée passant sur le secteur ou en limite

Les OAP sectorielles sont analysées individuellement.

Pour chaque secteur, la présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux (cf. pages suivantes) :

- Les enjeux ou les objectifs en lien avec le projet et les sensibilités présentes sur et aux abords du secteur
- Les réponses apportées dans l'OAP
- Les éventuels impacts résiduels ou les points de vigilance sur lesquels doit être portée une attention particulière

Seront ensuite analysées les secteurs de développement ne faisant pas l'objet d'une OAP et les STECAL.

La dernière colonne du tableau (à droite) donne une indication sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduit de la manière suivante :



: L'OAP répond bien aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur, ce qui limite à minima les impacts induits et inhérents à tout projet d'aménagement selon son ampleur



: L'OAP répond en partie aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. Néanmoins, subsistent certains points de vigilance ou des questionnements quant à la prise en compte de certains impacts potentiels, dont l'ampleur reste limitée.

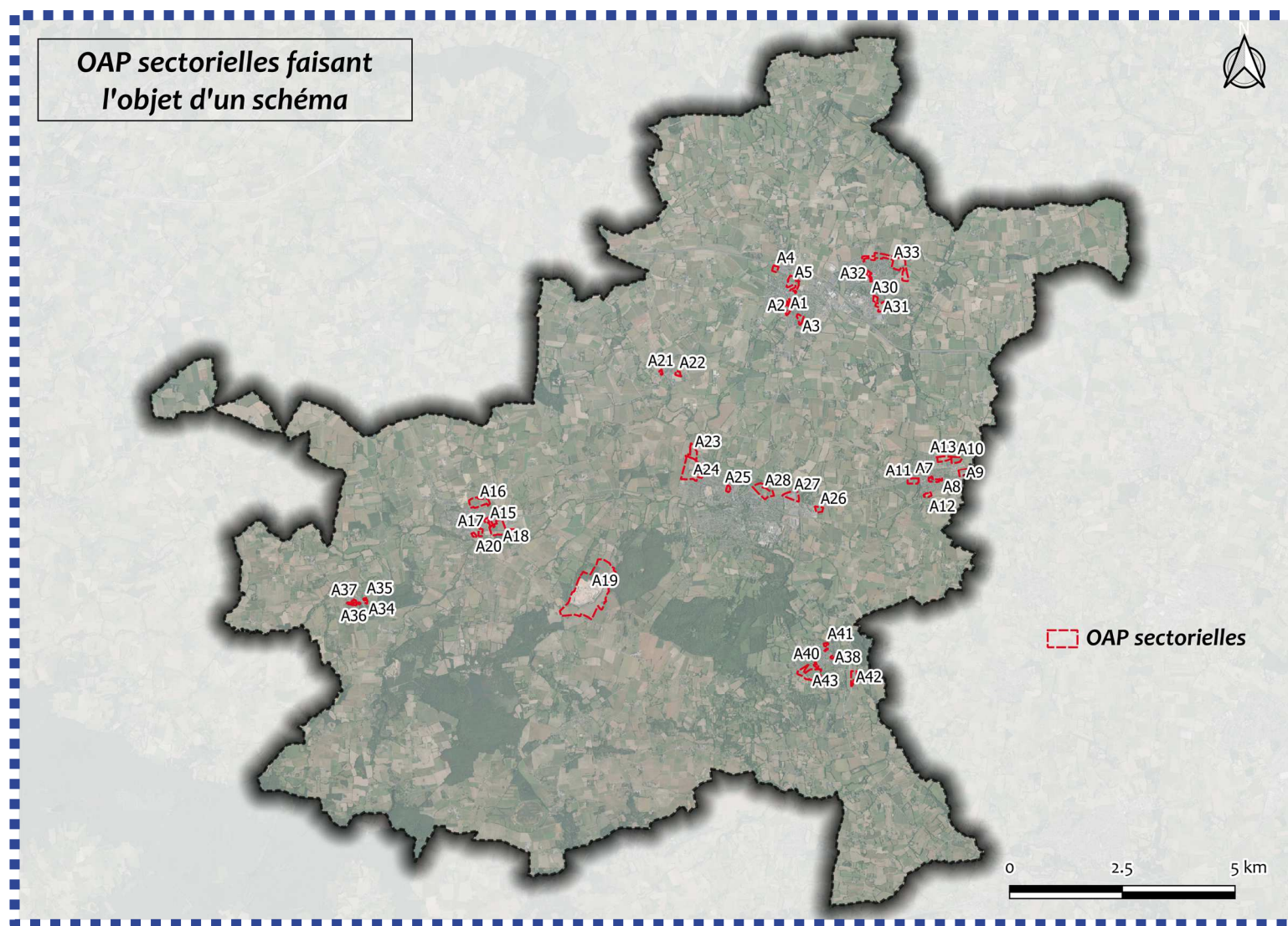


: L'OAP n'apporte pas de réponse à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question.

Une synthèse cartographique suivra chacun des tableaux d'analyse.

Une synthèse globale viendra ensuite compléter cette analyse spécifique à chaque OAP.

## 5.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles



<b><i>OAP—Site de la Bastille – Pôle d'équilibre principal Bédée - N°A5</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 6,32 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 25 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 25 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 155 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements, de nouveaux équipements/services/commerces et de nouveaux espaces paysagers</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Le secteur de l'OAP semble idéalement situé puisqu'il se trouve à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du centre-bourg et de ses commodités (boulangerie, mairie, école primaire/maternelle,...)</li> <li>• D'équipements sportifs et culturels (complexe sportif Edmond Blanchet, salle polyvalente,...)</li> <li>• D'une zone commerciale et industrielle</li> </ul> <p>De plus, on peut constater que l'OAP s'intègre en densification du tissu urbain déjà existant, permettant ainsi de limiter les consommations foncières en extension.</p> <p>Il convient de préciser que la présente OAP fait l'objet d'une séparation en trois parties distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie au Nord et une autre au Sud destinées à l'habitat (A52 et A53 sur le dessin)</li> <li>• Une partie centrale à vocation mixte</li> </ul> <p>Ainsi, cette OAP permettra d'une part d'avoir une nouvelle offre de logements sur le territoire et d'autre part de dynamiser le secteur grâce à l'implantation de commerces, d'espaces publics,...</p> <p>Au regard de la localisation de l'OAP, les aménagements en faveur de l'accessibilité et de la mobilité sont particulièrement importants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place de plusieurs principes d'accès permettant des bouclages viaires (rue La Retaudais, Rue de Dinan, Rue de la Bastille et au niveau de la résidence du Prieuré)</li> </ul>	



- La création de trois voies de mobilité douce :

- Une au Nord de l'OAP permettant de traverser la parcelle d'Ouest en Est (des terrains de sport vers la zone d'habitat existante)
- Une au Nord-Ouest permettant de traverser la parcelle du Sud au Nord
- Une au Sud permettant un quasi bouclage de la partie Sud du site. Cette voie permet de se rendre au niveau des terrains de sport, du cimetière et de l'espace mixte de l'OAP

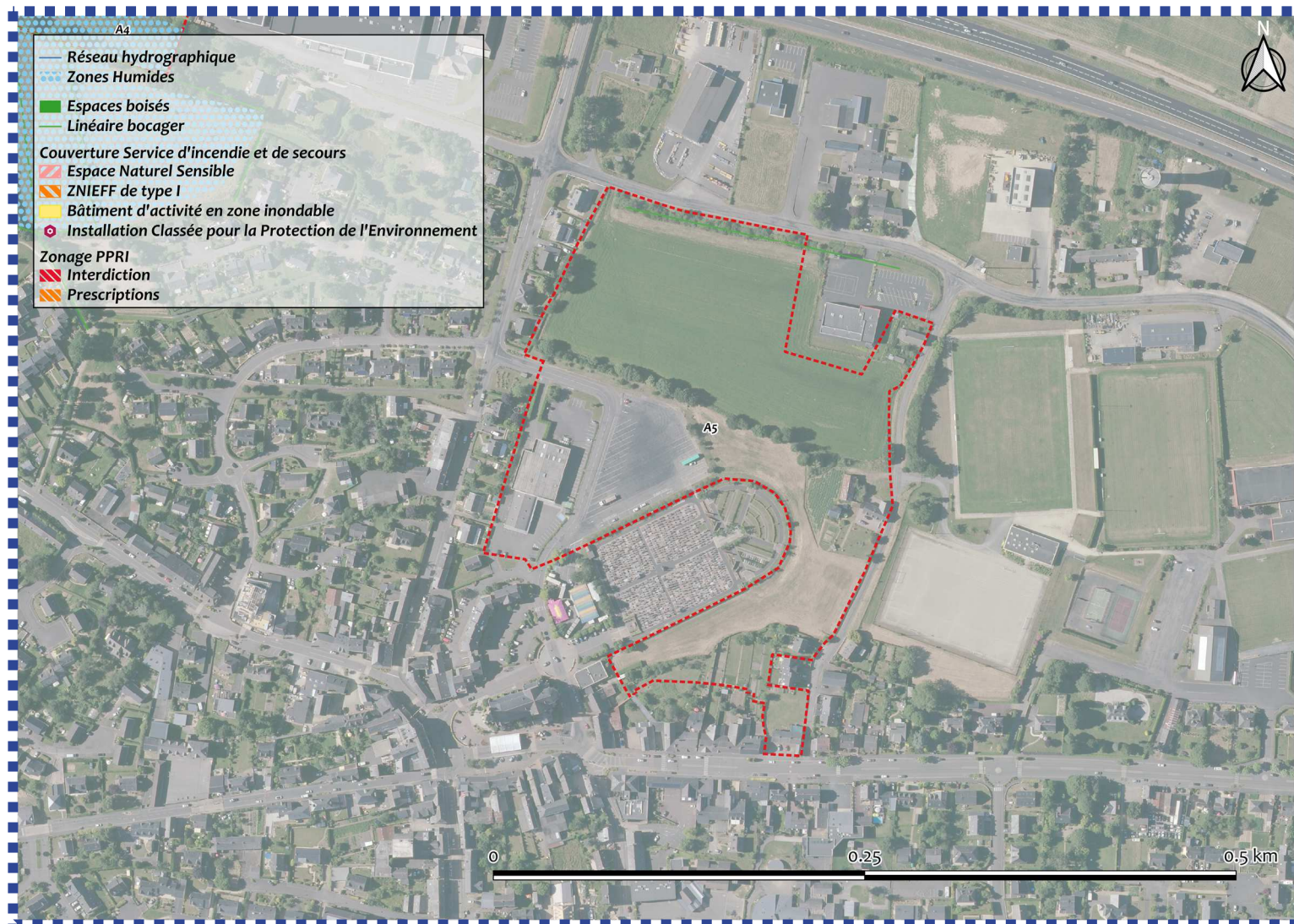
L'ensemble des décisions prises en faveur de la mobilité permettent de favoriser les déplacements doux sur le territoire et de limiter la consommation foncière en faveur de la voiture (aire de retournement).

On constate que 155 logements sont projetés sur le site permettant d'attendre les 25 logts/ha imposés par le SCOT sur les pôles d'équilibre principaux.

On note toutefois qu'aucune transition paysagère n'est envisagée sur le site alors qu'il semble qu'au moins deux soient nécessaires :

- Entre les espaces d'habitat et le cimetière
- Entre les espaces d'habitat et les terrains de sport

De même, on note que le PLUi préserve une haie au titre de l'article L.151-19 du CU au Sud de la parcelle mais cette-dernière n'apparaît pas dans le dessin de l'OAP. Pour optimiser la protection des haies sur le territoire il semblerait judicieux de reporter la haie protégée sur le dessin.



<b><u>OAP—Sud Bédée – Pôle d'équilibre principal Bédée - N°A1</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,67 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 45 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 30 logements</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> <li>• Connecter le secteur n°A1 au reste de la ZAC du Pont aux Chèvres (dernière tranche d'aménagement)</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Le site de l'OAP se trouve localisé dans un secteur résidentiel et vient combler une dent creuse. Là encore Montfort Communauté montre une volonté de limiter au maximum le développement des secteurs en extension. Au même titre que l'OAP précédente, elle se trouve particulièrement bien située puisqu'à proximité du centre-bourg et de l'ensemble des commodités associées.</p> <p>Au-delà de l'emplacement du site, l'OAP met en lumière l'aménagement d'un bouclage viaire au niveau de Rue de Métairie Neuve et sur le champ à l'Est. Cette initiative permet de limiter la consommation foncière en faveur de l'automobile. Toutefois, on note que l'OAP ne présente aucun aménagement en faveur des mobilités douces. Au regard des équipements à proximité, l'OAP sectorielle A1 ne semble pas en accord avec l'OAP thématique mobilité qui stipule « dans le cas d'une création d'un projet en densification ou en extension un raccordement à une trame piétonne limitrophe du projet si elle existe est obligatoire ». En effet le site se trouve relativement proche d'une voie de mobilité douce permettant de rejoindre le centre-bourg comme vue sur les photos ci-dessous :</p>	





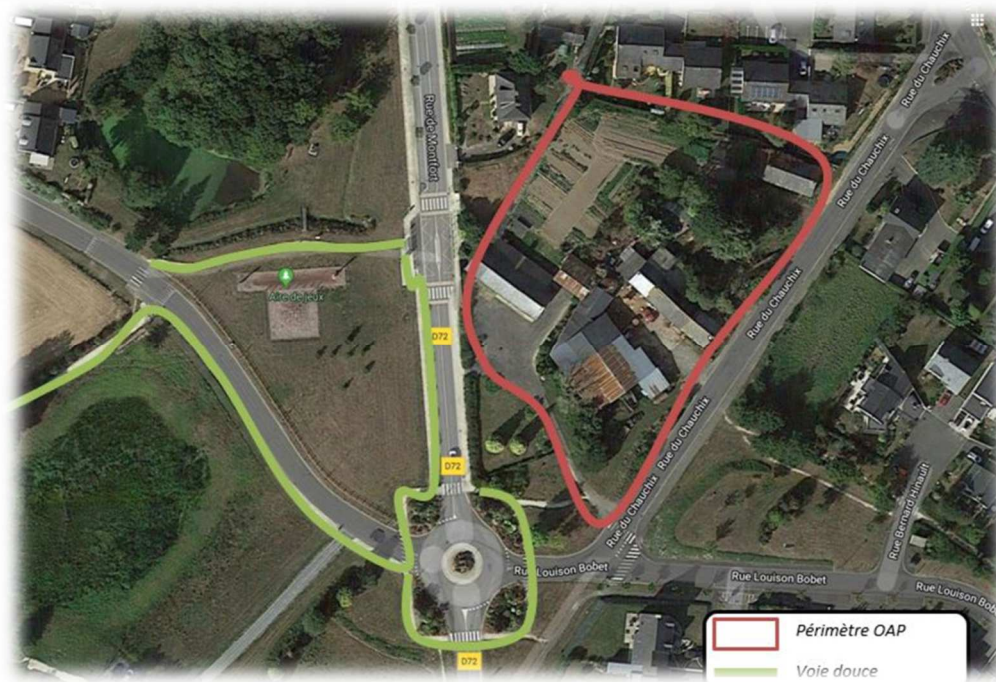
Ainsi, il semble judicieux de venir créer un raccordement entre le site et la voie existante afin de favoriser les déplacements en mobilité douce et proposer une alternative à la voiture.

Le site prévoit la préservation de deux haies protégées au titre de l'article L.151- 19 du CU. Les haies se situent le pourtour Nord du site et sur le pourtour Sud-Ouest et permettent d'avoir un filtre végétal avec les espaces résidentiels déjà existant. Il convient de noter qu'aucune transition paysagère entre le site et l'espace agricole n'est prévue. Or, afin de favoriser l'intégration paysagère du site une transition paysagère sur le pourtour Est du site devrait être envisagée. Enfin, l'OAP projette environ 30 logements sur le site permettant d'atteindre une densité de logement d'environ 45 logts/ha, chiffre largement supérieur au 25 logts/ha demandés par la SCOT. L'OAP s'inscrit alors dans une volonté de densifier les espaces urbains permettant de limiter la consommation foncière en faveur de l'habitat.

*Il convient de préciser que les échanges avec Montfort Communauté ont permis de faire évoluer le nombre de logements de l'OAP avec une volonté en début de PLUI de mettre sur ce secteur une densité particulièrement faible (6,5 logts/ha). Ainsi, les échanges ont permis de faire évoluer la densité dans logique E-R-C.*



<b><u>OAP—Sud Bédée – Pôle d'équilibre principal Bédée - N°A2</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,68 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 3 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 2 logements</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Le site de l'OAP se trouve localisé dans un secteur résidentiel et vient combler une dent creuse. Là encore Montfort Communauté montre une volonté de limiter au maximum le développement des secteurs en extension. Au même titre que l'OAP précédente, elle se trouve particulièrement bien située puisqu'à proximité du centre-bourg et de l'ensemble des commodités associées.</p> <p>Le site fait l'objet d'un seul aménagement qui est une entrée/sortie au niveau de la rue Chauchix. Toutefois, on note que l'OAP ne présente aucun aménagement en faveur des mobilités douces. Au regard des équipements à proximité, l'OAP sectorielle A2 ne semble pas en accord avec l'OAP thématique mobilité qui stipule « <i>dans le cas d'une création d'un projet en densification ou en extension un raccordement à une trame piétonne limitrophe du projet si elle existe est obligatoire</i> ». En effet le site se trouve relativement proche d'une voie de mobilité douce permettant de rejoindre le centre-bourg comme vue sur les photos ci-dessous :</p> <div data-bbox="613 1150 1480 1401" data-label="Image"> </div>	



Enfin, on constate une densité faible sur ce secteur qui prévoit 2 logements, soit une densité d'environ 3 logts/ha. Cependant, cette faible densité peut se justifier d'une part par la mise en place sur le site d'un équipement public et d'autre part par la localisation en densification du site. Toutefois, une densité de 3 logts/ha semble un peu faible sur un territoire qui représente dans l'armature territoriale un pôle d'équilibre principal.

<b><u>OAP—Sud Bédée – Pôle d'équilibre principal Bédée - N°A3</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 1,95 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 9 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 17 logements et/ou équipement public</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>L'OAP n°A3 s'intègre parfaitement dans le tissu urbain et vient densifier ce secteur à proximité du centre-bourg de Bédée. On note plusieurs aménagements en faveur des mobilités sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'une entrée/sortie au niveau de la rue des Métairies</li> <li>• La mise en place d'une voie de mobilité douce au Sud de l'opération</li> <li>• La mise en place d'un espace de parking au Nord de l'opération permettant de réduire l'emprise foncière en faveur de la voiture en ville</li> </ul> <p>L'ensemble des aménagements en faveur de la mobilité permettent de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements de proximité et les déplacements quotidiens.</p> <p>On constate une densité relativement faible sur ce secteur qui prévoit 17 logements soit une densité d'environ 9 logts/ha. Cependant, cette faible densité peut se justifier d'une part par la mise en place sur le site d'un équipement public. Toutefois, une densité de 9 logts/ha semble un peu faible sur un territoire qui représente dans l'armature territoriale un pôle d'équilibre principal.</p>	

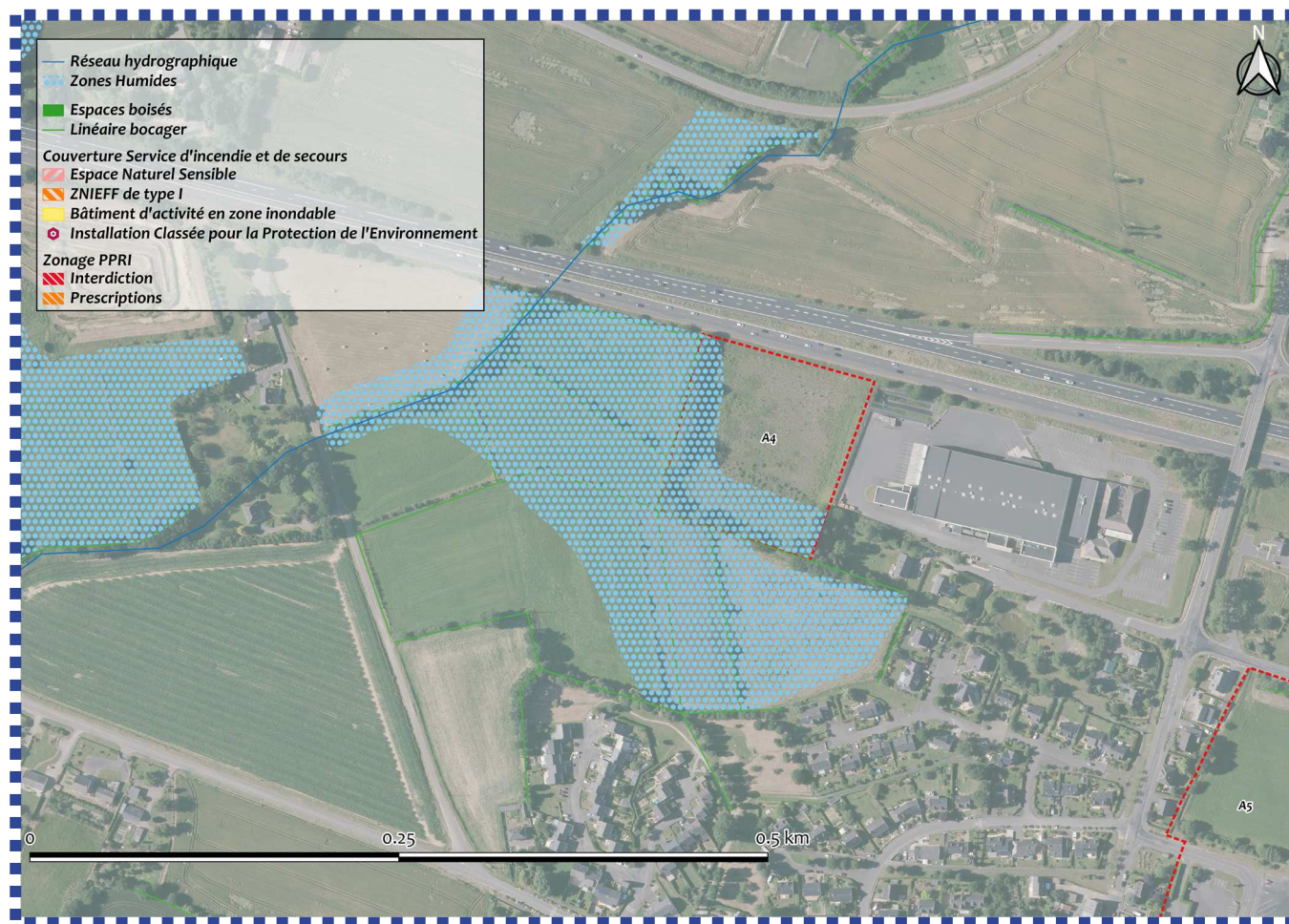






<b><u>OAP—Nord Bédée - Pôle d'équilibre principal Bédée - N°A4</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 1,44 ha</li> <li>• Vocation dominante : Activité</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée : --</li> <li>• Objectifs de logements : --</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir une nouvelle activité économique ou une extension de l'activité existante</li> <li>• Assurer la desserte du terrain par l'accès actuel</li> <li>• Préserver les accompagnements paysagers aux pourtours de la zone</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>L'OAP n°A4 permettra à terme le développement de l'activité économique sur le territoire. Il semble important de souligner que le site ne sera pas une zone économique ex-nihilo puisqu'elle fait l'objet de l'extension d'une zone économique déjà existante. Le choix de l'emplacement semble judicieux puisque la zone d'activités se voit être très accessible de par sa proximité avec les grands axes de transport (N12, D72, D612).</p> <p>Il convient de préciser que la proximité du site avec le RN12 ou E50 entrainera des nuisances sonores particulièrement importantes. Toutefois, la vocation économique du bâtiment permet de relativiser les nuisances engendrées par la route. En effet, les nuisances sonores ont moins d'impacts sur un secteur économique où la présence des pétitionnaires se concentre sur les horaires de travail (8h-18 h du lundi au vendredi) que sur un secteur résidentiel entraînant une exposition aux nuisances sonores perpétuelles (nuits, week-end,...).</p> <p>La présente OAP prend en compte l'ensemble des éléments de nature se trouvant sur la parcelle. Le site fait l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble du pourtour Ouest et Sud permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'assurer une transition paysagère entre les secteurs économique et agricole</li> <li>• De préserver les deux haies identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU présentes sur les pourtours Ouest et Sud</li> </ul> <p>Au niveau environnemental, il est important de souligner qu'une zone humide est présente sur les franges Ouest et Sud de l'OAP. Il serait important de prendre en compte cette zone humide et de délimiter les aménagements sur l'OAP en dehors de cet élément naturel. La présence de cette zone humide pourrait être utilisée pour créer un espace vert ou pour gérer les eaux pluviales.</p>	

En termes de mobilité, on note la présence d'une entrée/sortie au niveau de la Rue du Bignon. En revanche, aucun aménagement en faveur des mobilités douces n'est envisagé. Il semble dommage de ne pas proposer une alternative à la voiture à proximité des secteurs d'emplois qui pourrait réduire les déplacements domicile-travail motorisés.



<b><i>OAP—Centre Bourg et Sud de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A6</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 0,33 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 30 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 10 logements (mitoyens)</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur la localisation de la zone. Le secteur A6 semble particulièrement bien localisé pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A proximité du centre-bourg et des commodités associées (poste, école, commerces,...)</li> <li>• En densification du tissu résidentiel existant</li> <li>• A proximité d'une borne « BEA » permettant de favoriser l'utilisation de la voiture électrique en ville</li> </ul> <p>En ce qui concerne la mobilité, le secteur fait l'objet d'une création d'entrée/sortie au niveau de la rue de la Hattais. Toutefois, aucun aménagement en faveur des mobilités douces n'est installé à proximité du site. Cette absence d'équipement est regrettable pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité du site au centre-bourg. La mise en œuvre d'une voie de mobilité douce aurait pu permettre de proposer une alternative à la voiture pour les petits déplacements du quotidien.</li> <li>• La proximité de l'OAP A6 et l'OAP A8 fait qu'une voie en faveur des mobilités douces aurait pu permettre une connexion entre ces deux espaces de vie</li> <li>• La possibilité de faire une offre multimodale sur le même site avec : la proximité avec les bus, la présence d'une borne « BEA »,... Une voie de mobilité douce aurait permis de diversifier l'offre de transport vertueux pour l'environnement se trouvant à proximité du site.</li> <li>• La proximité avec la D125, une voie de mobilité douce aurait permis de sécuriser les différents déplacements.</li> </ul> <p>Enfin, il convient de noter que l'OAP propose la construction de 10 logements mitoyens soit une densité de logements se trouvant autour des 30 logts/ha, ce qui est largement au-dessus de ce que propose le SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire (20 logts/ha).</p>	

<b><u>OAP—Centre Bourg et Sud de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A7</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,87 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 34 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 30 logements (mitoyens, collectifs et une médiathèque)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur la localisation de la zone. Le secteur A7 semble particulièrement bien localisé pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A proximité du centre-bourg et des commodités associées (poste, école, commerces ...)</li> <li>• En densification du tissu résidentiel existant</li> </ul> <p>Il semble particulièrement important de gérer au mieux les aménagements en faveur de la mobilité afin d'assurer la connexion entre le site et le centre-bourg. L'OAP met en lumière des principes d'accès permettant un bouclage viaire (rue de la place de l'église et D125) et limitant la consommation foncière en faveur de la voiture (aire de retournement). Toutefois, aucun aménagement en faveur des mobilités douces n'est installé à proximité du site. Cette absence d'équipement est regrettable pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité du site au centre-bourg : la mise en œuvre d'une voie de mobilité douce aurait pu permettre de proposer une alternative à la voiture pour les petits déplacements du quotidien.</li> <li>• La proximité avec la D125 : une voie de mobilité douce aurait permis de sécuriser les différents déplacements.</li> </ul> <p>Les aménagements prévus par l'OAP permettent de préserver les éléments de nature se trouvant sur le site. En effet, la zone humide se trouvant à 17 % sur la partie Nord-Est à fait l'objet d'un inventaire zone humide à la parcelle par le bureau d'études (Execo Environnement) d'une part et d'autre part ne fait l'objet d'aucun aménagement. Par conséquent l'OAP compose avec les éléments de nature et veille à leur préservation.</p>	



Enfin, il convient de noter que l'OAP propose la construction de 30 logements, soit une densité de logements se trouvant autour des 34 logts/ha, ce qui est largement au-dessus de ce qui est attendu par le SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire (20 logts/ha).

<b><u>OAP—Centre Bourg et Sud de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A8</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,25 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 32 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 8 logements (mitoyens et individuels)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur la localisation de la zone. Le secteur A8 semble particulièrement bien localisé pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A proximité du centre-bourg et des commodités associées (poste, école, commerces,...)</li> <li>• En densification du tissu résidentiel existant</li> <li>• A proximité d'une borne « BEA » permettant de favoriser l'utilisation de la voiture électrique en ville</li> </ul> <p>En ce qui concerne la mobilité, le secteur fait l'objet d'une création de deux entrées/sorties :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au niveau de la rue de la Hattais</li> <li>• Au niveau de la D125</li> </ul> <p>La mise en place de ces deux entrées/sorties permettent un bouclage viaire sur le site réduisant ainsi la consommation foncière en faveur de la voiture (évite une aire de retournement). Toutefois, aucun aménagement en faveur des mobilités douces n'est installé à proximité du site. Cette absence d'équipement est regrettable pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité du site au centre-bourg : la mise en œuvre d'une voie de mobilité douce aurait pu permettre de proposer une alternative à la voiture pour les petits déplacements du quotidien</li> <li>• La proximité de l'OAP A6 et l'OAP A8 : une voie en faveur des mobilités douces aurait pu permettre une connexion entre ces deux espaces de vie</li> <li>• La possibilité de faire une offre multimodale sur le même site avec : la proximité avec les bus, la présence d'une borne « BEA »,... Une voie de mobilité douce aurait permis de diversifier l'offre de transport vertueux pour l'environnement se trouvant à proximité du site.</li> </ul>	

- La proximité avec la D125 : une voie de mobilité douce aurait permis de sécuriser les différents déplacements

Enfin, il convient de noter que l'OAP propose la construction de 8 logements, soit une densité de logements se trouvant autour des 32 logts/ha ce qui est largement au-dessus de ce qui est attendu par le SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire (20 logts/ha).

<b><i>OAP—Centre Bourg et Sud de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A11</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 2,38 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle et équipements</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 3 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 8 logements et équipements publics</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur la localisation de la zone. Le secteur A11 semble particulièrement bien localisé pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A proximité du centre-bourg et des commodités associées (poste, école, commerces,...)</li> <li>• En densification du tissu résidentiel existant</li> <li>• Permet la requalification de certains bâtiments agricoles qui ont une valeur patrimoniale</li> <li>• A proximité d'une borne « BEA » permettant de favoriser l'utilisation de la voiture électrique en ville</li> </ul> <p>En ce qui concerne la mobilité, le secteur fait l'objet d'une création de trois entrées/sorties :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue de Vilberthes</li> <li>• Au niveau de la D125</li> <li>• Au niveau du champ au Sud du site dans le cadre d'une possible extension sur la zone 2AUM (modification PLUI)</li> </ul> <p>Les accès viaires permettent de montrer une réflexion sur le long terme autour de cette parcelle. En effet, le classement d'une zone 1 AUM et 2AUM permet de mettre en perspective un phasage quant au développement de cette parcelle, limitant ainsi les consommations foncières importantes et pas forcément utiles pour le bon développement de la commune.</p>	



De plus, on note la mise en place d'un cheminement doux traversant l'OAP du Nord au Sud et qui permet de se rendre sur les voies déjà existantes au Nord menant vers le centre-bourg d'une part et d'autre part au niveau du hameau du Vert Village au Sud (via des voies existantes). Ainsi les aménagements de l'OAP visent à connecter le secteur au réseau déjà existant, permettant de mailler un peu plus le territoire en faveur des mobilités douces.



Voies de mobilités douces existantes permettant le raccordement du site au réseau

Les aménagements prévus sur l'OAP permettent la préservation de deux haies protégées au titre de l'article L.151-19 du CU sur le pourtour Est et Sud. Cette préservation permet à la fois de conserver les éléments du patrimoine naturel en ville et de favoriser une transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace bâti.

Toutefois, au regard de la position de l'OAP (entrée de bourg) il est judicieux de mettre en place une transition paysagère à l'Ouest de la parcelle afin :

- D'avoir une transition paysagère qualitative entre le secteur agricole et le secteur d'habitat
- D'avoir une entrée de bourg qualitative

Enfin il convient de noter que l'OAP propose la construction de 8 logements et d'équipements publics soit une densité de logements se trouvant autour des 3 logts/ha ce qui est largement en-dessous des ambitions du SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire (20 logts/ha). Cependant, cette faible densité peut s'expliquer en partie par la mise en place sur le site d'un équipement public et par la réhabilitation de certains bâtiments sur le site. Toutefois, une densité de 3 logts/ha semble un peu faible sur un territoire qui représente dans l'armature territoriale un pôle d'équilibre secondaire.

<b><i>OAP—Centre Bourg et Sud de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A12</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 1,21 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 21 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 25 logts</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>L'analyse de la localisation du site met en lumière plusieurs problématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité du site avec la station d'épuration de la commune et plus particulièrement des bassins de décantation pouvant engendrer des nuisances olfactives et visuelles</li> <li>• La proximité du site avec la voie ferrée (environ 50 mètres) vectrices de nuisances sonores</li> <li>• En extension de l'enveloppe urbaine</li> </ul> <p>Le choix du secteur semble donc ne pas être l'idéal aux regards des nuisances subies par les futurs résidents et de la consommation d'espace en extension que cette OAP engendre.</p> <p>De plus, le secteur ne fait l'objet d'aucune transition paysagère. Or, au regard de la localisation du site il serait nécessaire d'avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une transition paysagère sur la partie Sud du territoire afin de limiter les nuisances visuelles vis-à-vis des bassins de décantation de la STEP d'une part et réduire la nuisance sonore engendrée par la voie ferrée en contre-bas.</li> <li>• Une transition paysagère à l'Ouest du secteur afin de mettre en place une séparation entre l'espace « naturel » et l'espace résidentiel</li> </ul> <p>Au niveau des mobilités, sur ce secteur on observe plusieurs aménagements qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des principes d'accès permettant un bouclage viaire (rue de Berthelotière et D68) et réduisant la consommation d'espace en faveur de la voiture (aire de retournement)</li> <li>• Une voie de mobilité douce permettant de traverser le secteur d'Ouest (Hameaux de la Bellotière) en Est (D125), favorisant ainsi la mise en place d'une alternative à la voiture sur le secteur</li> </ul>	

Enfin il convient de noter que l'OAP propose la construction de 25 logements, soit une densité de logements se trouvant autour des 21 logts/ha ce qui correspond aux attentes du SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire (20 logts/ha).



<b><i>OAP—Est de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A9</i></b>	Synthèse
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 3,03 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 62 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> <li>• <i>Connecter le secteur n°A9 au reste de la ZAC du Chesnot (dernière tranche d'aménagement)</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Le site se trouve localisé sur l'extrême limite Est du centre-bourg, soit en extension directe de l'enveloppe urbaine. Toutefois, on note que cette extension fait partie d'un projet global puisque la parcelle au nord de l'OAP fait déjà l'objet d'un permis d'aménager et la parcelle A10 fera l'objet d'un aménagement résidentiel. Toutefois, il convient de préciser que l'ensemble de ces opérations viennent un peu à l'encontre des logiques de densification. En effet, sur la commune de Breteil, on observe 4 OAP de tailles importantes (A9, A10, A12 et A13) se développant en dehors de l'enveloppe urbaine, et ce sur environ 9,6 ha en extension.</p>	





Ainsi, au regard du projet en cours, l'emplacement semble correct. Toutefois, le projet au global montre une consommation d'espace très importante en extension, ne rejoignant ainsi pas les logiques de densification insufflées par le SCOT et le PADD du PLUi. Il pourrait être judicieux de préserver le même projet en y intégrant un phasage afin de limiter la consommation foncière massive.


Au-delà de mettre en lumière une consommation foncière importante, il est tout de même important de mettre en avant que les OAP à vocation résidentielle (A9 et A10) respectent bien les densités demandées par le SCOT (20 logts/ha) puisqu'on observe des densités respectivement de 20 et 21 logts/ha.

Il convient également de noter qu'un effort a été fait sur les mobilités avec :

- Des principes d'accès qui permettent de mettre en place un bouclage viaire au niveau de la rue du Bouvreuil et de la future zone aménagée au Nord. Cet aménagement permet de limiter la consommation foncière en faveur de la voiture sur le site (aire de retournement).
- Un projet de piste cyclable qui permet de connecter l'OAP A9 avec les futurs lotissements au Nord, l'OAP A10, le futur site de loisirs (A13) et le centre-bourg. Cette voie de mobilité douce permet de donner de la cohérence au projet et permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements quotidiens.

L'OAP vient préserver sur le pourtour Sud une haie qui ne fait pas l'objet d'une protection L.151-19 au sein du PLUi. Cependant, cette haie existante permet de créer un filtre végétal entre l'OAP et la zone d'activités du Chesnot.

Afin de gérer au mieux les transitions paysagères, il serait judicieux de mettre en place un filtre visuel sur la partie Est de l'OAP afin de séparer d'une part le secteur d'habitat et le secteur agricole et de favoriser une entrée de bourg qualitative.

<b><u>OAP—Est de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A10</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 2,63 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 21 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 56 logements</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Le site se trouve localisé sur l'extrême limite Est du centre-bourg, soit en extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, on note que cette extension fait partie d'un projet global puisque la parcelle au Sud de l'OAP fait déjà l'objet d'un permis d'aménager et la parcelle A9 fera l'objet d'un aménagement résidentiel. Il convient cependant de préciser que l'ensemble de ces opérations viennent un peu à l'encontre des logiques de densification. En effet, sur la commune de Breteil, on observe 4 OAP de tailles importantes (A9, A10, A12 et A13) se développant en dehors de l'enveloppe urbaine, et ce sur environ 9,6 ha en extension.</p> 	

Ainsi, au regard du projet en cours, l'emplacement semble correct. Toutefois, le projet au global montre une consommation d'espace très importante en extension, ne rejoignant ainsi pas les logiques de densification insufflées par le SCOT et le PADD du PLUi. Il pourrait être judicieux de préserver le même projet en y intégrant un phasage afin de limiter la consommation foncière rapide et massive.

Au-delà de mettre en lumière une consommation foncière importante, il est tout de même important de mettre en avant que les OAP à vocation résidentielle (A9 et A10) respectent bien les densités demandées par le SCOT (20 logts/ha) puisqu'on observe des densités respectivement de 20 et 21 logts/ha.


Cependant, il convient de noter qu'un effort est fait sur les mobilités avec :

- Des principes d'accès qui permettent de mettre en place un bouclage viaire au niveau de la rue de Chesnot et de la future zone aménagée au Sud. Cet aménagement permet de limiter la consommation foncière en faveur de la voiture sur le site (aire de retournement).
- Un projet de piste cyclable qui permet de connecter l'OAP A10 avec les futurs lotissements au Sud, l'OAP A9, le futur site de loisirs (A13) et le centre-bourg. Cette voie de mobilité douce permet de donner de la cohérence au projet et permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements quotidiens.

Les aménagements prévus sur le site permettent de préserver une haie au Nord, identifiée au titre de l'article L.151-19 du CU. Cette préservation entraîne plusieurs aménités positives sur le territoire :

- Préservation des éléments de nature en zone urbaine
- Permet de préserver la transition paysagère existante entre le secteur agricole et le secteur résidentiel
- Met en valeur l'entrée Est du bourg



<b><u>OAP—Est de Breteil – Pôle d'équilibre secondaire Breteil - N°A13</u></b>	Synthèse
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 2,84 ha</li> <li>• Vocation dominante : Loisirs</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :--</li> <li>• Objectifs de logements :--</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Le site se trouve localisé au Nord-Est du centre-bourg, soit en extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois on note que cette extension fait partie d'un projet global puisque la parcelle à l'Est de l'OAP fait déjà l'objet d'une OAP (A10), la parcelle A9 fera aussi l'objet d'un aménagement résidentiel. Toutefois, il convient de préciser que l'ensemble de ces opérations vient un peu à l'encontre des logiques de densification. En effet, sur la commune de Breteil, on observe 4 OAP de tailles importantes (A12, A9 A10 et A13) se développant en dehors de l'enveloppe urbaine, et ce sur environ 9,6 ha en extension.</p> <div data-bbox="712 831 1384 1283">  <p>The image is an aerial photograph of the town of Breteil. Several areas are outlined with colored lines: red lines indicate the 'Périmètre OAP' (OAP boundary), and orange lines indicate 'Projet en cours' (project in progress). The town is surrounded by agricultural fields and some green spaces. The OAP boundaries are located in the northern and eastern parts of the town, extending beyond the main urban core.</p> </div>	



Ainsi, au regard du projet en cours l'emplacement semble correct. Toutefois, le projet au global montre une consommation d'espace très importante en extension, ne rejoignant ainsi pas les logiques de densification insufflées par le SCOT et le PADD du PLUi. Il pourrait être judicieux de préserver le même projet en y intégrant un phasage afin de limiter la consommation foncière rapide et massive.

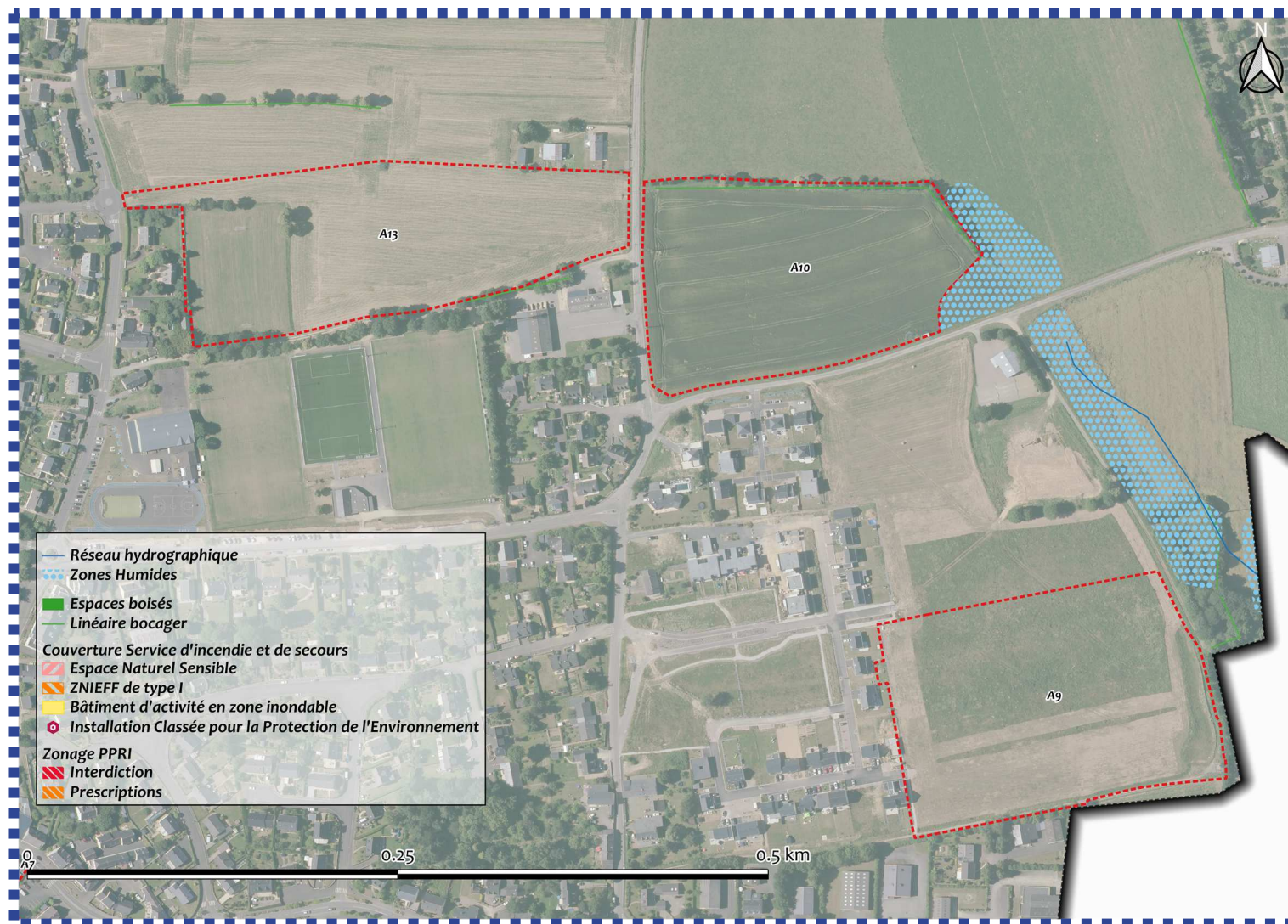
Le site fait l'objet d'un aménagement à vocation de loisirs, ce qui permettra :

- De compléter l'offre de d'équipement sportif déjà présent au Sud
- De redynamiser le secteur
- De diversifier l'offre de services sur le territoire

Cependant, il convient de noter qu'un effort est fait sur les mobilités douces avec un projet de piste cyclable qui permet de connecter l'OAP A13 avec les futurs lotissements au Sud-Est, les OAP A9 et A10 et le centre-bourg. Cette voie de mobilité douce permet de donner de la cohérence au projet et permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements quotidiens.

Il convient de constater qu'une haie se trouvant au Sud-Est de la parcelle est identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et n'apparaît pas au sein du dessin de l'OAP. Il serait judicieux d'inscrire cette haie sur le dessin de l'OAP afin d'assurer sa visibilité par le futur aménageur.

Enfin, il conviendrait de mettre en place une transition paysagère sur la partie du nord afin de favoriser une transition paysagère qualitative entre l'espace agricole et l'espace de loisirs, dans une logique paysagère mais aussi afin de réduire les nuisances et donc les potentiels conflits.



<b><i>OAP—Sud Iffendic – Pôle d'équilibre secondaire Iffendic - N°A14</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 0,43 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 23 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 10 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Dans un premier temps, l'analyse de la localisation de l'OAP semble idéale, et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En densification du tissu urbain existant, ce qui limite donc la consommation d'espace en extension</li> <li>• A proximité immédiate du centre-bourg permettant d'avoir un accès direct à l'ensemble des commodités associées (mairie, église, bar, poste,...)</li> <li>• A proximité du futur espace de loisirs (OAP A18) permettant une offre de service mixte</li> </ul> <p>Au-delà de la localisation, on constate que peu d'aménagements sont prévus sur la parcelle. Toutefois, un effort particulier est fait sur les mobilités avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'un accès viaire au Nord de l'OAP, au niveau de la D30. Il conviendra de veiller à la sécurisation de cet accès au regard du trafic important sur la D30, particulièrement aux heures de pointe.</li> <li>• La mise en place d'un véritable réseau de mobilité douce permettant de connecter l'ensemble des futurs secteurs entre eux et au centre-bourg, avec sur l'OAP A14 une voie de mobilité douce qui passe à proximité, permettant ainsi de connecter le secteur à l'OAP résidentiel A15 au Nord et l'OAP loisirs A18 à l'Est. Cette mise en réseau permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements du quotidien.</li> </ul> <p>Enfin, l'analyse des densités montre que la parcelle est légèrement au-delà des orientations du SCOT qui sont à 20 logts/ha. En effet, l'OAP prévoit la mise en place de 10 logements sur la parcelle, ramenant à une densité d'environ 23 logts/ha.</p>	

<b><i>OAP—Sud Iffendic – Pôle d’équilibre secondaire Iffendic - N°A15</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 1,16 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 20 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 17 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 20 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Dans un premier temps, l’analyse de la localisation de l’OAP semble idéale et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En densification du tissu urbain existant, ce qui limite donc la consommation d’espace en extension</li> <li>• A proximité immédiate du centre-bourg, permettant ainsi d’avoir un accès direct à l’ensemble des commodités associées (mairie, église, bar, poste,...)</li> <li>• A proximité du futur espace de loisirs (OAP A18), permettant une offre de service mixte</li> </ul> <p>Au-delà de la localisation, on constate que peu d’aménagements sont prévus sur la parcelle. Toutefois, un effort particulier est fait sur les mobilités avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d’un accès viaire au Sud de l’OAP au niveau de la D30. Il conviendra de veiller à la sécurisation de cet accès au regard du trafic important sur la D30, particulièrement aux heures de pointe.</li> <li>• La mise en place d’un véritable réseau de mobilité douce permettant de connecter l’ensemble des futurs secteurs entre eux et au centre-bourg. Avec sur l’OAP A15 une voie de mobilité douce permettant de connecter le secteur à l’OAP résidentiel A14 au Sud et l’OAP loisirs A18 au Sud-Est. Cette mise en réseau permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements du quotidien.</li> </ul> <p>L’OAP prévoit la préservation d’une haie existante sur la frange Nord de la parcelle mais qui ne fait pas l’objet d’une identification au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme. La préservation de cet élément de paysage permet d’une part de maintenir une transition paysagère entre les deux espaces résidentiels et d’autre part de préserver de la nature en ville.</p> <p>Enfin, l’analyse des densités montre que la parcelle est légèrement en-deçà des orientations du SCOT qui sont de l’ordre de 20 logts/ha. En effet, l’OAP prévoit la mise en place de 20 logements sur la parcelle ramenant à une densité d’environ 17 logts/ha. Cette densité peut s’expliquer par :</p>	



- La forme de la parcelle
- Le tissu urbain relativement lâche aux alentours. Ainsi, les densités sont volontairement basses afin de favoriser l'intégration paysagère de la future opération

<b><u>OAP—Sud Iffendic – Pôle d'équilibre secondaire Iffendic - N°A17</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 1,45 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 15 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 22 logements (résidence sénior, et petits/moyens logements)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Dans un premier temps, l'analyse de la localisation de l'OAP semble idéale et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En densification du tissu urbain existant, ce qui limite donc la consommation d'espace en extension</li> <li>• A proximité immédiate du centre-bourg, permettant ainsi d'avoir un accès direct à l'ensemble des commodités associées (mairie, église, bar, poste,...)</li> <li>• A proximité du futur espace de loisirs (OAP A18) permettant une offre de service mixte</li> </ul> <p>En revanche, il convient de noter que le secteur entretient une grande proximité avec le cimetière se trouvant à l'Ouest de la parcelle sans pour autant avoir une obligation dans l'aménagement d'une transition paysagère entre les deux espaces. Ainsi, il semblerait judicieux de mettre en place une transition paysagère afin d'éviter le vis-à-vis sur le cimetière.</p> <p>Au-delà de la localisation, on constate que peu d'aménagements sont prévus sur la parcelle. Toutefois un effort particulier est fait sur les mobilités avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'un accès viaire au Sud et au Nord de l'OAP au niveau de la route de Bédée et de la rue du Calvaire permettant un bouclage viaire et limitant la consommation foncière en faveur de la voiture sur la parcelle</li> <li>• La mise en place d'un véritable réseau de mobilité douce permettant de connecter l'ensemble des futurs secteurs entre eux et au centre-bourg. Avec sur l'OAP A17 une voie de mobilité douce passant sur la limite Sud et permettant de connecter le secteur à l'OAP loisirs A18 à l'Est et au centre-bourg à l'Ouest. Cette mise en réseau permet de proposer une alternative à la voiture pour les déplacements du quotidien.</li> </ul> <p>Enfin, l'analyse des densités montre que la parcelle est en-deçà des orientations du SCOT qui sont de l'ordre de 20 logts/ha. En effet, l'OAP prévoit la mise en place de 22 logements sur la parcelle ramenant à une densité d'environ 15 logts/ha. Cette faible densité peut s'expliquer par :</p>	

- Le tissu urbain relativement lâche aux alentours (cimetière, hameau de la Pierre Longue...). Ainsi, les densités sont volontairement basses afin de favoriser l'intégration paysagère de la future opération.
- La mise en place d'une résidence pour séniors qui nécessite une densité moindre afin que la résidence soit fonctionnelle

<b><i>OAP—Sud Iffendic – Pôle d'équilibre secondaire Iffendic - N°A18</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 10,29 ha</li> <li>• Vocation dominante : Loisirs</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :--</li> <li>• Objectifs de logements :--</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une nouvelle zone de loisirs en continuité de celle existante et à proximité des rives du Meu</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>L'OAP A18 à se verra dotée d'équipements de loisirs en continuité des espaces déjà présents à l'Ouest du site. Cette nouvelle zone de loisirs semble relativement bien placée puisqu'à proximité immédiate du centre-bourg, favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La visibilité du terrain</li> <li>• La dynamisation du centre-bourg d'Iffendic</li> <li>• La mixité de fonction au sein de la commune</li> </ul> <p>De plus, la zone fait l'objet d'un réseau de pistes cyclables avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une voie permettant de traverser la parcelle du Nord au Sud et notamment à proximité des berges du Meu (permettant un cadre de déplacement paysager et agréable). Cette voie, d'un bout à l'autre, permet de se rendre en centre-bourg (au niveau de la D31) en passant par l'OAP A 17 à l'Est et au niveau la D30 vers Montfort-sur-Meu.</li> <li>• Une voie permettant de traverser l'OAP du Sud au Nord au niveau de la D30 pour se rendre vers Montfort-sur-Meu ou le centre bourg</li> <li>• Une voie sur la partie Nord-Ouest permettant de connecter l'espace de loisirs avec les OAP résidentielles du Nord (A14 et la A15)</li> </ul> <p>Ce réseau de mobilité douce permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière micro sur le secteur de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De la rendre plus accessible à l'ensemble des habitants d'Iffendic</li> <li>○ D'offrir à cet espace une bonne visibilité favorisant son utilisation</li> </ul> </li> <li>• De manière macro à l'échelle de la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettre en place une alternative à la voiture sur le territoire pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les déplacements de courtes distances</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	

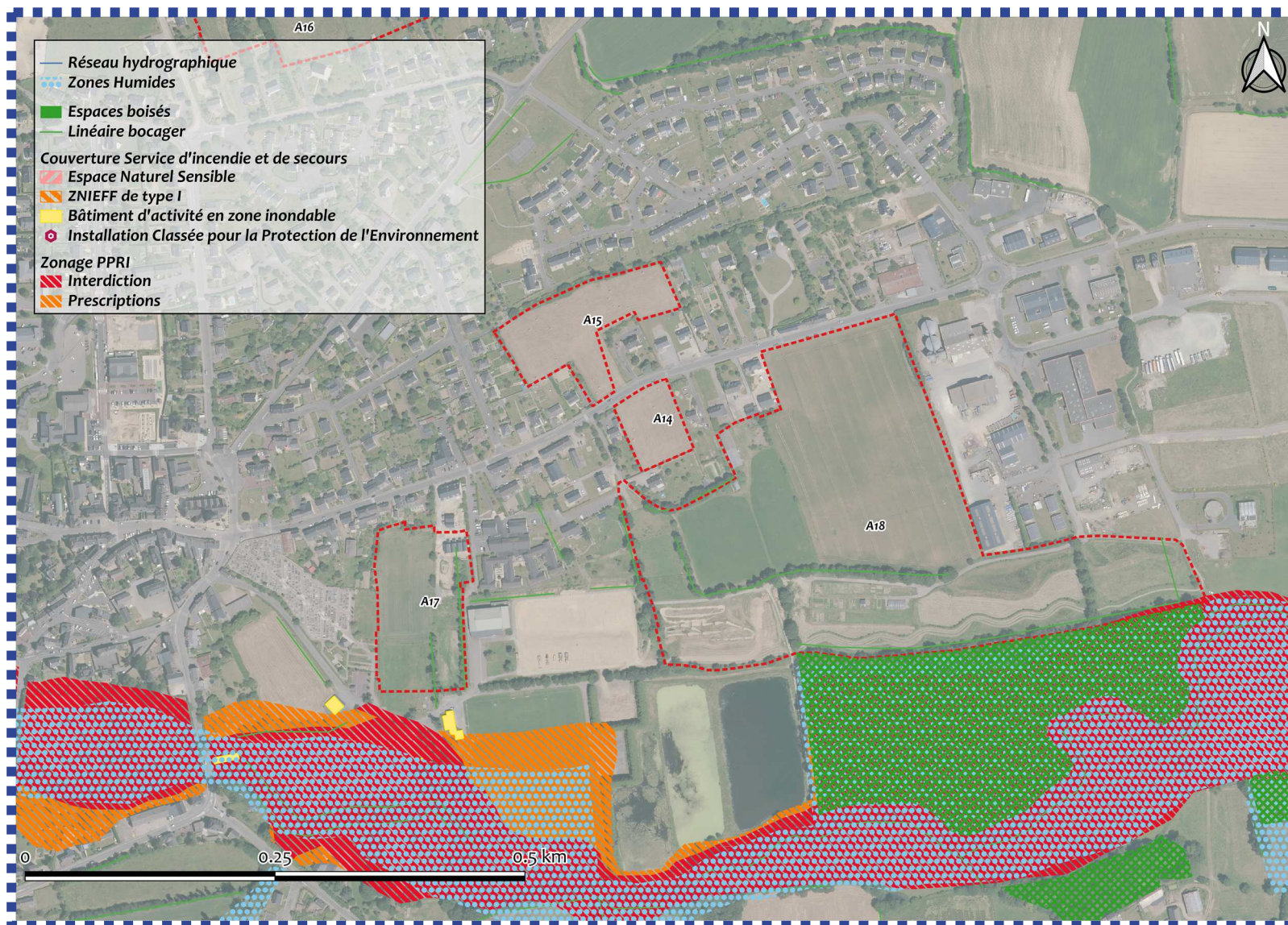


- Les déplacements domicile-travail avec une possibilité de se rendre à Montfort directement ou comme une ville étape avec son pôle gare multimodale

- Limiter les déplacements en voiture, réduisant par voie de conséquence les nuisances sonores en ville et les rejets de CO2
- De connecter l'ensemble des secteurs

Il convient de préciser que malgré les nombreuses qualités de la zone, celle-ci semble relativement importante puisqu'elle consomme environ 10,29 ha de l'enveloppe foncière de la commune. Ce chiffre semble très (trop) important pour la construction d'une zone de loisirs. Il serait préférable de mettre en place un phasage dans le temps, permettant ainsi de voir au fur et à mesure si la commune a la nécessité d'un espace de loisir aussi important.

Enfin, l'OAP veille à préserver les éléments de nature puisque 2 haies identifiées au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent dans le dessin de l'OAP. Toutefois, on note que deux haies sur la partie Ouest sont identifiées au zonage mais non retranscrite sur le dessin. Il serait également judicieux de mettre en lumière par le dessin les haies à préserver même sur les pourtours de la zone.







Dans l'ensemble, on compte de nombreux aménagements sur la zone qui apporte des aménités positives dans les domaines suivants :

- **Paysager :**

- La mise en place de principes de transition paysagère sur les pourtours suivants :
  - Nord, permettant une transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace résidentiel
  - Sud et Ouest, permettant la transition avec les différents espaces bâtis existants
- La création d'un site paysager autour de la voie de mobilité douce qui traverse l'OAP du Sud au Nord

Les aménagements projetés en faveur du paysage permettent une meilleure intégration du projet vis-à-vis du tissu urbain existant et des espaces agricoles alentours. De plus, la voie de mobilité douce permet de rendre plus attractif le secteur de l'OAP.

- **Mobilité**

- La mise en place de principes d'accès viaire permettant un bouclage au niveau de la rue du Stade et de la D30 limite ainsi la consommation d'espace en faveur de la voiture sur le site
- La mise en place de deux voies de mobilité douce accompagnées d'un aménagement paysager :
  - L'une permettant de traverser la parcelle d'Est en Ouest
  - L'autre permettant de se rendre dans le centre-bourg via la rue du Calvaire

Dans l'ensemble, les aménagements en faveur des mobilités sont en accord avec l'environnement puisqu'ils permettent de proposer une alternative à la voiture sur le territoire et limite l'imperméabilisation des sols en faveur de la voiture.

Enfin, il convient de noter que l'OAP propose la construction de 140 logements, soit une densité de logements se trouvant légèrement au-dessus des 19 logts/ha ce qui est très proche des attentes du SCOT pour un pôle d'équilibre secondaire, à savoir 20 logts/ha.





<b><u>OAP—Carrière d'Iffendic– Pôle d'équilibre secondaire Iffendic - N°A19</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 96,72 ha</li> <li>• Vocation dominante : Site d'exploitation</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :</li> <li>• Objectifs de logements :--</li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la poursuite et le développement de l'exploitation de la ressource géologique</li> <li>• Assurer une gestion phasée de la ressource</li> <li>• Garantir l'intégration paysagère de la carrière</li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Cette OAP précise les choix de développement de l'exploitation de la carrière d'Iffendic, avec des éléments délimitant et datant l'exploitation sur 10, 20, 30 ans ainsi que les éléments paysagers à réaliser.</p> <p>Tout d'abord, la carrière s'inscrit dans un milieu agro-naturel relativement préservé, avec la présence d'EBC à proximité et dans une petite partie au Nord-Ouest de la carrière, de linéaires bocagers (en limite Est, Nord et Sud) ainsi que de zones humides limitrophes au Sud et dans la zone de développement (au Sud-Ouest). La carrière se situe également dans un corridor de la trame verte à créer, de par la présence des boisements à proximité (pouvant constituer des réservoirs de biodiversité).</p> <p>Les enjeux sont donc environnementaux mais également liés aux nuisances visuelles et sonores que peut impliquer le développement d'une carrière. Pour répondre à ces enjeux, l'OAP prévoit de réaliser des merlons paysagers sur les pourtours de la carrière, de manière à limiter les nuisances visuelles et sonores induites par l'activité. Le phasage va également permettre de réduire l'étalement de la carrière et d'encadrer l'exploitation selon les besoins dans le temps.</p> <p>Néanmoins, en matière de prise en compte des éléments naturels présents sur et à proximité du site, on note que les EBC, les zones humides ainsi que les haies bocagères ne sont pas indiquées sur l'OAP. Leur identification et leur préservation pourraient faire l'objet de principes, notamment pour la zone humide (située au niveau du merlon paysager, pouvant faire l'objet d'une valorisation dans un espace dédié en lien avec l'insertion paysagère de la carrière). Il est</p>	



également à prendre en compte que les EBC viendront limiter le développement de l'exploitation sur 10 ans, puisqu'une partie de cette zone s'étend sur l'EBC situé au nord-ouest de la carrière. Cet EBC pourrait ainsi être indiqué sur l'OAP.

Ainsi cette OAP va permettre d'encadrer l'exploitation de la carrière en évitant de se développer sur des milieux naturels sensibles. On note en revanche qu'elle s'étend ponctuellement sur quelques éléments supports constituant de la Trame verte et bleue (Zones humides, haies bocagères et boisements).



OAP—LA Nouaye – Commune rurales – Bourg de la Nouaye - N°A21 / A22	Synthèse
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,13 ha (A21) et 0,49 ha (A22)</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 12 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 54 logts/ha (A21) et 24 logts/ha (A22)</li> <li>• Objectifs de logements : 7 logements (A21) + 12 logements (A22)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux espaces paysagers</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> <li>• Connecter les secteurs n°A21 et A22</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Ces deux secteurs s'inscrivent en extension du bourg de la Nouaye, en limite de rue principale d'accès au bourg et dans la continuité de parcelles agricoles ouvertes. On note également qu'une opération d'aménagement est déjà en cours à l'Ouest du secteur A22.</p> <div data-bbox="813 874 1292 1377"> </div>	



Les deux secteurs ne sont pas concernés par des enjeux environnementaux importants. L'enjeu principal de ces deux secteurs est leur intégration paysagère du fait de leur localisation en entrée de bourg et leur ouverture sur des parcelles agricoles.

L'OAP prévoit ainsi un principe de transition paysagère en limite Nord du secteur A22, favorisant une couture qualitative entre le futur quartier et la parcelle agricole. Une transition paysagère ou un traitement différencié des constructions aurait mérité d'être également indiqué sur la frange Sud du secteur, limitrophe à la route principale d'entrée de bourg. Un principe de ce type permettrait de gérer l'interface et de limiter les effets « étalement pavillonnaire » et coupures visuelles par rapport à l'environnement agro-naturel visible depuis la route (cf. photo ci-dessous).



**Le secteur A21 ne fait pas l'objet de traitement paysager spécifique, il aurait été intéressant d'indiquer une gestion spécifique aux franges Ouest et Est, visibles depuis la route d'entrée de bourg Ouest et ouvertes sur les parcelles agricoles.**

Concernant les mobilités, les accès sont indiqués sur chaque secteur. L'A22 pourra faire l'objet d'un bouclage viaire qui viendra se greffer à l'opération d'aménagement en cours, permettant ainsi de créer un quartier connecté à l'existant et au centre-bourg (via l'accès à la rue Plessis Blanc). La mobilité douce est également intégrée dans l'aménagement de ce secteur avec un raccordement au quartier en cours d'aménagement et au centre-bourg. Ce principe va permettre de développer l'utilisation de modes doux pour les déplacements vers le centre-bourg et de rejoindre également les sentiers de randonnée existants. Les accès du secteur A21 pourront aussi être raccordés aux cheminements existants au centre-bourg.

Enfin, il convient de noter que les 2 secteurs proposent la construction de 7 logements pour l'A21 et 12 logements pour l'A22, soit des densités de logements très largement supérieures à celle attendue par le SCOT, à savoir 54 logts/ha et 24 logts/ha au lieu des 12 logts/ha attendus pour une commune rurale.





<b><u>OAP—Secteur gare du Pôle de Montfort – Pôle d'équilibre principale de Montfort-sur-Meu - N°A28</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 7,99 ha</li> <li>• Vocation dominante : Mixte (Logements, services/commerces, équipements, pôle d'échange multimodal)</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée :</li> <li>• Objectifs de logements :--</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier l'entrée de ville : valorisation paysagère, accès aux zones à urbaniser, sécurité des circulations pour tous les modes de déplacement</li> <li>• Créer un pôle multimodal autour de la gare de Montfort : aménagement pour faciliter l'intermodalité entre les flux automobiles, vélos, piétons et en transports en commun</li> <li>• Créer un nouveau quartier à vocation mixte autour du pôle gare de Montfort : logements, services/commerces, équipements</li> <li>• Améliorer les franchissements de la voie ferrée, dédiés aux modes doux, afin de connecter le nouveau quartier au cœur de la ville de Montfort-sur-Meu</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Cette OAP présente plusieurs objectifs et enjeux. Les objectifs principaux reposent sur la requalification de l'entrée de ville, la création d'un pôle multimodal autour de la gare de Montfort, la création d'un quartier mixte autour du pôle et l'amélioration des franchissements des voies ferrées. Ci-dessous sont listés les contraintes et les éléments à prendre en compte dans le cadre de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération est localisée en limite de zone rouge tramée de PPRn (au Nord-Ouest),</li> <li>• Une ICPE est située en limite Sud-Est (garage),</li> <li>• Deux linéaires de haies sont présents sur le site,</li> <li>• Le site s'étend en extension du tissu urbain, dans un paysage agricole relativement ouvert et en entrée de ville, impliquant des enjeux d'insertion paysagère importants.</li> </ul>	

### **Insertion paysagère :**

L'OAP répond à ces objectifs et enjeux par la réalisation d'une transition paysagère au Nord-Ouest, en limite du PPRn. Cette transition va tout d'abord permettre de gérer l'interface avec la zone naturelle et donc de limiter les ruptures visuelles. Elle garantira également une zone tampon en limite de zone inondable, limitant les ruissellements vers les points bas et les potentielles expansions de crue du Garun sur le site. Les linéaires de haies ne sont en revanche pas pris en compte dans le dessin de l'OAP, ceux-ci auraient mérité une identification de manière à les préserver et les intégrer dans le futur quartier (en tant que masque végétal ou en accompagnement de cheminements / voiries ou en espaces publics par exemple).

Il aurait également été intéressant de proposer une transition paysagère sur la frange Est du site, visible depuis l'entrée de ville à requalifier (cf. paysage ouvert sur la photo ci-dessous). Cette entrée de ville fera cependant l'objet d'un traitement paysager spécifique, en associant insertion paysagère et desserte des zones à urbaniser. L'identification de cette entrée de ville indique ainsi le traitement privilégié de celle-ci, de manière à limiter les coupures visuelles importantes issues d'un secteur de développement aussi vaste. L'OAP précise également que les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, l'OAP thématique architecture et formes urbaines répond, en complément, à ces exigences d'insertion paysagère.

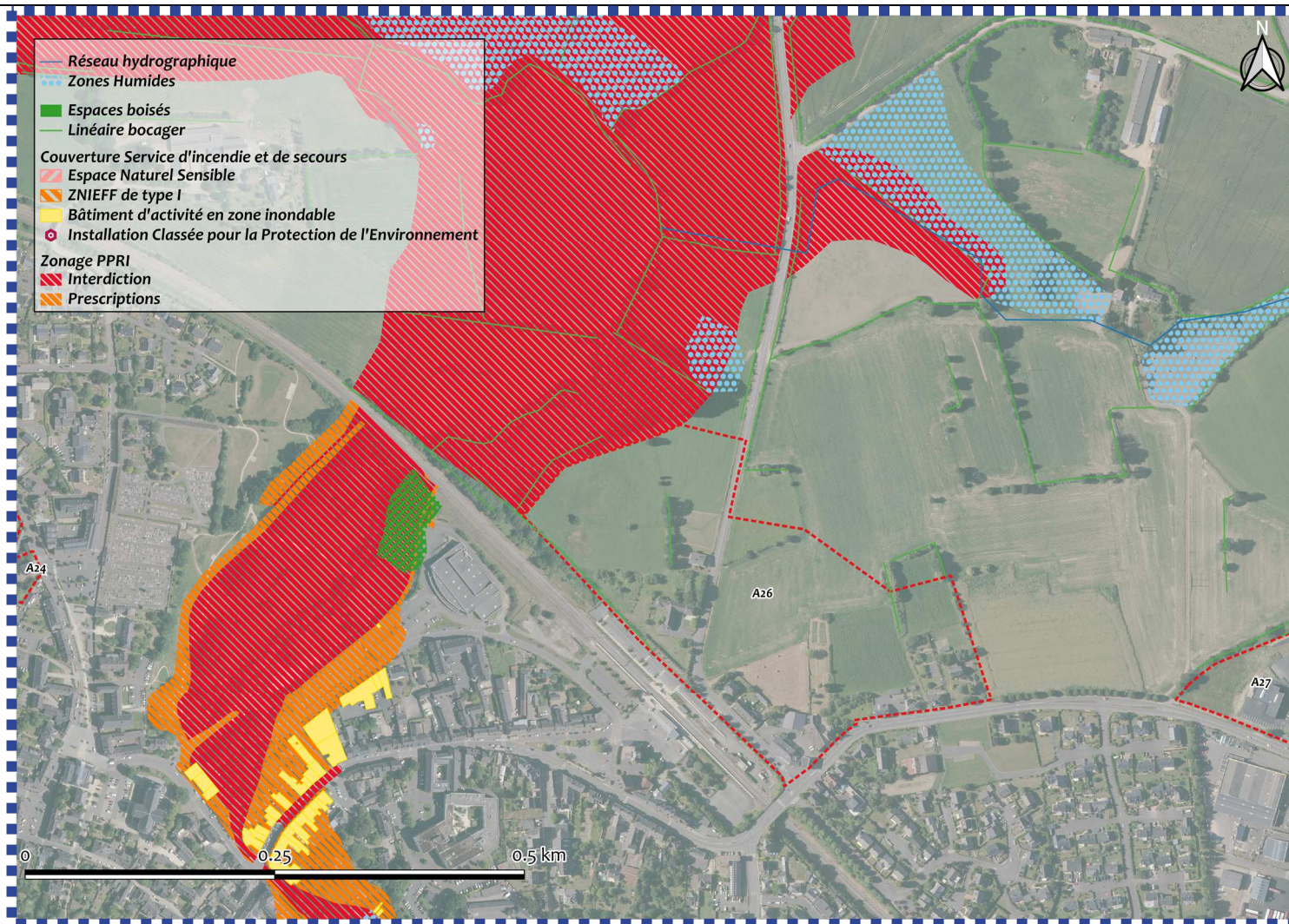


### **Espace multimodal et enjeux de connexions douces :**

L'espace multimodal fait également l'objet d'une identification spécifique de manière à engager une réflexion sur les connexions entre le nouveau quartier, la gare mais également le centre-bourg. En effet, la gare étant stratégique en matière de distribution des flux, notamment vers Rennes (37% des déplacements vers Rennes), son accessibilité et ses connexions avec le centre-bourg et les lieux de vie de Montfort sont primordiaux. Pour cela, l'OAP prévoit deux principes de connexions de flux piétons et vélos depuis le futur quartier vers la gare et le centre-ville. Ces deux principes vont permettre d'améliorer les franchissements de la voie ferrée, de favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux mais également de rendre plus attractif les logements de la zone à urbaniser.



Enfin, cette OAP répond essentiellement aux enjeux de mobilité douce et de connexions sécurisées entre zone à urbaniser et gare. Elle engage également une réflexion sur le traitement de l'entrée de ville et sur la réduction des impacts issus d'une opération particulièrement étendue. Elle présente en revanche quelques lacunes puisqu'aucun principe lié à la desserte des véhicules n'est indiqué, ni de traitement paysager sur les franges Est et Sud, ouvertes sur un paysage agricole et accolées à des constructions existantes.



<b><u>OAP—Ouest de Montfort-sur-Meu – Pôle d'équilibre principale de Montfort-sur-Meu - N°A23 / A24</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 19,91 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 18 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 360 logements (mixité de formes urbaines)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux espaces loisirs et détente</li> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants et en aménageant de nouveaux espaces paysagers</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Cette OAP s'étend sur plus de 19 ha et s'insère en périphérie de la ville de Montfort-sur-Meu. L'objectif est de réaliser 360 logements mixtes et de nouveaux espaces de loisirs et de détente. Ce site présente plusieurs éléments à prendre en compte dans le cadre de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux sites d'intérêt patrimonial sur le secteur,</li> <li>• Plusieurs linéaires de haies,</li> <li>• Un secteur en extension, en milieu agricole ouvert et en entrée de ville qui s'étend sur un peu de moins de 20 ha impliquant ainsi des impacts paysagers importants.</li> </ul> <p>De manière à répondre à ces éléments listés ci-avant, l'OAP prévoit la préservation de l'ensemble des linéaires de haies, dont une partie se situe sur les franges Ouest, gérant ainsi les interfaces avec les espaces agricoles ouverts à l'Ouest. Un site paysager / de loisirs sera également aménagé le long d'une partie de la frange Ouest. Il n'est néanmoins pas prévu de principes paysagers en limite de la D125 ainsi qu'avec les habitations existantes. Afin de limiter les ruptures visuelles constructions / espace agricole en entrée de ville, il pourrait être pertinent d'insérer des masques végétaux en frange Nord et Ouest.</p> <p>En matière d'aménagement paysager, il est prévu de larges secteurs dédiés aux loisirs et à la détente, pouvant ainsi « justifier » en partie la faible densité sur ce secteur. L'un des secteurs prévoit de préserver une zone humide et de l'insérer dans un espace de loisirs. La valorisation d'une partie de la zone en espace végétalisé va permettre de proposer un cadre de vie qualitatif et des espaces publics limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées et valorisant leurs</p>	

usages. Au Nord, un site paysager viendra longer la voie ferrée, pouvant limiter ainsi les nuisances et les visibilitées sur la voie. Les bâtis d'intérêt patrimonial pourraient être indiqués sur l'OAP afin de les prendre en compte dans le cadre du développement de la zone et d'intégrer les constructions et les sites paysagers à ces bâtiments déjà existants.

Les mobilités sont traitées de manière indicative avec des principes principalement axés sur les cheminements doux. On note en effet qu'un maillage de voies douces est prévu au sein du quartier reliant les futurs espaces de loisirs et de détente aux futurs logements ainsi qu'au centre-bourg.

Plusieurs accès depuis les voiries existantes sont prévus, notamment depuis la RD 125 permettant de desservir A23 et A24 au Nord. Un accès depuis le Sud-Est est également prévu de manière à desservir l'A24.

Enfin, il convient de noter que les 2 secteurs proposent la construction de 360 logements, soit une densité de 18 logements par hectare, ce qui est nettement en-deçà des attentes du SCOT, à savoir 25 logts/ha pour un pôle principal. Comme évoqué précédemment, cela s'explique en partie par la présence importante sur le secteur de zone de loisirs et de détente.







<b><i>OAP—Centre-bourg de Montfort-sur-Meu – Pôle d'équilibre principale de Montfort-sur-Meu - N°A25</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 1,06 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 25 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 14 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements:15 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants et en aménageant de nouveaux espaces paysagers</i></li> <li>• <i>Mener des opérations de renouvellement urbain en cœur de bourg</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Cette espace en densification du centre-bourg ne dispose pas de contraintes environnementales, mise à part un point de vigilance important en matière d'insertion paysagère. En effet, cette zone en plein centre de Montfort-sur-Meu devra conserver les éléments paysagers existants (arborés notamment) tout en développant un caractère urbain à la zone (densité importante...). Pour répondre à ces enjeux, il n'est pas prévu de principes d'aménagements paysagers qui auraient pu voir le jour, notamment en frange Ouest et Sud (ouvertes sur le stade et la route).</p> <p>La densité pose également question sur ce secteur. En effet, avec 15 logements pour plus d'1 hectare, la densité observée est faible au regard de celle attendue par le SCOT (25 logements/ha) et d'autant plus en cœur de ville. <b>La densité mériterait ainsi d'être augmenté sur ce secteur, de manière à participer à la densification douce du centre-bourg de Montfort-sur-Meu et limitant indirectement les phénomènes d'extension urbaine.</b></p> <p>La seule thématique traitée dans cette OAP est la mobilité avec la mise en place d'un bouclage viaire au sein même du site, permettant ainsi de réduire la consommation foncière liée à la voirie (impasse, accès individuels depuis la route principale) et favoriser le passage (évitement des phénomènes d'isolement). Il serait intéressant d'indiquer une voirie de type mixte ou partagée de manière à favoriser les mobilités douces.</p>	



<b><u>OAP—Est de Montfort – Pôle d'équilibre principale de Montfort-sur-Meu - N°A26 et A27</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 1,82 ha (A26) + 5,74 ha (A27)</li> <li>• Vocation dominante : Economique</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :--</li> <li>• Objectifs de logements :--</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouvelles entreprises dans le secteur A26, en connexion sur la zone d'activités existante et en soignant l'intégration paysagère de l'opération</li> <li>• Améliorer la desserte piétonne de la zone, en appui sur les réseaux de cheminements piétons existants</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Ces deux secteurs en extension du bourg, à vocation économique et commerciale vont venir soit accueillir de nouvelles constructions (A26), soit améliorer la desserte piétonne sur un secteur déjà construit (A27). Ces secteurs ne sont pas concernés par des contraintes environnementales importantes mais sont composés de linéaires bocagers (sur le pourtour Nord A27 et pourtour Sud A26). Ils sont néanmoins porteurs d'enjeux paysagers importants, notamment au regard de leur localisation en entrée de ville et le long de la D125.</p> <p><b><u>Insertion paysagère :</u></b></p> <p>De manière à intégrer le <b>secteur A26</b>, la haie sera préservée sur la frange Sud. On note également qu'un principe de transition paysagère est prévu sur les pourtours Nord et Est. Ce secteur sera donc traité de manière à bien l'intégrer par rapport aux routes limitrophes et en rapport avec son positionnement en entrée de ville et en gérant la couture à l'existant.</p> <p>Concernant le <b>secteur A27</b>, il n'est pas précisé de transition paysagère sur le site et en lien avec la route, depuis laquelle se dégagent de nombreuses vues sur cette zone déjà commerciale. La zone commerciale est déjà très impactante en matière de covisibilités (cf. photo ci-dessous), même si certains aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales ont été aménagés (noues en frange Sud). Il aurait été intéressant de proposer des transitions</p>	



paysagères et la création de haies et / ou d'espaces végétalisés en limite de site de manière à limiter les coupures visuelles (parking / devanture de grands magasins) depuis la route.

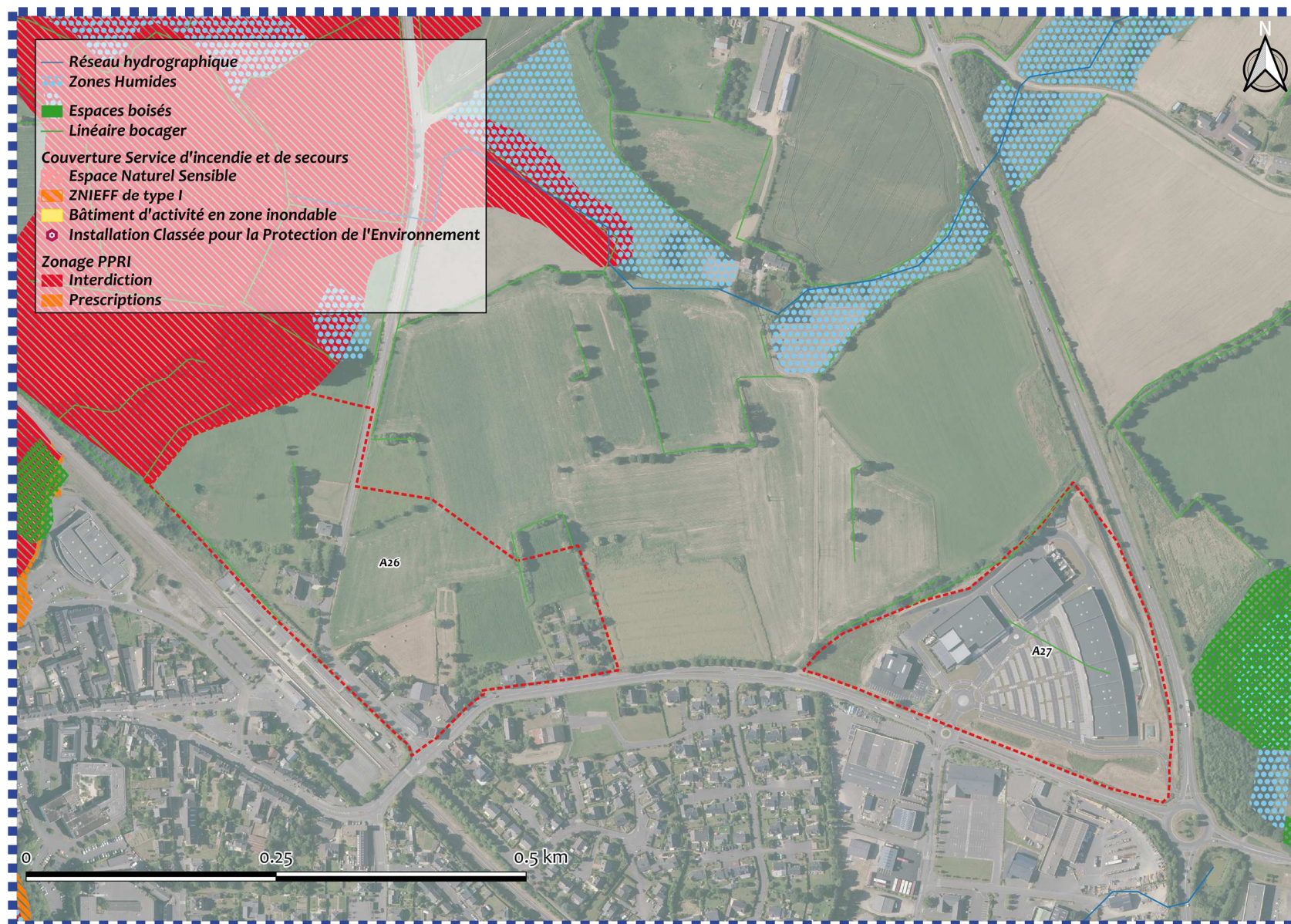


#### **Connexions et mobilités :**

**Le secteur A 26** sera relié à la zone d'activités existante par un accès sur la frange Ouest. Il n'est pas prévu de sentiers dédiés aux piétons ou aux cyclistes sur cette zone. Une piste cyclable étant présente au nord du site, il aurait été intéressant de relier le secteur A 26 à ce projet (par un contournement rue de l'Herminette par exemple).

Le traitement des mobilités douces est néanmoins traité sur **le secteur A27** avec la mise en place, c'est d'ailleurs la seule thématique traitée pour celui-ci. Il conviendra donc de conforter les cheminements existants et les compléter au sein de la zone, afin de desservir l'ensemble des commerces présents et relier la piste cyclable existante à destination du centre-ville et de Bréteil.





<b><u>OAP—Nord et centre-bourg de Pleumeleuc – Pôle d'équilibre principal de Pleumeleuc- N°A29 / A32</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,42 ha (A29) + 0,54 ha (A32)</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 29 logts/ha (A29) + 20 logts/ha (A32)</li> <li>• Objectifs de logements : 12 logements (A29) + 11 logements (A32)</li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</li> <li>• Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg offrant une mixité fonctionnelle et sociale</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> <li>• Créer une voie de desserte à l'échelle communale au Nord du bourg</li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Ces deux secteurs sont situés en densification, au sein du bourg de Pleumeleuc. L'objectif est de proposer une offre d'une vingtaine de logements ainsi que des équipements publics de manière à offrir une mixité fonctionnelle au sein du pôle.</p> <p>Ces deux secteurs ne sont pas soumis à des contraintes particulières en termes d'environnement, de risques ou de nuisances. On note que les deux secteurs étant au sein du tissu bâti, il conviendra d'être vigilant quant à l'insertion des futures constructions, la constitution de « front urbain » et d'une conservation de l'identité urbaine du secteur. L'OAP dessinée et écrite ne précise pas la manière dont sera traitée l'insertion des constructions ainsi que la couture à l'existant. Au regard de la localisation des secteurs de développement, il serait intéressant d'indiquer des principes relatifs à cette insertion.</p> <p><b>En matière de mobilités et de connexions, des accès sont indiqués depuis les rues adjacentes existantes. Il aurait été intéressant d'indiquer comment s'insère la desserte au sein de ces secteurs en renouvellement urbain de manière à éviter la consommation foncière liée aux accès et à la voirie et favoriser la densification.</b> Concernant les mobilités douces, deux cheminements seront à créer à partir des franges est des secteurs, de manière à connecter ces secteurs aux cheminements du centre-bourg.</p>	

Enfin, il convient de noter que les 2 secteurs proposent la construction de 12 logements pour l'A29 et 11 logements pour l'A32, soit des densités de logements proches de celles attendues par le SCOT, à savoir 29 logts/ha et 20 logts/ha au lieu des 25 logts/ha attendus pour un pôle principal. La relative faible densité du secteur A32 s'explique en partie par le fait qu'un équipement est envisagé sur son périmètre.

<b><i>OAP—Nord et centre-bourg de Pleumeleuc – Pôle d'équilibre principal de Pleumeleuc- N°A33</i></b>	<b><i>Synthèse</i></b>
<b><i>Programme</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Surface brute du site : 15,26 ha</i></li> <li>• <i>Vocation dominante : Résidentielle</i></li> <li>• <i>Densité recherchée : 25 logts/ha</i></li> <li>• <i>Densité observée : 24 logts/ha</i></li> <li>• <i>Objectifs de logements : 372 logements</i></li> </ul>	
<b><i>Objectifs</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux équipements</i></li> <li>• <i>Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</i></li> <li>• <i>Créer une voie de desserte à l'échelle communale au Nord du bourg</i></li> <li>• <i>Connecter le secteur n°A33 aux opérations déjà réalisées (zones récemment bâties)</i></li> </ul>	
<b><i>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</i></b>	
<p>Cette opération s'étend sur plus de 15 hectares et a pour objectif le développement de 372 logements sur un pas de temps relativement long puisque 4 hectares du secteur sont en zone 2AU. La particularité de cette zone est son étendu et sa forme, suivant le contour intérieur de la future voie de desserte communale au Nord de Pleumeleuc (un emplacement est réservé pour l'aménagement de cette voie).</p> <p>Un phasage est donc programmé pour cette OAP, avec notamment toute la partie Ouest classée en 2AU et donc urbanisable à long terme et sous conditions. Cette programmation permet d'atténuer l'impact paysager et la consommation foncière directe de l'aménagement de la totalité de la zone.</p> <p><b><u>Enjeux environnementaux :</u></b></p> <p>D'un point-de-vue environnemental, la zone n'est pas située dans un secteur stratégique en matière de préservation écologique. Elle est en revanche localisée à proximité directe de zones humides (à l'Est) et se compose de plusieurs linéaires de haies. Il est prévu de conserver une partie de ces haies, notamment celles situées sur les franges. En revanche, celles qui passent en cœur de zone ne seront pas préservées. Il aurait été intéressant de les intégrer dans le schéma d'aménagement de manière à conserver des linéaires végétalisés au sein du futur quartier. En complément des linéaires de haies existants sur la frange Est, il aurait été intéressant de marquer des franges végétalisées et gérant les eaux pluviales en mont des zones humides et perpendiculaires à la pente, de manière à limiter les écoulements issus de l'imperméabilisation des sols en direction des points les plus bas et notamment des zones humides.</p>	



Cette OAP pose question quant à la surface agricole consommée et au nombre de logements projeté par rapport à la population de Pleumeleuc et Bédée. En effet, l'étendue du secteur de développement est disproportionnée par rapport à la taille du pôle. Il pourrait être envisagé de réduire une partie de la zone 1AU, en la passant en 2AU (de manière à programmer le développement sur une plus large surface en fonction de l'appropriation des lots et logements) et en passant la zone 2AU en zone A. Cette proposition permettrait d'éviter une partie des impacts en matière de consommation agricole et de réduire les impacts paysagers et environnementaux à court terme.

L'OAP écrite précise la mise en place de jardins familiaux au Nord-Est, il aurait été intéressant de les localiser et de voir comment ils s'insèrent dans l'existant et comment ils peuvent jouer le rôle de petite centralité au sein du quartier. En effet, au regard de l'étendue de ce secteur, il sera important de constituer des espaces publics qualitatifs, de manière à créer des lieux de vie et de centralité végétalisés, qui s'insèrent dans l'environnement agro-naturel alentour.

#### **Enjeux paysagers :**

Au regard de l'étendue et de la forme de la zone, l'insertion paysagère de celle-ci est primordiale, de manière à éviter les ruptures visuelles importantes depuis la route de desserte Nord de la commune et les sentiers de randonnée au Nord. En effet, cette OAP s'inscrit dans un paysage agricole ouvert qui pourra produire des coupures visuelles importantes. On note déjà des ruptures visuelles existantes en entrée de bourg entre parcelle agricole et zone pavillonnaire.



De manière à limiter ces impacts, les principes de l'OAP indiquent la préservation des linéaires de haies sur les pourtours Est, ainsi qu'une transition paysagère sur toute la frange Nord-Ouest du secteur et Sud-Est. Ces principes vont permettre de gérer l'interface avec les parcelles agricoles au Nord et à l'Est. Il n'est pas prévu de masques végétaux ou de transition paysagère avec les habitations existantes.

### **Enjeux de connexions et de mobilités :**

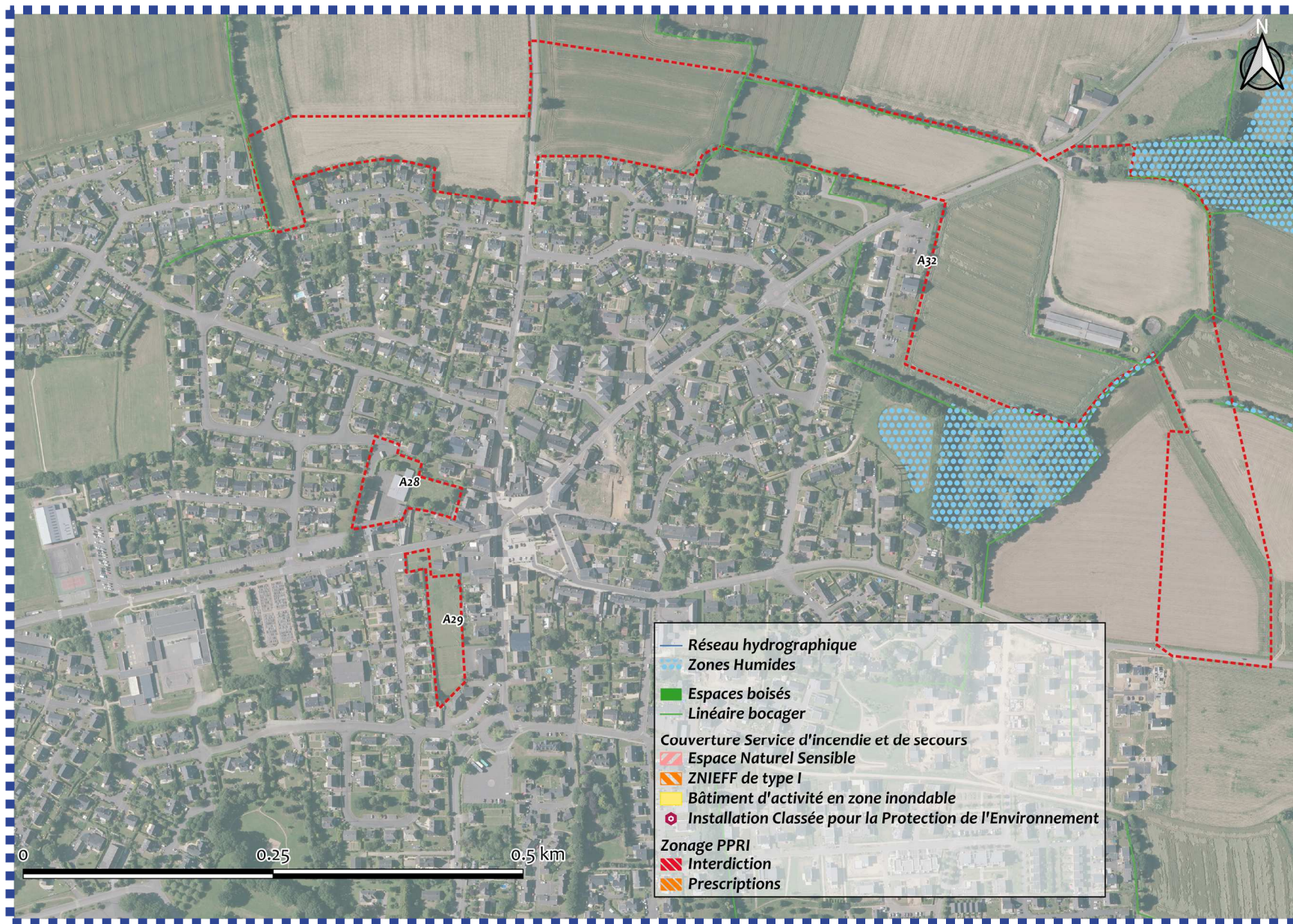
Le traitement des mobilités sur ce secteur reste indicatif mais permet d'avoir un premier aperçu de l'organisation et de la hiérarchisation du système viaire à l'échelle de l'opération. Il est tout d'abord prévu de réaliser une route de « contournement » du quartier, pouvant jouer le rôle de route primaire qui viendra distribuer les voies interquartiers. Ces premiers principes vont permettre de réaliser un maillage de voies de circulation adapté à la fonction des voies et aux usages supportés (primaires, secondaires...).

**Le questionnement reste celui de l'adéquation de l'aménagement des routes avec le phasage projeté. En effet, la zone Ouest étant située le long de la future route de desserte sur la frange Nord et urbanisable à long terme, un espace agricole sera contourné par la voie mais non développé (le temps de développement de la zone 1AU et de la modification du PLUi pour un passage de 2AU à 1AU). Il serait donc cohérent de gérer les mobilités à l'échelle des phases de l'opération d'aménagement en vue de proposer des voies adaptées à chaque programme limitant la consommation d'espaces agricoles à court terme par la voirie.**

Concernant les mobilités douces, il est prévu de réaliser un cheminement qui traverse d'Est en Ouest l'opération. Celui-ci ne permet pas de relier le quartier au centre-bourg mais permet de proposer un itinéraire de traversée du quartier. Pour s'assurer de son utilisation, il conviendra de traiter la manière dont les espaces publics seront intégrés dans le futur quartier (espaces de centralité, de déplacements, de stationnement, mobiliers urbains...) En matière de connexions au centre-bourg, plusieurs raccordements à l'existant sont prévus depuis plusieurs points du quartier, permettant d'équilibrer la répartition des voies douces à l'échelle du secteur. En écho avec ce qui a été noté ci-avant, il conviendra également d'aménager des voies adaptées à la fonction, aux usages et à la temporalité du programme de développement.

**Finalement, cette OAP pose question au regard de sa superficie (15 hectares malgré une programmation en 2 phases) et de sa configuration par rapport au bourg de Pleumeleuc, interrogeant la bonne proportion du secteur. Le développement de ce secteur implique ainsi des impacts relativement importants en matière de consommation d'espaces agricoles et de vues paysagères qui ne sont pas tout à fait traitées dans le cadre de l'OAP et qu'il conviendrait de compléter en vue d'éviter les impacts (réduire les zones de développement) ou les réduire (compléter les principes d'aménagement).**





<b><u>OAP—Sud de Pleumeleuc – Pôle d'équilibre principal de Pleumeleuc- N°A30</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 1,07 ha</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 25 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 26 logts/ha</li> <li>• Objectifs de logements : 28 logements</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements avec une mixité de formes urbaines</li> <li>• Connecter l'opération sur le secteur n°A30 au centre-bourg et à la zone commerciale par des cheminements doux confortables</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Cette opération est conçue de manière à accueillir 28 logements sur plus d'un hectare, respectant ainsi les densités exigées dans le PADD du PLUi de Montfort Communauté. Ce terrain se situe à proximité de différents éléments d'intérêt paysager / écologique avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence de linéaires de haies en limite Ouest et Est du site,</li> <li>• La présence d'une zone humide en limite Est de l'opération,</li> <li>• Sa localisation à proximité de la RD 68 lui confère également des enjeux en matière d'insertion paysagère et de visibilité depuis la route d'entrée de bourg.</li> </ul> <p>L'OAP ne précise pas de principes d'aménagements paysagers au niveau du secteur A30 et n'indique pas les haies identifiées au titre de l'article L151-19. Il n'est pas non plus indiqué la manière dont la voirie pourra s'insérer dans le projet. Il est prévu de réaliser un cheminement doux depuis la zone d'activités (A31) passant par le secteur résidentiel et rejoignant ensuite le centre-bourg. Ce principe va permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connecter les deux secteurs de l'OAP Sud de Pleumeleuc de manière à favoriser les déplacements doux entre zone commerciale / d'activités et quartier résidentiel, tout en le reliant au sentier de randonnée existant,</li> <li>• Connecter le quartier résidentiel au centre-bourg, favorisant l'utilisation de modes de déplacements doux entre le cœur de ville et les futures habitations.</li> </ul>	



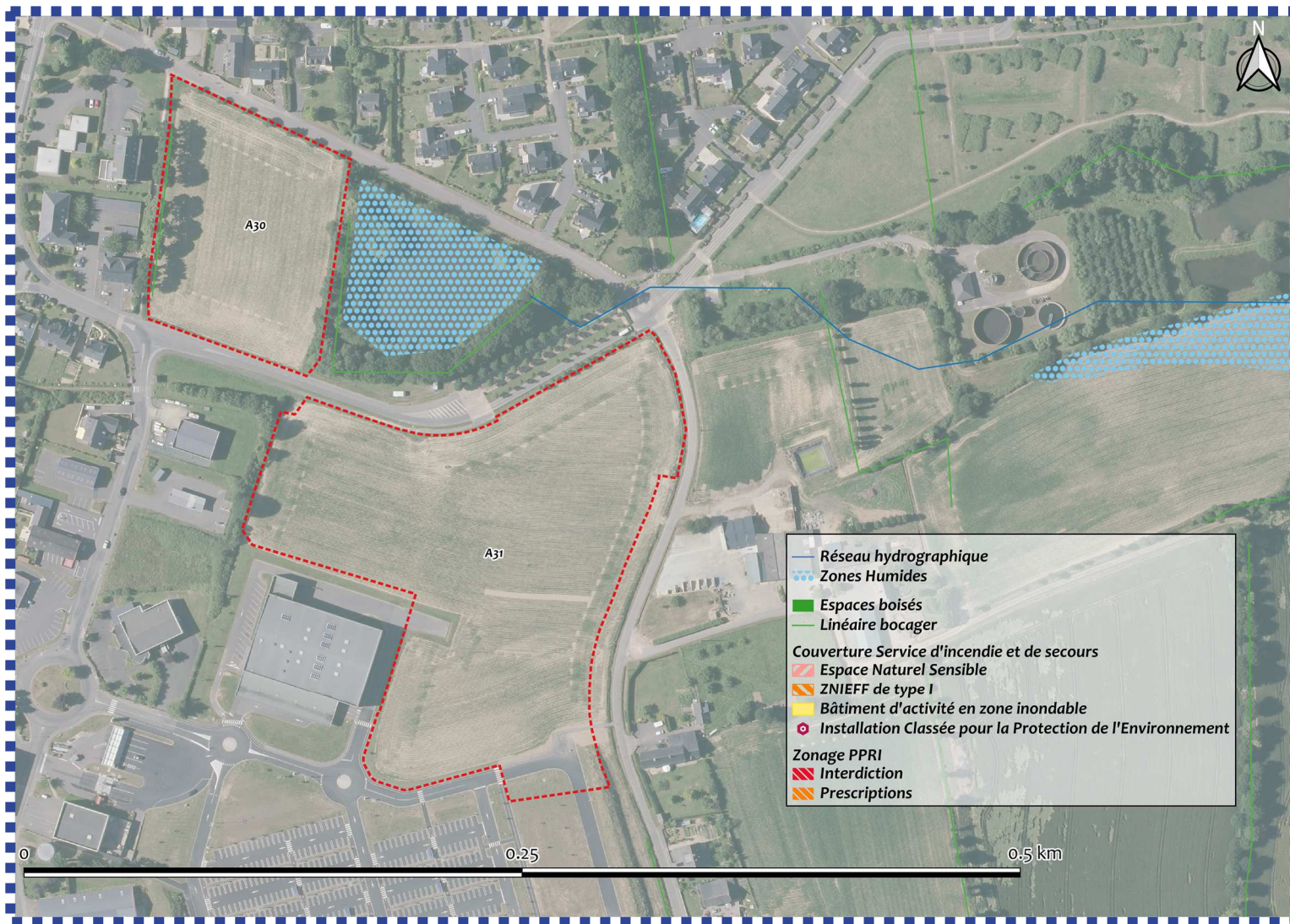
Finalement, le développement de ce secteur va permettre un « rapprochement des lieux » par le biais de sa localisation à proximité directe du centre-bourg, qui s'insère dans le bâti existant ainsi que par sa connexion au réseau de cheminements doux de Montfort Communauté. Néanmoins l'OAP présente des lacunes en matière de traitement paysager du site et de desserte.

<b><u>OAP—Sud de Pleumeleuc – Pôle d'équilibre principal de Pleumeleuc- N°A31</u></b>	Synthèse
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 2,88 ha</li> <li>• Vocation dominante : Artisanale ou de service</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :--</li> <li>• Objectifs de logements : --</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connecter l'opération sur le secteur n°A31 au centre-bourg et à la zone commerciale par des cheminements doux confortables</li> <li>• Accueillir de nouvelles activités artisanales ou de services sur le secteur n°A31 en intégrant les nouvelles constructions dans le paysage</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Ce secteur est constituant de l'OAP Sud de Pleumeleuc et vient délimiter une zone dédiée à l'activité artisanale et commerciale au Sud du pôle. Le secteur n'est pas soumis à des contraintes importantes pouvant limiter sa construction. Il dispose en revanche de plusieurs enjeux, notamment en matière d'insertion paysagère et de connexions.</p> <p>Tout d'abord, notons que la zone se situe en limite d'un sentier de randonnée et le long d'une route en entrée de ville. De manière à traiter l'insertion paysagère du site par rapport à la route passante au Nord et à l'Est, il est envisagé de réaliser une transition paysagère sur tout le pourtour Est et Nord. Ce principe va permettre de réduire les coupures visuelles depuis les routes situées en entrée de ville. Cette transition va aussi permettre de limiter les nuisances visuelles depuis le cheminement doux longeant le secteur. La partie écrite de l'OAP prévoit également une insertion des constructions dans le paysage.</p>	



Concernant les mobilités, l'OAP prend bien en compte la connexion de cette zone au bourg de Pleumeleuc avec un principe de cheminement doux à créer et à raccorder à l'existant le long du projet et jusqu'au secteur résidentiel projeté (A30). Ces principes vont favoriser les mobilités douces et les déplacements piétons et cyclables jusqu'à la zone commerciale / artisanale (déplacements de clients ou travailleurs). En matière d'accès et de voirie, deux accès depuis les rues Nord et Sud permettront de réaliser un bouclage viaire au sein de la zone d'activités, de manière à limiter les circulations en impasse et la consommation foncière liée à la voirie.

**Ainsi, ce secteur de projet s'insère bien en matière de connexions et de mobilités aux zones industrielles voisines et au réseau de cheminement doux déjà aménagé en lien avec le centre bourg de Pleumeleuc. Il conviendra cependant d'être particulièrement vigilant à l'insertion paysagère de ce site et à la gestion des eaux pluviales, notamment au regard de la légère pente vers le Nord-Est du site et les potentiels ruissellements issus de l'imperméabilisation de 2,88 ha.**





<b><i>OAP—Saint-Gonlay – Commune rurale – Bourg de Saint-Gonlay- N°A34 / A35 / A36 / A37</i></b>	Synthèse
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,31 ha (A34) + 0,27 ha (A35) + 1,62 ha (A36) + 0,54 ha (A37)</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 12 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 13 logts/ha (A34) + 11 logts/ha (A35) + 9 logts/ha (A36) + 11 logts/ha (A37)</li> <li>• Objectifs de logements : 4 logements (A34) + 3 logements (A35) + 14 logements (A36) + 6 logements (A37)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> <li>• Veiller à la qualité architecturale des constructions sur les secteurs sensibles d'un point de vue patrimonial (à proximité du centre ancien et de l'église)</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Ces 4 secteurs s'insèrent en extension du bourg de Saint-Gonlay, sur des parcelles agricoles ou des fonds de jardin. Les enjeux sont donc principalement paysagers, l'insertion paysagère au sein du bourg et en entrée de ville est primordiale dans le traitement de l'OAP, ainsi qu'environnementaux de par la présence de certains éléments naturels participant à la TVB du territoire.</p> <p>On note tout d'abord la présence de linéaires bocagers au sein des secteurs, ces derniers sont indiqués et pourront jouer le rôle de masque végétal au sein du futur quartier et par rapport aux habitations existantes (notamment Nord-Ouest).</p> <p>Il aurait été intéressant de proposer également une transition paysagère sur le pourtour Sud du secteur A36, tout en conservant des vues sur le paysage agricole. Cette transition permettrait d'insérer le futur quartier (finalement très étendu puisqu'il correspond environ à la longueur du centre-bourg) par rapport aux espaces agricoles au Sud ainsi que depuis l'entrée de bourg à l'Ouest. Un principe de ce type garantirait également une zone d'infiltration et de gestion des eaux pluviales dans le sens de la pente (et en direction des zones humides situées plus au sud).</p> <p><b>Il convient de préciser que la densité observée sur la totalité de l'OAP est légèrement plus faible en comparaison de la densité attendue dans le PADD sur la commune de Saint-Gonlay (10 logts/ha au lieu des 12 attendus).</b></p> <p><u>A36 et 37</u> : Concernant la desserte et les mobilités sur l'OAP, il est prévu de prolonger le sentier de randonnée piétonnier en réalisant un réseau de cheminements doux au sein du futur quartier. Au-delà de la circulation au sein même de l'OAP, ces cheminements vont permettre de connecter l'opération</p>	

au centre-bourg et de favoriser le rapprochement des lieux et les déplacements doux de proximité. Il est prévu de réaliser trois accès à partir des voies existantes, de manière à former un bouclage viaire au sein du futur quartier. Cette structure de desserte interquartier va permettre de limiter la consommation foncière liée à la voirie en évitant les impasses et les accès individuels depuis les rues principales.

A34 et A35 : Il est prévu de réaliser un cheminement doux depuis la rue principale du bourg de manière à le connecter au sentier de randonnée existant. Ce sentier permettra de connecter le secteur au centre-bourg en favorisant les mobilités douces. Concernant la voirie, un accès est prévu au niveau du secteur A34, de manière à former à l'intérieur de l'îlot un bouclage viaire. Concernant l'A35, un emplacement réservé est prévu afin d'élargir la voie au Sud, ceci permettant, éventuellement, de réaliser des entrées individuelles depuis la route (les logements n'étant qu'au nombre de 3).

**Finalement, cette OAP présente des principes cohérents en matière de mobilité, de manière à créer du lien entre le futur quartier et le centre-bourg tout en insérant les opérations dans le réseau de sentiers de randonnée existant. Les bouclages viaires accompagnés de cheminements doux vont permettre de former un système viaire hiérarchisé et en lien avec l'existant.**

Elle prend également en compte les éléments naturels existants, de manière à les préserver. Il est de plus prévu d'étaler dans le temps l'aménagement de cette OAP, puisque le secteur A36 est classé en 2AU, soit aménageable à long terme et sous conditions (modification du PLU). Néanmoins, on note certaines lacunes en matière de traitement paysager et d'insertion des sites au sein du tissu urbain existant et d'un environnement agro-naturel bocager. La densité est également légèrement trop faible au regard des exigences du PADD en matière d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



<b><u>OAP—Centre-bourg de Talensac – Pôle d'équilibre secondaire Talensac- N°A38 / A39 / A41</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 0,4 ha (A38) + 0,19 ha (A39) + 0,53 ha (A41)</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 20 logts/ha (A38) + 32 logts/ha (A39) + 9 logts/ha (A41)</li> <li>• Objectifs de logements : 8 logements (A38) + 6 logements (A39) + 5 logements (A41)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements en densification du tissu existant du centre-bourg, sur des sites en mutation ou en division parcellaire</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Ces trois secteurs en densification et en extension forment une OAP à vocation résidentielle. Ces secteurs ne sont pas composés de contraintes fortes, on note néanmoins la présence d'une ICPE en limite du secteur A39.</p> <p><b>L'OAP ne prévoit pas d'intégration paysagère des opérations, pourtant située au sein du tissu bâti et du centre-bourg de Talensac ainsi qu'en extension, nécessitant des principes permettant de limiter les ruptures visuelles par rapport à un bourg constitué. Le traitement paysager et l'insertion des opérations de développement par rapport à l'existant auraient donc mérité d'être indiqué dans l'OAP.</b></p> <p>Les accès sont uniquement indiqués, les secteurs A 39 et A 38 pourront observer un bouclage viaire, il n'est en revanche prévu qu'un accès sur le secteur A41. Cette desserte pourrait former une impasse et potentiellement un phénomène « d'isolement » pour les 5 logements, d'autant plus que ce secteur n'est pas relié par un cheminement doux au centre bourg.</p> <p><b>Un point de vigilance est à indiquer, notamment concernant la densité du secteur A41 en extension, avec 5 logements pour 0,5 ha. Projetant ainsi une densité de 9 logements / ha pour une densité attendue de 20 logements/ha dans le PADD.</b></p>	





<b><u>OAP—Sud de Talensac – Pôle d'équilibre secondaire Talensac- N° A40 et A43</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 9,27 ha (A43) + 0,67 ha (A40)</li> <li>• Vocation dominante : Résidentielle</li> <li>• Densité recherchée : 20 logts/ha</li> <li>• Densité observée : 20 logts/ha (A43) + 22 logts/ha (A40)</li> <li>• Objectifs de logements : 185 logements mixtes (A43) + 15 logements (A40)</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouveaux logements</li> <li>• Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage en conservant les éléments paysagers existants</li> <li>• Connecter le secteur n°A43 à l'opération récente au Nord (zone déjà bâtie)</li> <li>• Préserver les éléments naturels existants et les valoriser au sein de nouveaux espaces publics paysagers : haies, zones humides ...</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Cette OAP à vocation résidentielle est constituée de plusieurs secteurs dont un qui s'étend largement en extension (9ha) en zone agricole. Plusieurs enjeux sont présents sur les terrains de l'OAP, notamment paysagers et environnementaux avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence d'un parc et jardin en limite Sud du secteur A40 protégé au titre de l'article L151-19, celui-ci n'est pas indiqué sur l'OAP,</li> <li>• Plusieurs linéaires de haies sur les pourtours Nord et Sud,</li> <li>• Des secteurs de développement situés dans un paysage bocager et agricole en extension du tissu urbain,</li> <li>• Des sentiers de randonnée présents en limite et au sein des secteurs de développement.</li> </ul> <p>Le parc présent au Sud du secteur A40 aurait mérité d'être indiqué en vue d'une préservation et valorisation dans le cadre de l'opération d'aménagement (adéquation avec le cheminement doux, installations légères, espace végétal public...).</p> <p>Les haies sont indiquées et intégrées dans le projet d'aménagement, garantissant des transitions paysagères et une gestion végétalisée des interfaces avec les habitations existantes au nord de l'OAP. On note qu'un principe de transition paysagère est intégré au Sud de l'OAP, formant ainsi une ceinture végétale sur la frange la plus visible depuis la route de sortie de bourg et le GRP Tour de Brocéliande.</p>	

En termes d'insertion paysagère il est également prévu de réaliser deux espaces à valeur paysagère, notamment celui composé d'une zone humide, qui viendra donner un cadre naturel à la partie Est du futur quartier ainsi qu'un espace vert en limite Nord-Ouest avec la zone pavillonnaire existante. Ces deux espaces joueront un rôle dans la limitation des ruissellements et la gestion des eaux pluviales, mais également en matière de cadre de vie, offrant des espaces naturels et qualitatifs en limite de l'existant (pour l'espace vert) et en bordure d'espace agro-naturel (pour la zone humide). Ces espaces vont permettre d'insérer le futur quartier dans le contexte assez naturel et proposer des espaces publics pour les futurs habitants mais également des « étapes » pour les randonneurs.



Concernant le traitement des mobilités, les accès de voirie sont envisagés par rapport aux quartiers et voies déjà existantes, permettant ainsi de limiter les créations de voies en dehors de l'opération. Chaque secteur pourra être desservi par le biais d'un bouclage viaire, évitant ainsi les phénomènes d'« impasse » et la consommation foncière liée à la voirie tout en sécurisant la circulation au sein du quartier (via la voie à sens unique).

Les cheminements doux sont bien pris en compte, avec un raccordement des futurs quartiers au réseau existant et des propositions de compléments de tronçons piétonniers. Il est notamment prévu de relier les espaces verts et la zone humide aux sentiers et d'ajouter une traversée Nord-Ouest / Sud-Est au niveau de la zone A43, facilitant les déplacements doux au sein du quartier et vers les habitations existantes et à plus fine échelle vers le centre-bourg.

**Au regard de l'étendue de l'OAP (9ha), il aurait été intéressant de proposer un développement en phasage, afin de programmer dans le temps et selon l'appropriation des premiers lots et logements, l'aménagement des zones.**







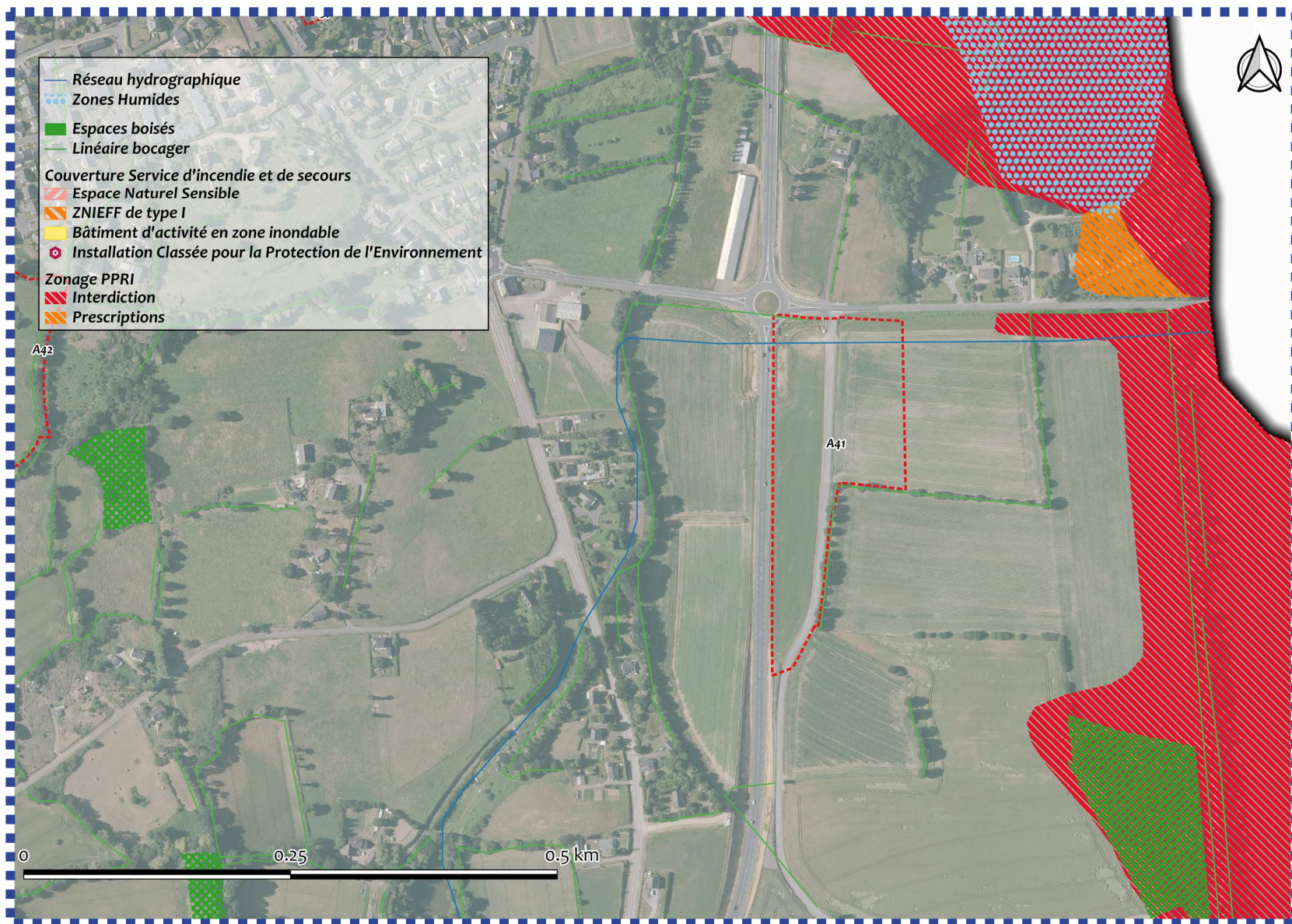
<b><u>OAP—Sud Est Talensac – Pôle d'équilibre secondaire Talensac- N°A42</u></b>	<b><u>Synthèse</u></b>
<b>Programme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface brute du site : 2,73 ha</li> <li>• Vocation dominante : Economique</li> <li>• Densité recherchée : --</li> <li>• Densité observée :--</li> <li>• Objectifs de logements : --</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueillir de nouvelles activités artisanales ou de services sur le secteur n°A42 en intégrant les nouvelles constructions dans le paysage</li> <li>• Créer une sortie Nord à la zone artisanale sur la voie communale et interdire les nouveaux accès sur la voie de contournement</li> </ul>	
<b>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</b>	
<p>Cette OAP a pour vocation d'accueillir une zone d'activités, avec l'installation de pistes de conduite moto, véhicules légers et à terme poids lourds. L'activité projetée implique ainsi des impacts paysagers et d'imperméabilisation relativement importants du fait de l'installation de pistes et voiries, de la présence de véhicules motorisés et aménagements relatifs aux formations de conduite.</p> <p>Des enjeux environnementaux et paysagers sont présents sur le site et à proximité avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le ruisseau de la Barillais qui s'écoule en limite Nord du site, le long de la RD53. Malgré la surface plane du site, on peut noter d'éventuels impacts en termes de ruissellement et d'écoulement jusqu'au ruisseau, en lien avec les futurs activités projetés (voitures et poids lourds sur piste) et la forte imperméabilisation du sol.</li> <li>• Deux linéaires de haies protégées au titre de l'article L151-19 du CU occupent le pourtour Sud-Est du site,</li> <li>• Ce terrain est complètement déconnecté du tissu urbain de Talensac et s'inscrit dans un paysager ouvert agricole avec des vues sur la vallée du Meu. Les impacts paysagers seront donc particulièrement importants si aucun traitement paysager n'est envisagé (par rapport à la route départementale, en rupture avec les espaces agricoles ouverts et les vues sur la vallée de la Meu).</li> </ul> <p>L'OAP ne prévoit pas de traitement relatif à la gestion des eaux pluviales et effluents potentiels jusqu'au ruisseau. Il aurait été intéressant d'indiquer des espaces végétalisés (noue, coulée verte...) pouvant jouer le rôle de dispositifs de gestion des eaux pluviales et de stockage des eaux issues de l'imperméabilisation des sols. Cet aménagement pourrait voir le jour en limite Nord de l'opération, en amont du passage du ruisseau.</p>	

Il n'est pas non plus prévu de traitement paysager en vue de réduire les impacts visuels de l'opération par rapport à la route. Il aurait été intéressant, tout d'abord, d'indiquer les linéaires de haies existants mais également de compléter ces linéaires sur les pourtours limitrophes aux deux routes de manière à atténuer les visibilités. D'autant plus qu'un sentier de randonnée passe au Nord du site et que des covisibilités sur la vallée du Meu sont présentes.



En termes de connexion de la zone, il n'est pas prévu d'intégrer la zone à un réseau de cheminements doux, de par sa vocation et sa localisation cette connexion ne serait pas forcément pratiquée. Néanmoins un accès est prévu depuis la RD35 déjà existante au Nord, limitant ainsi une consommation liée à la création d'accès à la voirie et évitant une sortie sur la voie de contournement potentiellement dangereuse du fait de sa fréquentation.

**Il serait ainsi nécessaire de compléter l'OAP dessinée par des principes d'aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales permettant de limiter l'impact de cette future zone d'activités.**



## ❖ Synthèse :

Globalement, les schémas et objectifs dans les OAP présentées ci-dessus permettent de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD. Toutefois il convient de noter que les orientations des OAP dessinées posent quelques questions :

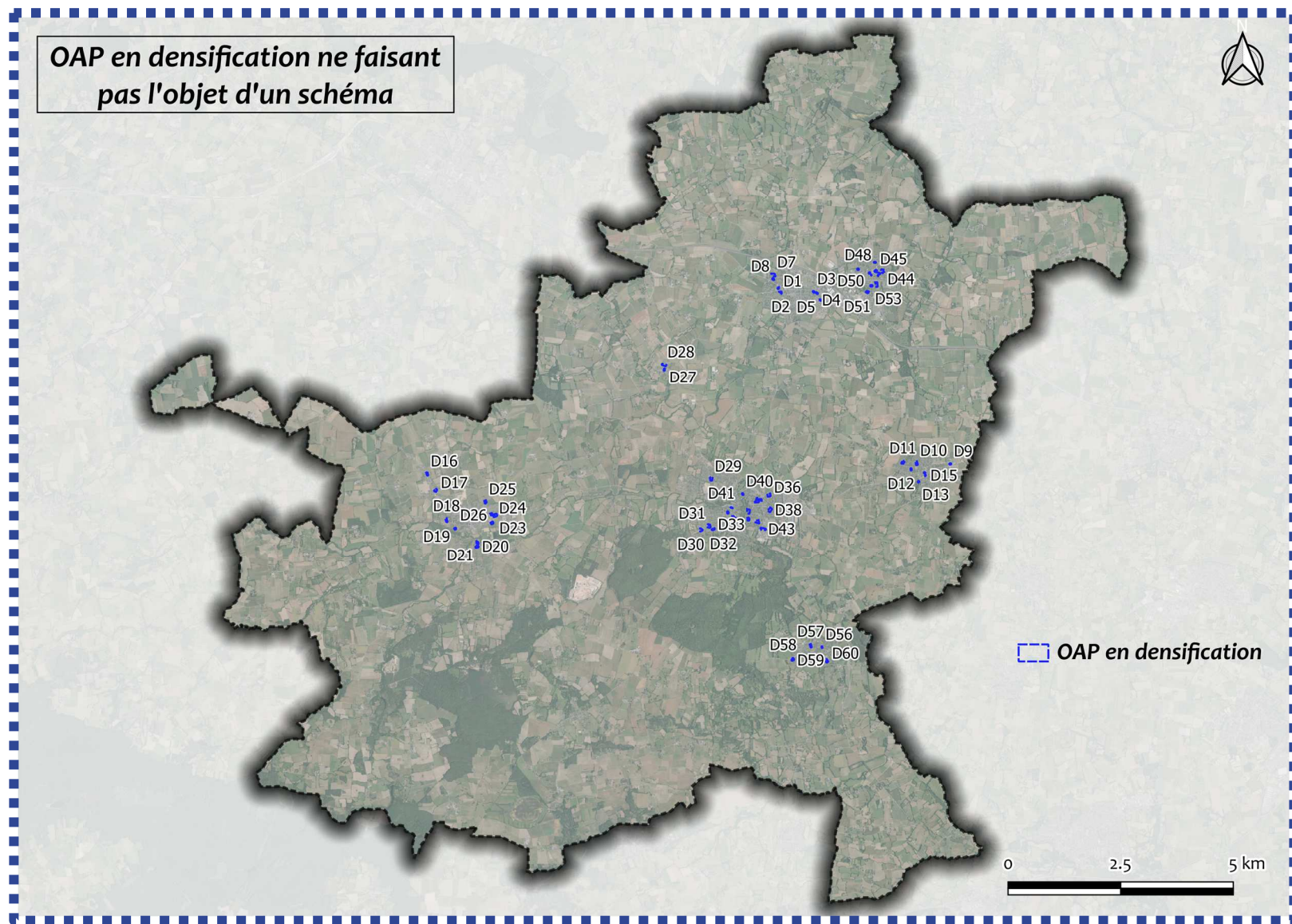
- La prise en compte du paysage est particulièrement faible :
  - Peu de traitement paysager pour certaines OAP situées en entrée de bourg,
  - Peu de traitement paysager pour certaines zones interstitielles (entre l'espace agricole et l'espace bâti) et qui s'étendent en extension des bourgs.
- Des sites qui ne répondent pas toujours aux logiques de densification du tissu urbain existant avec :
  - Des opérations particulièrement larges qui s'étendent sur des paysages agricoles ouverts ou le long de voies de communication
  - Des opérations qui présentent des densités relativement faibles au regard des objectifs du PADD
- Les mobilités douces sont globalement bien prises en compte dans les OAP. Néanmoins, certaines présentent des lacunes en termes de propositions d'aménagements favorisant les déplacements doux.

Au regard de l'analyse réalisée par OAP, voici un listing mettant en lumière les secteurs constitutifs d'OAP soulevant des problématiques évoquées ci-avant :

- **OAP Nord et Centre bourg de Pleumeleuc n°A33 (consommation foncière, intégration paysagère)**
- **OAP Sud-est de Talensac n°A42 (gestion des eaux pluviales, traitement paysager)**
- OAP Sud Bédée n°A2 (densité et traitement des mobilités douces)
- OAP Sud Bédée n°A3 (densité)
- OAP Nord Bédée n°A4 (zone humide sur le site)
- OAP Centre bourg et sud Bréteil n°A12 (transition paysagère, nuisances liées à la STEP et à la voie ferrée)
- OAP Carrière d'Iffendic (zone humide et boisements)
- OAP Centre-bourg Montfort n°A25 (densité, transition paysagère)
- OAP Sud Pleumeleuc n°A30 (traitement paysager et desserte)
- OAP Talensac n°A38/A39/A41 (intégration paysagère, densité)
- OAP sud de Talensac n°A40 et A43 (consommation foncière)



### 5.3. Évaluation des secteurs en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma



<b>Numéro OAP</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
D1 – Bédée (0,11 ha / 2 logements)	ICPE à proximité (25 mètres) à l'est
D2 – Bédée (0,15 ha / 3 logements)	ICPE en limite sud-est
D3 – Bédée (0,11 ha / 2 logements)	RAS
D4 – Bédée (0,13 ha / 2 logements)	RAS
D5 – Bédée (0,10 ha / 2 logements)	Un élément de paysage (parc/jardin) en limite sud-est
D7 – Bédée (0,40 ha / 3 logements)	Deux linéaires de haies en frange ouest et nord. En limite de zone humide au nord. Elément de paysage en limite ouest.
D8 – Bédée (0,15 ha / 3 logements)	RAS
D9 – Bréteil (0,11 ha / 2 logements)	RAS
D10 – Bréteil (0,33 ha / 4 logements)	RAS
D11 – Bréteil (0,26 ha / 3 logements)	Zone humide en limite nord-est (65m <sup>2</sup> de l'OAP) Elément de paysage sur tout le pourtour est
D12 – Bréteil (0,12 ha / 2 logements)	RAS
D13 – Bréteil (0,1 ha / 2 logements)	Elément de paysage en limite sud
D14 – Bréteil (0,08 ha / 4 logements)	Un emplacement réservé au sud-ouest dédié à un élargissement de voirie
D15 – Bréteil (0,06 ha / 2 logements)	RAS
D16 – Iffendic (0,22 ha / 2 logements)	Piste cyclable sur la frange ouest Un linéaire bocager au sud

<b>Numéro OAP</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
D17 – Iffendic (0,26 ha / 3 logements)	Piste cyclable passe en frange ouest
D18 – Iffendic (0,27 ha / 2 logements)	RAS
D19 – Iffendic (0,16 ha / 2 logements)	270 m <sup>2</sup> au sud-ouest dans la zone de prescription du PPRI
D20 – Iffendic (0,34 ha / 2 logements)	RAS
D21 – Iffendic (0,26 ha / 2 logements)	Partie nord de l'OAP dans la zone d'interdiction du PPRI
D22 – Iffendic (0,20 ha / 2 logements)	RAS
D23 – Iffendic (0,31 ha / 2 logements)	RAS
D24 – Iffendic (0,18 ha / 2 logements)	RAS
D25 – Iffendic (0,25 ha / 3 logements)	RAS
D26 – Iffendic (0,26 ha / 2 logements)	RAS
D27 – La Nouaye (0,13 ha / 2 logements)	Elément de paysage en frange est (terrain de sport et jardin)
D28 – La Nouaye (0,32 ha / 4 logements)	Un linéaire bocager en limite nord
D29 – Montfort (0,33 ha / 4 logements)	Piste cyclable à proximité de la frange ouest
D30 – Montfort (0,33 ha / 4 logements)	Un élément de paysage à proximité sud-est

<b>Numéro OAP</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
D31 – Montfort (0,37 ha / 4 logements)	RAS
D32 – Montfort (0,17 ha / 2 logements)	RAS
D33 – Montfort (0,52 ha / 21 logements)	Un ICPE au nord du site Un élément de paysage en frange sud-est
D34 – Montfort (0,26 ha / 6 logements)	Un bâtiment d'intérêt patrimonial sur le site
D35 – Montfort (0,42 ha / 18 logements)	RAS
D36 – Montfort (0,41 ha / 6 logements)	Une piste cyclable à proximité de la frange nord Une ICPE à proximité nord
D37 – Montfort (0,25 ha / 6 logements)	Zone arborée
D38 – Montfort (0,57 ha / 21 logements)	RAS
D39 – Montfort (0,45 ha / 27 logements)	Une ICPE à proximité sud (8 mètres)
D40 – Montfort (0,12 ha / 3 logements)	¼ de l'OAP en zone bleue du PPRI
D41 – Montfort (0,07 ha / 2 logements)	Totalité de l'OAP en zone bleue (prescription) du PPRI
D42 – Montfort (0,15 ha / 27 logements)	Piste cyclable en limite nord
D43 – Montfort (0,46 ha / 3 logements)	RAS

<b>Numéro OAP</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
D44 – Pleumeleuc (0,39 ha / 12 logements)	RAS
D45 – Pleumeleuc (0,20 ha / 5 logements)	RAS
D46 – Pleumeleuc (0,04 ha / 2 logements)	RAS
D47 – Pleumeleuc (0,10 ha / 2 logements)	RAS
D48 – Pleumeleuc (0,11 ha / 2 logements)	RAS
D49 – Pleumeleuc (0,04 ha / 2 logements)	RAS
D50 – Pleumeleuc (0,10 ha / 3 logements)	RAS
D51 – Pleumeleuc (0,24 ha / 7 logements)	RAS
D52 – Pleumeleuc (0,44 ha / 14 logements)	Espace arboré / Fond de jardin
D53 – Pleumeleuc (0,16 ha / 4 logements)	RAS
D54 – Pleumeleuc (0,09 ha / 2 logements)	RAS

<b>Numéro OAP</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
D55 – Pleumeleuc (0,06 ha / 2 logements)	Emplacement réservé au sud pour l'aménagement de la voirie
D56 – Talensac (0,07 ha / 11 logements)	RAS
D57 – Talensac (0,22 ha / 3 logements)	RAS
D58 – Talensac (0,15 ha / 3 logements)	RAS
D59 – Talensac (0,1 ha / 2 logements)	RAS
D60 – Talensac (0,23 ha / 2 logements)	RAS

### ❖ Synthèse :

Globalement, l'étude des secteurs de développement ne faisant pas l'objet d'un schéma a permis de mettre en avant qu'une bonne partie d'entre eux prend bien en compte l'environnement.

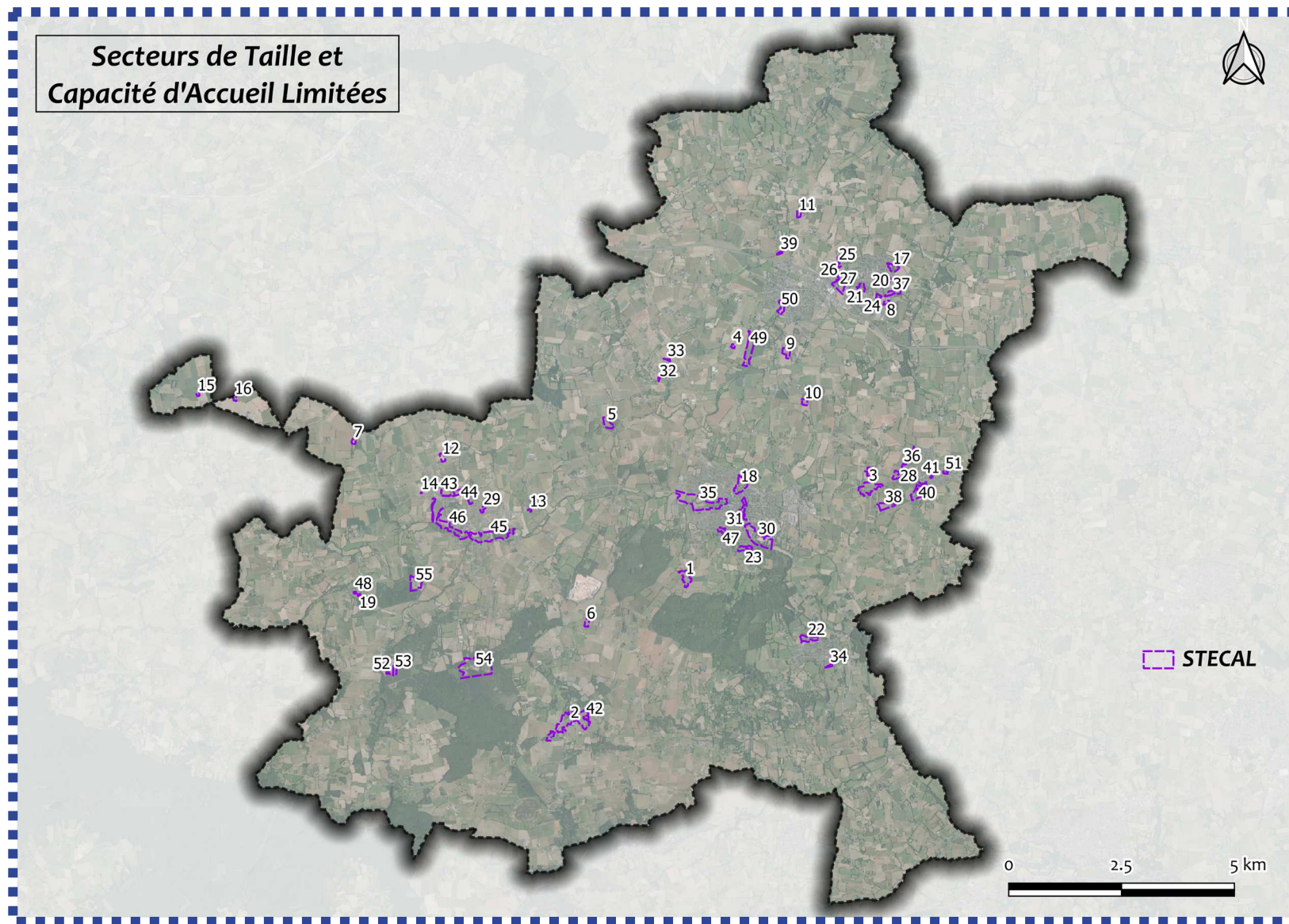
Toutefois, on peut noter que les densités de logements observées sur les différents secteurs sont très disparates.

De plus, certains secteurs semblent positionnés sur des sites d'intérêt écologique ou dans les zones règlementaires du PPRI couvrant le territoire intercommunal avec notamment :

- La D11 - Bréteil dont une partie en zone humide
- La D19 – Iffendic dans la zone de prescription du PPRI
- La D21 – Iffendic impactée par une zone d'interdiction du PPRI
- La D41 – Montfort-sur-Meu impactée par une zone bleue du PPRI



#### 5.4. Évaluation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)



<b>Numéro STECAL</b>	<b>Zone</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
1 – Montfort (5 ha)	Ah	Encadrement d'un hameau – Des linéaires bocagers en frange de hameau
2 – Iffendic (21 ha)	Ah	Encadrement du hameau – Un élément de paysage et une ICPE au sein du hameau
3 – Bréteil (11 ha)	Ah	Encadrement de hameau – Une piste cyclable au cœur du hameau
4 – Bédée (0,5 ha)	At	Maison d'hôtes – Bâti d'intérêt patrimonial
5 – Iffendic (3,6 ha)	At	Château d'Iffendic – Bâti d'intérêt patrimonial – Dans un corridor à créer
6 – Iffendic (1,4 ha)	At	Accueil touristique équestre – RAS
7 – Iffendic (1,1 ha)	At	Bâti d'intérêt patrimonial – Un linéaire bocager sur tout le pourtour ouest
8 – Pleumeleuc (1ha)	Ay	Un linéaire bocager en limite nord-est
9 – Bédée (2,6 ha)	Ay	Un linéaire bocager en limite est – ICPE
10 – Bédée (1,5 ha)	Ay	Deux bâtiments d'intérêt patrimonial
11 – Bédée (1,14 ha)	Ay	Secteur qui s'étend sur une parcelle agricole en extension
12 – Iffendic (1,5 ha)	Ay	RAS
13 – Iffendic (0,4 ha)	Ay	RAS
14 – Iffendic (0,05 ha)	Ay	RAS

<b>Numéro STECAL</b>	<b>Zone</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
15 – Iffendic (0,4 ha)	Ay	RAS
16 – Iffendic (0,9 ha)	Ay	Linéaires bocagers sur le pourtour est, ouest et sud
17 – Pleumeleuc (2,8 ha)	NL	2/3 du STECAL en zone humide Deux linéaires bocagers en frange nord
18 – Montfort (6,6 ha)	NL	En zone rouge du PPRI Une petite partie d'EBC en limite nord-est Une ICPE au sud-ouest
19 – Saint-Gonlay (0,26 ha)	NL*	Élément de paysage protégé au L151-19
20 – Pleumeleuc (0,7 ha)	NL*	Un linéaire bocager au nord
21 – Pleumeleuc (2,1 ha)	NL*	RAS
22 – Talensac (3,4 ha)	NL*	En limite d'un élément de paysage et à proximité d'une ICPE – Deux linéaires bocagers au nord-ouest
23 – Montfort (2,2 ha)	NL*	En limite d'élément paysager (ouest) et d'EBC (est)

<b>Numéro STECAL</b>	<b>Zone</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
24 – Pleumeleuc (0,8 ha)	NL*	Zone humide inventoriée sur la quasi-totalité du STECAL / Etang
25 – Pleumeleuc (0,8 ha)	NL*	Un linéaire bocager sur la frange ouest
26 – Pleumeleuc (0,4 ha)	NL*	Zone humide inventoriée sur la quasi-totalité du STECAL / Etang
27 – Pleumeleuc (5,1 ha)	NL*	Zone humide en cœur de STECAL et plusieurs linéaires bocagers
29 – Iffendic (1,3 ha)	NL*	Un élément de paysage au sud-ouest du STECAL et plusieurs linéaires bocagers
30 – Montfort (14 ha)	NL*	En totalité dans la zone de PPRI (zone rouge et bleue) et deux éléments de paysage au sein du site
31 – Montfort (2,1 ha)	NL*	En totalité dans la zone de PPRI (zone rouge et bleue) et plusieurs éléments de paysage au sein du site
32 – La Nouaye (0,5 ha)	NL*	½ du STECAL en zone humide et dans le zonage rouge du PPRI
33 – La Nouaye (0,3 ha)	NL*	Elément de paysage et un linéaire bocager à l'ouest
34 – Talensac (0,5 ha)	NL*	Elément de paysage et linéaires bocagers en frange est
35 – Montfort (22 ha)	NL*	En zone rouge du PPRI, deux zones humides en cœur de secteur. Un EBC à l'est et une piste cyclable le long du cours d'eau

<b>Numéro STECAL</b>	<b>Zone</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
36 – Breteil (4,5 ha)	NL*	Elément de paysage en cœur de secteur et plusieurs linéaires bocagers – Zones humides au nord et au sud du STECAL
37 – Pleumeleuc (2,4 ha)	NL*	Un linéaire bocager en limite sud et en cœur de STECAL
38 – Breteil (3,8 ha)	NL*	Linéaires bocagers très présents sur le STECAL, en cœur de secteur et sur toute les franges – Zone humide en grange ouest
39 – Bédée (0,6 ha)	NL*	Cours d'eau en limite nord ainsi que linéaire bocager associé.
40 – Bréteil (6,1 ha)	NL*	STEP de Bréteil – Présence de plusieurs zones humides au sein du STECAL (2/3 du secteur) et un élément de paysage sur toute la partie nord
41 – Bréteil (0,2 ha)	NL*	Zone humide sur la quasi-totalité du secteur qui correspond à un élément de paysage protégé au titre du L151-19
42 – Iffendic (0,7 ha)	NL*	Elément de paysage protégé
43 – Iffendic (1,9 ha)	NL*	Un linéaire bocager à l'est du STECAL
44 – Iffendic (0,2 ha)	NL*	RAS
45 – Iffendic (16 ha)	NL*	Lagunage d'Iffendic : présence de larges zones humides à l'ouest, situé dans la zone rouge du PPRI – Classement en EBC de toute la zone est – Plusieurs linéaires bocagers sur le STECAL et aux pourtours

<b>Numéro STECAL</b>	<b>Zone</b>	<b>Enjeux / Impacts de la zone</b>
46 – Iffendic (11 ha)	NL*	En zone humide et dans la zone rouge du PPRI – Plusieurs linéaires bocagers au sein du secteur – Un bâtiment d'intérêt patrimonial au nord du STECAL
47 – Montfort (2,04)	NL*	Toute la zone nord-ouest est un élément de paysage (parc / jardin) protégé au titre du L151-19
48 – Saint-Gonlay (0,2 ha)	NL*	RAS
49 – Bédée (10,7 ha)	NL*	Zones humides au nord et sud du STECAL – Piste cyclable sur toute la frange ouest – Plusieurs linéaires bocagers – un cours traverse du nord au sud le secteur
50 – Bédée (2,4 ha)	NL*	Piste cyclable sur la frange sud-ouest – Toute la partie nord correspond à un élément de paysage – Deux linéaires bocagers au sud - En limite de zone humide sur la frange sud
51 – Bréteil (0,5 ha)	NL*	Elément de paysage protégé au titre du L151-19
52 – Iffendic (0,3 ha)	NL*	RAS
53 – Iffendic (1,6 ha)	NL*	En limite d'EBC (frange nord et sud)
54 – Iffendic (23 ha)	NT	Encadrement de l'activité touristique existante (base nautique, camping...) - Zone humide inventoriée / Etang de Trémelin déjà aménagé / et ZNIEFF de type I sur toute la partie sud du STECAL. – Un bâtiment d'intérêt patrimonial au nord-est
55 – Iffendic (6,4 ha)	NT	Un EBC sur la partie nord-est du STECAL – Une zone humide inventoriée correspondant à un étang à côté du

		bâti d'intérêt patrimonial (château et parc) – En limite de la zone rouge du PPRI
56 – Montfort (0,9 ha)	NT	Correspond à un élément de paysage identifié – Zone humide sur toute la partie sud – Dans le périmètre d'interdiction et de prescription du PPRI – Une ICPE au nord du secteur

\*La couleur « orange » malgré les enjeux décrits (pouvant justifier une couleur rouge) se justifie par la réglementation associée à la zone NI, celle-ci n'autorisant que les aménagements légers peu impactant. En effet, la zone NI autorise les installations légères en lien avec la vocation de la zone.



## ❖ Synthèse

On note ainsi que certains SECTAL sont localisés sur des zones sensibles et particulièrement étendues, notamment sur des zones humides ou bien dans les zones réglementées par le PPRI couvrant le territoire :


- N°30 : 14 ha à Montfort (PPRI)
- N°35 : 22 ha à Montfort (PPRI, zones humides, EBC)
- N°45 : 16 ha à Iffendic (zones humides, PPRI, EBC)
- N°46 : 11 ha à Iffendic (zones humides, PPRI, bâtiment d'intérêt patrimonial)
- N°49 : 10,7 ha à Bédée (zones humides)
- N°54 : 23 ha à Iffendic (zones humides, ZNIEFF I)

Le choix de la collectivité est d'encadrer et de réglementer certaines zones d'intérêt naturel et sensibles, par la mise en place de STECAL autorisant les aménagements légers. En effet, on note que ces secteurs sont majoritairement des zones NI (sauf pour les n°54 et n°56 qui correspondent à un encadrement d'activités existantes en Nt), limitant la constructibilité. Plutôt que d'opter pour un zonage N stricte (limitant les possibilités de valorisation des sites), la zone NI va limiter les constructions mais laisser la possibilité d'aménager des installations de type bancs, tables de pique-nique, jeux démontables... de manière à valoriser les berges du Meu soumises au PPRI ou encore encadrer la zone de la STEP d'Iffendic.

## 6. Évaluation environnementale du PADD

La présente partie s'attachera à évaluer la corrélation entre le zonage, le règlement et le projet politique du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du territoire intercommunal. Pour ce faire, nous avons mis en place un tableau avec sur la colonne verticale les objectifs et axes du PADD et sur la ligne horizontale les différentes thématiques étudiées, à savoir :

- Biodiversité – espaces naturels remarquables – TVB
- Paysage et patrimoine
- Ressource en eau
- Risques et nuisances
- Climat -Air -Énergie
- Mobilité et déplacement
- Consommation du foncier- Activité agricole
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ainsi, l'exercice consiste à valider ou non la prise en compte par le règlement et le zonage des orientations du PADD. Il convient de préciser que si l'étude d'une thématique corrèle avec un objectif du PADD, le symbole suivant apparaît dans le tableau .

Afin de spatialiser les différents axes et objectifs du projet politique, à la suite de chaque tableau sont présentées les cartographies de synthèse du PADD.

OBJECTIF 1 : CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU BASSIN DE VIE											OAP thématiques		
											OAP		
											Zonage		
											La consommation du foncier -Activité agricole		
											La mobilité et les déplacements		
											Climat-Air-Énergie		
											Risques et nuisances		
											Ressource en eau		
											Paysages et patrimoine		
											Biodiversité-Espaces naturels remarquables – TVB		
											POA		
Axe 1 : Produire un cadre d'habitat de qualité pour tous													
Adapter le parc de logement existant, en lien avec les évolutions sociétales											✓		✓
Accueillir de nouveaux habitants et produire une offre de logements de qualité et singulière											✓		✓
Limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages												✓	✓
Garantir l'accès au logement pour tous											✓		
Maintenir les équilibres sociaux et territoriaux											✓		
Produire le foncier et les équipements nécessaires au développement de l'habitat											✓		✓
Axe 2 : Cultiver des identités multiples : rurales et péri-urbaines													
Renforcer les identités du territoire												✓	✓
Valoriser les éléments de paysage et de patrimoine du territoire												✓	
Intégrer les constructions et aménagements dans le paysage													✓
Axe 3 : Organiser les mobilités, maintenir et développer les services													
Garantir un accès pour tous aux services de mobilités													✓
Développer des offres de mobilités durables													✓
Proposer une gamme d'équipements de proximité accessibles pour tous													✓

OBJECTIF 2 : POURSUIVRE DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT MAITRISEES, DURABLES ET SOLIDAIRES											
	OAP thématiques	OAP	Zonage	La consommation du foncier - Activité agricole	La mobilité et les déplacements	Climat-Air-Energie	Risques et nuisances	Ressource en eau	Paysages et patrimoine	Biodiversité-Espaces naturels remarquables – TVB	POA
<b>Axe 1 : Un développement résidentiel à accompagner</b>											
Un développement résidentiel à accompagner		✓		✓							✓
<b>Axe 2 : Aménager des bourgs vivants et attractifs</b>											
Engager un développement urbain équilibré et multifonctionnel		✓		✓							✓
Maintenir et développer l'offre commerciale en centralité		✓	✓	✓							
<b>Axe 3 : Maintenir la vitalité de l'espace rural</b>											
Maîtriser l'évolution de l'habitat dans l'espace rural	✓			✓	✓						✓
Adapter l'offre d'habitat aux besoins	✓			✓							✓
Accompagner le développement des activités économiques dans l'espace rural	✓			✓	✓						
Développer une offre de loisirs et d'éco-tourisme de large rayonnement		✓		✓	✓						✓
<b>Axe 4 : Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie</b>											
Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie	✓			✓	✓						
<b>Axe 5 : Prendre en compte les risques et les nuisances</b>											
Prendre en compte les risques et les nuisances						✓	✓			✓	✓



<b>OBJECTIF 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</b>	OAP thématiques	OAP	Zonage	La consommation du foncier - Activité agricole	La mobilité et les déplacements	Climat-Air-Energie	Risques et nuisances	Ressource en eau	Paysages et patrimoine	Biodiversité-Espaces naturels remarquables – TVB	POA
	<b>Axe 1 : Renforcer la biodiversité</b>										
	Protéger et valoriser les milieux naturels, en équilibre avec les activités humaines	✓	✓	✓				✓	✓	✓	
	Renforcer les continuités écologiques	✓	✓	✓						✓	
	<b>Axe 2 : Valoriser et préserver les ressources naturelles</b>										
	Valoriser et préserver les ressources naturelles	✓				✓	✓	✓		✓	
	<b>Axe 3 : Vers un mode de développement plus sobre et adapté aux changements climatiques</b>										
	Vers un mode de développement plus sobre et adapté aux changements climatiques	✓	✓	✓	✓			✓		✓	

## ❖ Synthèse :

Le PLUi mis en place sur le territoire de Montfort Communauté permet de répondre aux différents axes prédéfinis dans le PADD, à savoir :

- *Axe 1 : consolider l'attractivité du bassin de vie*

Les réponses apportées dans le PLUi par :

- La mise en place d'un POA (Programme d'Orientations et d'Actions) permettant de venir préciser les axes du PADD, notamment en matière de logement via l'objectif suivant « adapter le parc de logement existant en lien avec les évolutions sociétales ». Cet objectif entraîne les enjeux suivants :
  - La mise en place d'une démarche ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) qui est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes
  - Atteindre un taux de 5,5% de logements vacants contre 5,7% en 2014
  - Adapter la typologie des logements pour répondre aux critères aujourd'hui retenus par les demandeurs : confort, espace extérieur, accessibilité / ascenseur. Et développer l'offre locative sur les pôles de Montfort-sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc
- Les OAP sectorielles permettent d'une part de densifier les bassins de vie entraînant la revitalisation des centres-bourgs et d'autre part de venir accroître l'activité en développant des zones d'activités connexes à celles existantes, notamment sur les pôles d'équilibre principaux : Bédée/Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu
- La protection via l'article L.151-19 du CU de patrimoine remarquable du territoire et du petit patrimoine permettant de préserver l'identité du territoire et favorisant l'attractivité
- La prise en compte de l'intégration paysagère des bâtiments via le règlement et les OAP thématiques portant sur le paysage
- Le développement d'un réseau de mobilité douce sur l'ensemble du territoire afin d'interconnecter les différents pôles du territoire et de favoriser les déplacements doux au quotidien. Pour parvenir à mettre en place ce réseau, le PLUi met en place différents outils :
  - Une OAP thématique mobilité
  - La mise en œuvre d'un pôle multimodal au niveau de la gare de Montfort-sur-Meu
  - Des OAP sectorielles portant une attention particulière au développement des mobilités douces
  - L'objectif n°3 du POA qui porte sur : « *Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous* »

- *L'axe 2 : Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires*

Les réponses apportées dans le PLUi par :

- La mise en valeur des espaces naturels sur le territoire via les zonages « NL » et « NT », favorisant l'attractivité de ces espaces (ex : promenade en bord de Meu, secteur au Sud du lac du Trémelin, étang de Careil...)
- La mise en place d'un POA (Programme d'Orientations et d'Actions) permettant de venir préciser les axes du PADD et de développer le territoire de manière équilibrée notamment grâce aux objectifs suivants :

- Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire
- Prioriser le renouvellement urbain et la redynamisation des centres-bourgs et mettre en place une politique foncière permettant de limiter les consommations d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine
- Le respect des densités mises en exergue par le SCOT en fonction de l'armature territoriale, permettant un développement équilibré des pôles
- La protection des linéaires commerciaux au sein des centralités où le règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces
- Une prise en compte des risques et des nuisances sur le territoire via :
  - Une gestion intégrée des eaux pluviales
  - Un règlement imposant des règles de recul
  - Des zones 1 AU et 2 AU se trouvant à l'extérieur des enveloppes de risques

◆ *L'axe 3 : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire*

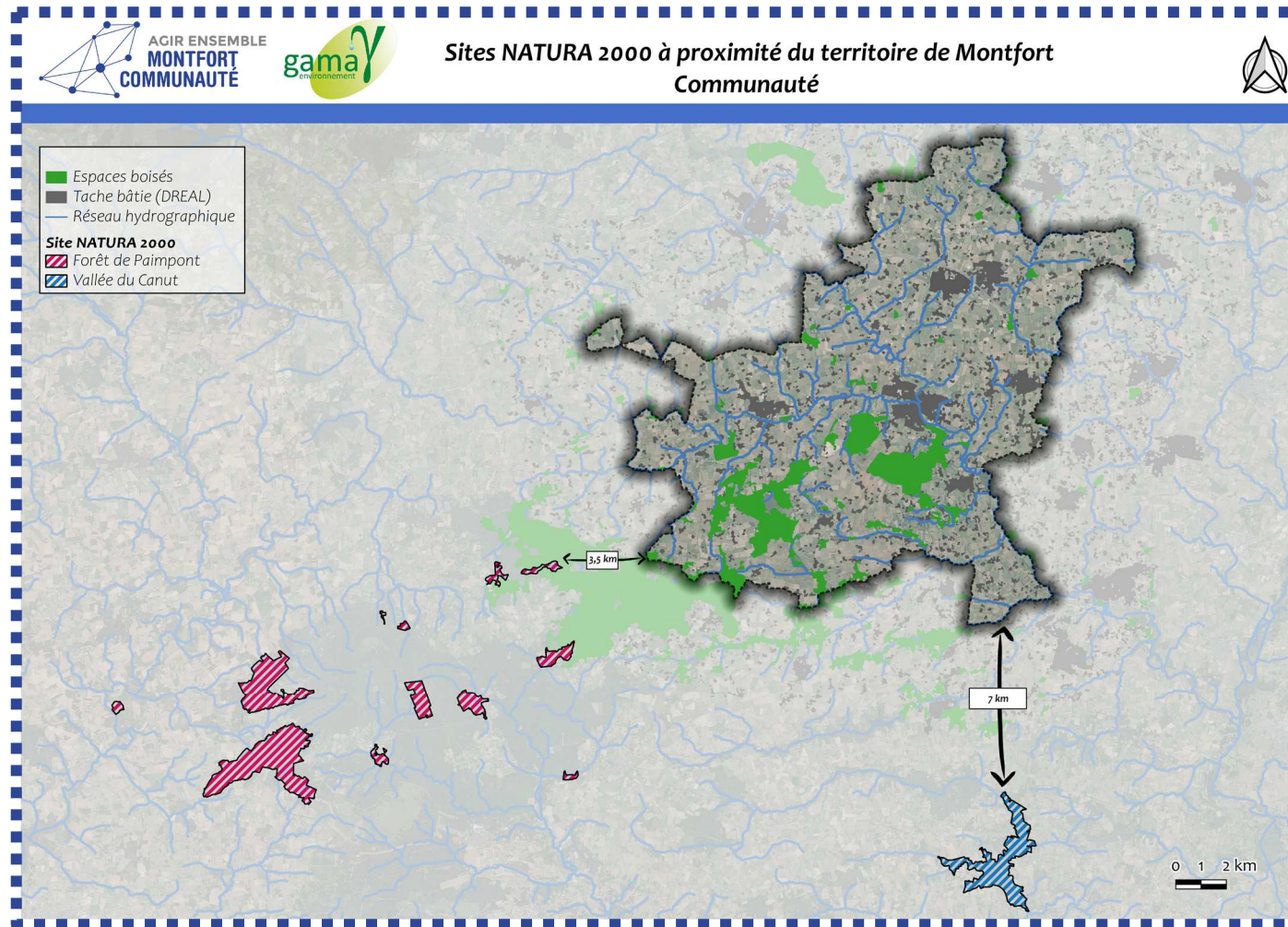
*Les réponses apportées dans le PLU par :*

- Le zonage « N » et « A » qui couvre 93 % du territoire et qui permet la protection des éléments naturels remarquables :
  - Les ZNIEFF
  - Les ENS
  - Le réseau hydrographique
- La protection des petits éléments de nature au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du CU tels que les sentiers, les haies et les zones humides
- Une réglementation favorisant la nature en ville via la préservation des parcs et jardins en ville, la limitation de l'imperméabilisation des sols,...
- La mise en place d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » portant sur le règlement et les mesures compensatoires des haies et des zones humides. De plus, les OAP thématiques font l'objet d'une partie pédagogique permettant de sensibiliser le pétitionnaire à l'environnement présent sur son territoire.

## 7. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur le site NATURA 2000

Comme le montre la carte ci-dessous, Montfort Communauté est concernée de manière indirecte par deux sites Natura 2000. Les sites en question sont :

- **La ZSC « Forêt de Paimpont »** qui se trouve à environ 3,5 km du territoire intercommunal
- **La ZSC « Vallée du Canut »** qui se trouve à environ 7 km du territoire intercommunal





La note d'incidences se fera en deux temps avec la présentation du site en premier lieu puis l'analyse des incidences potentielles sur les milieux. Nous commencerons par appréhender le site de la forêt de Paimpont puis le site de la vallée du Canut.

## La forêt de Paimpont

### ❖ Présentation du site

La première partie de cette note d'incidences s'attachera à décrire les milieux et les sensibilités qui sont propres à cet espace Natura 2000. Ainsi le site NATURA 2000 s'étend sur environ 1 219,17 ha au Sud-Ouest du territoire de Montfort Communauté. Le site est caractérisé par son éclatement (comme vu sur la carte de la page précédente) représentatif de la diversité et de la qualité des habitats présents sur le plus vaste ensemble forestier de Bretagne. En effet, le massif se compose de secteurs remarquables tels que des hêtraies-chênaies atlantiques à houx, des étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire, des zones de marnage sur substrat sablo-vaseux, des landes calcaires et humides,... Ainsi, l'éclatement du site entraîne la présence d'une mosaïque des milieux conférant à cet espace une richesse biologique importante. Pour exemple, sur le site on note la présence du Coléanthe délicat, annexe II, espèce menacée au niveau mondial.



*Coléanthe délicat*

Afin de comprendre au mieux les incidences potentielles du projet de PLUi sur le site, il convient de présenter dans le tableau ci-dessous, la composition des milieux :

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	37 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30 %
Forêts caducifoliées	22 %
Pelouses sèches, Steppes	4 %
Forêts de résineux	3 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	3 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %

La composition des milieux permet de faire le même constat que ci-dessus, le site fait preuve d'une grande richesse environnementale.

Enfin, il semble particulièrement important de décrire les menaces et les pressions qui peuvent s'exercer sur le site afin de vérifier que le projet de PLUi de Montfort Communauté ne vient pas accroître ces dernières. Le site semble être confronté à plusieurs types de pressions :

- Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) qui sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments
- D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associées.

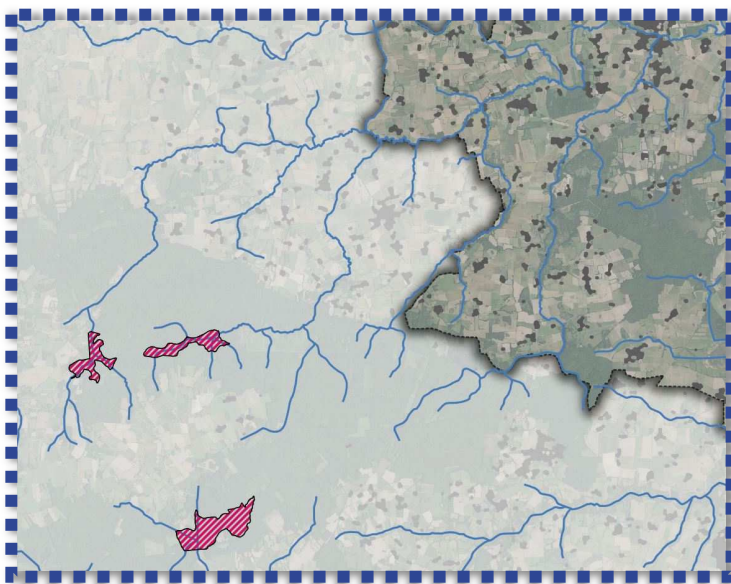
On comprend alors que le site subit des pressions principalement anthropiques liées à des pratiques agricoles diverses pouvant avoir un impact à termes sur les milieux naturels.

---

### ❖ *Incidences potentielles du projet de PLUi*

Dans un premier temps, on comprend par la carte présentée ci-dessous que le site est connecté au territoire de Montfort Communauté puisque les cours d'eau suivant traversent à la fois le territoire communautaire et le site NATURA 2000 :

- Ruisseau de Pont Dom Jean (issue du ruisseau de Comper)
- Ruisseau de Comper



*Cours d'eau connectant le territoire de Montfort Communauté aux sites Natura 2000*

Toutefois, on note que les sites NATURA 2000 se trouvent en amont du territoire de Montfort Communauté. Ainsi, les décisions prise au sein du PLUi ne pourraient avoir un impact qu'uniquement sur les sites en aval, mais n'ont en aucun cas une influence sur les sites en amont. De plus, le site se retrouve à une distance certaine, environ 3,5 km, par conséquent le projet de PLUi ne semble pas avoir d'incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000.

***Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de PLUi de Montfort Communauté n'induit pas d'incidence négative directe ou indirecte sur le site Natura 2000.***

## ***La vallée du Canut***

### **❖ Description du site**

La première partie de cette note d'incidence s'attachera à décrire les milieux et les sensibilités qui sont propres à cet espace Natura 2000. Ainsi, le site NATURA 2000 s'étend sur environ 427 ha au Sud-Est du territoire de Montfort Communauté. Le site s'avère être un ensemble régional de premier plan, autant au niveau esthétique que floristique. Le site est principalement composé de landes, de pelouses et de boisements. Mais ce sont les nombreuses occurrences d'affleurements rocheux qui génèrent fréquemment une grande diversité végétale.

Afin de comprendre au mieux les incidences potentielles du projet de PLUi sur le site il convient de présenter dans le tableau ci-dessous, la composition des milieux :

<b>Classe d'habitat</b>	<b>Pourcentage de couverture</b>
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	64 %
<i>Prairies améliorées</i>	7 %
<i>Forêts mixtes</i>	7 %
<i>Pelouses sèches, Steppes</i>	5 %
<i>Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées</i>	5 %
<i>Autres terres arables</i>	4 %
<i>Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente</i>	4 %
<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	3 %
<i>Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières</i>	1 %

La mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire que compte le site, comme les pelouses acidiphiles atlantiques des affleurements rocheux, les landes sèches, humides et mésophiles et les prairies humides oligotrophes, constitue des milieux privilégiés pour la faune et contribue ainsi à l'intérêt et la diversité biologique du site. Enfin, il semble particulièrement important de décrire les menaces et les pressions qui peuvent s'exercer sur le site afin de vérifier que le projet de PLUi de Montfort Communauté ne vient pas accroître ces dernières. Le site semble être confronté à plusieurs types de pressions :

- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage dû à l'escarpement de la vallée
- Elimination des haies et des bosquets ou des broussailles

- La chasse pratiquée sur l'ensemble du site et la fréquentation du public (nombreux sentiers de randonnée pédestre et équestre) ont un impact non négligeable, surtout en hiver (moto, VTT)

On comprend alors que le principal problème du site est la grande accessibilité de ce dernier ainsi que l'évolution des pratiques agricoles sur le territoire. Ainsi, l'ensemble des contraintes sur cet espace naturel est d'origine anthropique.

#### ❖ ***Incidences potentielles du projet de PLUi***

Dans un premier temps, on comprend par la carte présentée précédemment que le site n'est pas connecté au territoire de Montfort Communauté puisque le réseau hydrographique traversant le site NATURA 2000 n'est pas commun entre le territoire et le site. Ainsi, le PLUi de Montfort Communauté et le développement de son territoire ne peuvent avoir d'incidence sur le fonctionnement hydraulique de la vallée. De plus, le site se retrouve à une distance certaine (environ 7 km). Par conséquent, le projet de PLUi ne semble pas avoir d'incidence directe sur le site Natura 2000. Par ailleurs, au regard des vulnérabilités identifiées au sein du site, le PLUi ne semble pas avoir d'incidences directes sur la fréquentation du lieu ainsi que sur les pratiques agricoles.

***Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de PLUi de Montfort Communauté n'induit pas d'incidence négative directe ou indirecte sur le site Natura 2000.***

---

#### ❖ ***Synthèse***

Le territoire de Montfort Communauté ne dispose pas sur son territoire de zone Natura 2000, en revanche deux ZSC se trouvent à proximité du territoire :

- La ZSC « Forêt de Paimpont » qui se trouve à environ 3,5 km du territoire
- La ZSC « La vallée du Canut » qui se trouve à environ 7 km du territoire

Suite à l'analyse, l'évaluation conclut que l'éloignement des sites et l'absence de connexion fonctionnelle avec le territoire excluent tous risques d'impacts directs ou indirects sur les 2 sites Natura 2000.

---



## 8. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Au regard des éléments présentés précédemment, l'objectif est ici de vérifier que le PLUi prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s'imposent à lui.

Ne seront étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement et à l'énergie, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLUi.

Le SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19 décembre 2017 étant intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessous et ces documents présentant une date d'approbation antérieure à celle du SCOT, seul ce dernier fera l'objet d'une étude spécifique.

<i>Documents</i>	<i>Rapport du PLUi avec le document</i>
<i>SCOT du pays de Brocéliande, approuvé le 19/12/2017</i>	<i>Compatibilité</i>
<i>SAGE – Vilaine, approuvé le 18/11/2009</i>	<i>Compatibilité</i>
<i>SAGE – Rance, Frémur, Baie de Beaussais, approuvé le 9/12/2013</i>	<i>Compatibilité</i>
<i>SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 02/10/2014</i>	<i>Compatibilité</i>
<i>SRCAE de Bretagne, approuvé le 04/11/2013</i>	<i>Prise en compte</i>
<i>SRCE de Bretagne, approuvé le 02/11/2015</i>	<i>Prise en compte</i>

- SCOT du pays de Brocéliande, approuvé le 19/12/2017

Orientations	Objectifs	Réponses apportées par le PLUi
<b>AXE1 D : ACCOMPAGNER ET FACILITER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS</b>		
<b>Orientation 13 : Articuler déplacements et développement urbain</b>	<i>Réduire les distances parcourues en articulant davantage urbanisme et déplacements et en repensant l'espace de proximité</i>	Le PLUi de Montfort Communauté met l'accent sur le développement des mobilités douces sur le territoire. Ainsi, les pièces règlementaires du PLUi mettent en exergue : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une OAP thématique portant sur la mobilité et qui fait l'objet de précision à propos du règlement autour des mobilités douces</li> <li>• Des secteurs de développement se trouvant soit en densification du tissu urbain existant soit en continuité des enveloppes urbaines</li> <li>• Des zonages « UA », « UB » et « 1AUM » qui sont les zonages les plus permissifs, facilitant la mise en œuvre d'activités variées sur le territoire (artisanat, commerce, hébergement,...). Ainsi, la mixité des fonctions (favorable au « rapprochement des lieux ») est assurée dans les espaces bâtis</li> </ul>
	<i>Favoriser la mixité fonctionnelle des centres bourgs et centres villes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une grande partie des OAP sectorielles se voient connectées au réseau de mobilité douce du territoire</li> <li>• Un projet de pôle gare sur le pôle de Montfort-sur-Meu qui favorisera à terme la multimodalité sur le territoire et les modes de déplacements doux</li> </ul>
	<i>Réunir les conditions propices aux déplacements doux</i>	Le PLUi mobilise l'ensemble des leviers à sa disposition, favorisant une logique de mixité fonctionnelle et de rapprochement des lieux d'une part et la mise en place d'équipements en faveur des mobilités douces d'autre part.
	<i>Proposer des objectifs de densité cohérents avec les objectifs cités précédemment</i>	L'armature territoriale reprend la nomenclature et les mêmes densités que celles indiquées au sein du SCOT, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le pôle d'équilibre principal avec une recherche de densité de 25 logts/ha et qui concerne les communes de Montfort-sur-Meu et Bédée/Pleumeleuc</li> <li>• Le pôle d'équilibre secondaire qui recherche une densité d'environ 20 logts/ha et qui concerne les communes de Talensac, Bréteil et Iffendic</li> <li>• La commune rurale qui recherche une densité d'environ 12 logts/ha et qui concerne les communes de Saint Gonlay et La Nouaye</li> </ul>

Orientations	Objectifs	Réponses apportées par le PLUi
	<p><i>Investir sur les pôles d'équilibre principaux et leur rôle dans l'intermodalité</i></p> <p><i>Intégrer dans la réflexion les projets structurants de transport</i></p>	<p>Les pôles d'équilibre principaux répondent bien à des logiques d'intermodalité puisque le pôle de Montfort-sur-Meu fait l'objet d'une OAP sectorielle autour du pôle gare. Ce projet a pour but de mettre en place un nœud intermodale sur le territoire, rassemblant l'ensemble des transports alternatifs (train, bus, vélos, covoiturage,...).</p>
<b>AXE 2.À : ASSEOIR L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU PAYS SUR UNE ARMATURE NATURELLE ET PAYSAGERE VALORISEE</b>		
<p><i>Orientation 15 : Préserver et conforter les éléments constitutifs de la TVB</i></p>	<p><i>Identifier et affiner la Trame Verte et Bleue à l'échelle des collectivités</i></p>	<p>Le PLUi de Montfort Communauté décline sur son territoire la Trame Verte et Bleue élaborée à l'échelle du Pays de Brocéliande. La TVB de Montfort Communauté est exposée au sein de l'EIE et met en lumière plusieurs corridors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des continuités vertes, notamment autour de périmètres naturels remarquables (Forêt de Paimpont, Lac de Trémelin, Etang de Careil,...) situés au Sud du territoire</li> <li>• Des continuités bleues au niveau du Meu, du Garun et du ruisseau du Pont-Besnard</li> <li>• Des continuités à conforter entre la forêt de Montfort-sur-Meu et la forêt de Montauban</li> </ul>
	<p><i>Protéger durablement et améliorer l'usage et la gestion écologique des grands sites et cœurs de nature // Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques en milieu naturel et urbain</i></p>	<p>Le PLUi de Montfort Communauté permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces naturels remarquables du territoire par un zonage « N »</li> <li>• Préserver les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire via un zonage « N » et « A » qui couvre 93 % du territoire</li> <li>• Préserver les petits éléments de nature au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du CU (haies, alignements d'arbres, zones humides)</li> <li>• Préserver par le biais d'OAP thématiques portant sur la préservation de la TVB</li> <li>• Favoriser la nature en ville</li> </ul>
	<p><i>Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche environnementale</i></p>	<p>L'ensemble des OAP sectorielles ont fait l'objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une réunion avec l'ensemble des communes pour leur faire part des enjeux environnementaux du territoire</li> <li>• D'un travail de localisation à l'extérieur des secteurs naturels sensibles</li> </ul>

Orientations	Objectifs	Réponses apportées par le PLUi
Orientation 16 : Intégrer le développement urbain dans le paysage		<ul style="list-style-type: none"> <li>D'une étude zone humide sur les secteurs 1AU pouvant poser des problèmes puis des mesures d'évitement ont été mises en œuvre en fonction des sensibilités environnementales des sites</li> </ul>
	Identifier les éléments qui ont un rôle essentiel tant sur le plan écologique, qu'hydraulique et paysager	Les haies sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-19 du CU. Il convient de préciser que la réglementation associée aux haies prend en compte leurs fonctionnalités écologiques et met en place des mesures compensatoires qui entraînent la reconstitution du linéaire à valeur environnementales équivalente (hydraulique, paysagère, brise vent).
	Prémunir les entrées de bourg ou de ville et les axes routiers encore préservés de toute nouvelle urbanisation	
	Promouvoir les paysages à forte identité (panoramas et sites de découverte)	<p>Le PLUi de Montfort Communauté ne protège pas directement les paysages à forte identité. Toutefois, on note que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le paysage agricole est protégé par la zone « A » qui couvre une grande partie du territoire</li> <li>Les vallées (Meu et Garun) sont protégées par le zonage « N » qui couvre l'ensemble du réseau hydrographique</li> <li>Les bords des cours d'eau en ville font l'objet d'un zonage « NL » permettant une mise en valeur paysagère des berges</li> </ul>
	Mettre en valeur les paysages urbains existants // Préserver les éléments bâtis à valeur patrimoniale	Le document permet de préserver les identités paysagères du territoire grâce à :
	Préserver la qualité paysagère pour les projets de développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en place d'OAP thématique portant sur l'intégration paysagère des constructions (clôtures et limite des espaces publics, patrimoine remarquable, intégration paysagère des habitats, intégration des constructions agricoles,...)</li> <li>La protection au titre de l'article L.151-19 du CU du petit patrimoine, du patrimoine remarquable et du patrimoine agricole</li> </ul>
<b>AXE 2.B : PROMOUVOIR DE NOUVELLES PRATIQUES URBAINES PRIVILEGIANT DURABILITE...</b>		
Orientation 17 : Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant le risque	<p>Développer des formes urbaines variées privilégiant une optimisation de l'espace et de la consommation foncière</p> <p>Reconquérir les espaces disponibles ou potentiellement mutables au sein des tissus urbains existants (projets résidentiels et économiques)</p>	<p>Le PLUi de Montfort Communauté fait un réel effort sur la volonté de densifier ces espaces urbains. En effet, le PLUi met en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>59 OAP sectorielles qui sont localisées sur des secteurs en densification</li> </ul>



Orientations	Objectifs	Réponses apportées par le PLUi
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire va faire l'objet d'une ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) qui veillera à exploiter au maximum les espaces à densifier au sein des centres-bourgs/villes</li> <li>Des OAP thématiques qui encadrent les constructions afin qu'elles limitent les consommations d'espaces inutiles</li> </ul>
	<i>Définir sur les espaces d'activités économiques des critères d'optimisation et d'aménagement qualitatif</i>	<p>La quasi-totalité des futures zones d'activités du territoire font l'objet de l'extension d'une zone d'activités déjà existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La ZA de la Retaudais, ZA de la Touche, ZA du Domaine et la ZA du Pays Pourpré pour le pôle Bédée/Pleumeleuc</li> <li>La ZA Saloir -Abbaye et la ZA de la Nouette à cheval sur le pôle de Montfort-sur-Meu</li> </ul> <p>Cela permet ainsi d'étendre les zones d'activités qui motivent leurs besoins d'accroissement et cela limite la création de zone d'activités ex-nihilo sur le territoire.</p> <p>Il convient de préciser qu'une seule zone d'activités ne s'intègre pas à cette logique sur le pôle de Bréteil (en extension, déconnectée de l'enveloppe urbaine,...) mais il s'agit d'un coup parti sur lequel le PLUi ne peut pas statuer.</p> <p>Enfin, les extensions des zones d'activités sur le territoire se font en accord avec l'enveloppe foncière de 60 ha allouée par le SCOT du Pays de Brocéliande à Montfort Communauté.</p>
	<i>Maîtriser l'urbanisation des espaces ruraux</i>	<p>L'urbanisation des campagnes est particulièrement. Seuls deux espaces ont été considérés comme des villages au sens du SCOT (les Quatre Routes sur Iffendic et le Bouillon sur Montfort-sur-Meu) et peuvent faire l'objet de construction dans l'enveloppe bâti de ce dernier.</p>
	<i>Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances</i>	<p>Le PLUi de Montfort Communauté limite au maximum l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances du territoire via plusieurs leviers : zonage, localisation des zones 1AU et 2 AU, règlement ... (cf. partie analyse sur les risques et nuisances)</p>
<b>Orientation 18 : Privilégier de manière générale la qualité dans les modes d'urbanisation</b>	<i>Privilégier la réalisation d'opérations d'ensemble en veillant à mieux les intégrer à leur environnement</i>	
	<i>Promouvoir la mixité des fonctions urbaines en ayant à l'esprit cette notion de proximité</i>	<p>Comme déjà mis en lumière ci-dessus, le zonage mis en exergue par le PLUi favorise la mixité fonctionnelle et les courtes distances au sein des centres-villes/bourgs, via notamment les zones « UA », « AUB » « 1AUM »</p>

Orientations	Objectifs	Réponses apportées par le PLUi
	<i>Promouvoir des formes urbaines innovantes adaptées au contexte architectural du Pays de Brocéliande</i>	<p>Les OAP thématiques du PLUi de Montfort Communauté permettent de promouvoir des formes urbaines qui s'intègrent d'une part aux paysages environnants et d'autre part qui prennent en compte le contexte bioclimatique de la région. En effet, les OAP thématiques portent à la fois sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intégration paysagère des bâtiments (via la protection du patrimoine, l'homogénéisation des limites séparatives,...)</li> <li>• La maîtrise de la densification des espaces urbains</li> <li>• L'adaptation des bâtiments aux conditions bioclimatiques du territoire (prise en compte de l'orientation des bâtiments, des apports d'énergies naturelles,...)</li> </ul>
	<i>Améliorer le traitement paysager des franges urbaines et des entrées de bourg ou de ville afin de donner à voir une délimitation claire des espaces</i>	<p>Le PLUi ne traite pas directement des problématiques de franges urbaines. Toutefois, les réglementations des OAP thématiques et les aménagements prévus sur les OAP se trouvant en entrée de bourg ou sur la frange urbaine montrent une prise en compte paysagère des franges urbaines et des entrées de bourg.</p>
<b>AXE 3. : ... Et l'optimisation des ressources du Pays</b>		
<b>Orientation 22 : Limiter la production et encourager la valorisation des déchets</b>	<i>Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau dans tous ses usages</i>	<p>Le PLUi veille à la gestion raisonnée de sa ressource en eau, notamment via :</p>
	<i>Développer des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un règlement permettant de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées</li> <li>• La mise en place d'une OAP thématique portant sur la gestion des eaux pluviales afin de favoriser les infiltrations à la parcelle quand elles sont envisageables</li> </ul>
	<i>Recenser et préserver les éléments naturels tels que les zones humides, les cours d'eau, les haies et talus</i>	<p>Le PLUi de Montfort Communauté permet de préserver ces deux éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des zones humides recensées par le SAGE Vilaine est protégé au titre de l'article L.151-23 du CU et fait l'objet de mesures compensatoires au sein de l'OAP thématique</li> <li>• Les haies recensées par le programme Breizh Bocage et validées par le Syndicat de Bassin Versant du Meu se voient protégées au titre de l'article L.151-19 du CU et font l'objet de mesures compensatoires au sein de l'OAP thématique</li> </ul>

<b><i>Orientations</i></b>	<b><i>Objectifs</i></b>	<b><i>Réponses apportées par le PLUi</i></b>
<b><i>Orientation 23 : Protéger et valoriser les sites d'extraction minérale du sous-sol du territoire</i></b>	<i>Garantir l'adéquation entre le développement du territoire, la capacité de traitement des stations d'épuration et l'acceptabilité du milieu récepteur</i>	L'analyse faite dans la partie gestion de la ressource en eau montre que le scénario démographique projeté sur le territoire est en accord avec les capacités des STEP et du milieu récepteur (cf. partie analyse gestion de la ressource en eau)
	<i>Préserver les capacités d'exploitation des carrières existantes //</i>	La carrière d'Iffendic fait l'objet d'une OAP sectorielle afin que son développement se fasse en accord avec les enjeux environnementaux environnants. De plus, l'accroissement de la carrière d'Iffendic se fait en accord avec le Schéma départemental des carrières.
	<i>Permettre les possibilités d'aménagement et d'extension des sites d'extraction existants au regard du Schéma Départemental des Carrières</i> <i>Encadrer l'installation de nouvelles carrières au regard du Schéma Départemental des Carrières</i>	

### **Synthèse :**

En s'appuyant sur l'analyse des pièces réglementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure. Le territoire est concerné par 6 documents-cadres présentés ci-dessus :

- SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19/12/2017
- SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 02/10/2014
- SAGE de Vilaine, approuvé le 18/11/2009
- SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais, approuvé le 09/12/2013
- SRCE de Bretagne, approuvé le 02/11/2015
- SRCAE de Bretagne, approuvé le 04/11/2013

Toutefois, le SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2017 est intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessus. De plus, ces documents présentant une date d'approbation antérieure à celle du SCOT, l'analyse du PLUi de Montfort Communauté s'est portée uniquement sur le SCOT du Pays de Brocéliande.

Au regard des objectifs et des recommandations du SCOT, il s'avère que le projet de PLUi reprend bien les différents éléments du document-cadre en favorisant :

- L'identification et la préservation des éléments de nature et constitutifs de la TVB sur le territoire
- La préservation des espaces agricoles et du paysage rural identitaire du territoire
- La protection des éléments paysagers du territoire identitaire du Pays de Brocéliande
- La favorisation des modes de déplacements alternatifs



## 9. Les indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLUi, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLUi sur le court et le moyen terme. Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau des trois pages suivantes les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
<b>Biodiversité, milieux naturels et ressources environnementale</b>	Le défrichement sur le territoire	Rend compte de la superficie de boisement défrichée par an. Cette donnée permet d'identifier les tendances de consommation foncière et les espaces sensibles. Parallèlement, cet indicateur permet d'identifier une partie des pertes en espace naturel par an	Ha	Interne	3 ans
	Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre l'évolution du linéaire, a fortiori sur la partie « bocagère »</li> <li>Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies par la profession agricole notamment</li> </ul>	Nb et km arraché	Interne	3 ans
	Nombre de zones humides asséchées, imperméabilisées ou remblayées	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre l'évolution du stock de zones humides sur le territoire</li> <li>Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies par la profession agricole notamment</li> </ul>	Nb	Interne	3 ans
	Application des mesures compensatoires sur le bocage	Cet indicateur permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le respect des mesures compensatoires mises en lumière dans l'OAP thématique</li> <li>La compréhension de la partie « pédagogique » de l'OAP thématique permettant de définir la fonctionnalité d'une haie</li> <li>L'implication des pétitionnaires dans le cadre de la protection de l'environnement</li> </ul>	Km de haies hydraulique replantés	Interne	1 an
			Km de haies paysagères replantés	Interne	1 an
			Km de haies brise-vent replantés	Interne	1 an
<b>Mobilité</b>	Nombre d'accidents enregistrés sur les communes	Vérifier que le projet d'aménagement n'augmente pas l'insécurité routière, ou tend à améliorer la situation ; ceci en portant un regard plus poussé sur les secteurs reconnus comme problématiques et sur des espaces potentiellement impactés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (entrées de ville, centre-Bourg)	Nb	Interne/ Police Municipale / Gendarmerie	2 ans
	Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés	Permet d'avoir un suivi sur :	Nb	Interne	1 an
	Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur le territoire intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement des mobilités douces sur le territoire</li> <li>La politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces</li> </ul>	Km	Interne	

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
	Surface de zones de rencontre mise en place en accord avec les prescriptions de l'OAP thématique mobilité	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte de l'OAP thématique mobilité</li> <li>La piétonisation des bourgs</li> <li>L'apaisement des centres-villes</li> </ul>	Ha	Interne	3 ans
<b>Scenarii et développement projeté</b>	Population	Vérifier sur la durée de vie du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> <li>La bonne mise en œuvre du scénario démographique</li> <li>La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi</li> <li>La corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique</li> </ul>	Nb	Interne	6 ans
	Logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre les évolutions démographiques afin d'anticiper les effets de surcharge ou non sur les équipements publics (STEP, gymnase, etc...)</li> </ul>	Nb	Interne / INSEE	6 ans
	Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur le territoire	Vérifier sur la durée de vie du PLUi la concrétisation des ambitions économiques de l'intercommunalité	Nb	Interne / INSEE	6 ans
	Nombre de commerces identifiés sur les linéaires commerciaux des centres-bourgs	Permet de vérifier la vitalité économique des différents cœurs de bourg	Nb	Interne	1 an
	Évolution de la vacance des logements	Vérifier sur la durée de vie du PLUi l'évolution de la vacance	Nb	CdC / Communes / INSEE	1 an
<b>Consommation foncière</b>	Nombre d'exploitations agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers</li> </ul>	Nb	Interne et chambre d'agriculture	3 ans
	Nombre de nouvelles constructions à vocation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à la préservation des espaces agricoles</li> <li>Avoir un suivi des consommations foncières sur les terrains agricoles</li> </ul>			
	Nombres d'opérations réalisées sur les friches	Permet d'avoir un regard chiffré sur la mobilisation du foncier en densification permettant une réduction de la consommation des terres à caractère agricole et/ou environnementale. De plus, cet indicateur permet de voir si la communauté respecte bien les prescriptions mises en exergue par le POA	Nb	Interne et observatoire de l'habitat et du foncier	3 ans

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
	Achat du foncier au sein des OAP spatialisés	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le potentiel foncier disponible du territoire</li> <li>Le budget mobilisable par la collectivité afin d'atteindre les objectifs du POA</li> </ul>	Nb et % du programme réalisé	Interne et observatoire de l'habitat et du foncier	3 ans
<b>Ressource en eau</b>	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Permet de rester informé sur la qualité du réseau d'assainissement du territoire tant au niveau de son adduction que de sa composition	Mètres	Interne/ syndicat d'eau/ RPQS	1 an
	La charge organique et la charge hydraulique des eaux usées		Mg/l	Interne/ syndicat d'eau/ RPQS	1 an
	Capacité de traitement restante dans les STEP	Permet de rendre compte de la corrélation du projet de PLUi (scénario démographique) avec les capacités d'accueil du territoire. De plus, la fréquence de l'indicateur (annuelle) permet d'envoyer des messages d'alerte dans le cadre d'une potentielle saturation d'une STEP.	EH	Interne/ syndicat d'eau/ RPQS	1 an
	Taux de conformité des installations en assainissement non-collectif	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'évolution des taux de conformité des installations d'assainissement non collectif vis-à-vis de l'environnement (il est souhaitable de constater une évolution à la hausse)</li> <li>La volonté des pétitionnaires pour la préservation de l'environnement</li> </ul>	%	Interne/ syndicat d'eau/ SPANC	1 an



## 10. Le résumé non-technique

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche.

### 10.1. Le contenu de l'évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établi au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de

l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »

- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non-technique »

## 10.2. Approche méthodologique générale

Le cabinet GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé activement à la phase d'élaboration du PLUi de Montfort Communauté, en étroite collaboration avec le cabinet d'urbanistes Pharo et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage.

En effet, pour mener à bien cette étude et ne pas prendre à la légère les questions environnementales et paysagères du territoire, GAMA Environnement a accompagné le cabinet Pharo sur l'ensemble de la durée de la mission, intervenant à chaque phase du projet.

GAMA Environnement a ainsi participé à de nombreuses réunions liées à la démarche PLUi, à savoir les comités de pilotage, les comités techniques, les réunions et ateliers de travail ou encore les réunions avec les Personnes Publiques Associées.

Ainsi, la présence de GAMA Environnement a permis de traiter en direct et d'apporter des réponses claires sur l'ensemble des thématiques étudiées dans le PLUi.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLUi et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma de la page suivante.

GAMA Environnement a été partie prenante de l'élaboration du PLUi dès le début de la mission avec la réalisation de l'État Initial de l'Environnement, puis tout au long de la démarche. Des allers-retours réguliers entre le bureau d'études GAMA Environnement, le bureau d'étude Pharo, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires ont ainsi permis de proposer / intégrer des mesures alternatives, correctives, compensatoires... tout au long de la construction du document.

Il s'agit donc ici d'évaluer un document déjà relativement « mûr », amendé à maintes reprises. À ce titre, le présent document mettra en lumière l'historique des réflexions ayant conduit au projet de PLUi dans sa forme actuelle.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Éviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la collectivité sur les enjeux de fond et de forme et sur les implications des choix opérés en matière d'environnement
- Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité

## 10.3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLUi seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic. Les enjeux environnementaux issus de l'État Initial de l'Environnement (EIE) sont rappelés ci-dessous, par thématique. L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP).

---

### *Milieus physiques*

---

- Connaissance de la nature du sol sur lesquels on souhaite se développer pour anticiper les coûts ou les risques
- Prise en compte du relief dans la localisation et l'orientation des nouveaux bâtiments (visibilité, bioclimatisme...)

---

### *La ressource en eau*

---

- Protection et amélioration de la qualité de l'eau du réseau hydrographique existant, du petit chevelu aux grandes rivières ainsi que des zones humides, notamment grâce aux éléments filtrants (haies...) et à la maîtrise des rejets des stations d'épuration
- Maintien et développement des espaces paysagers et naturels aux abords des cours d'eau
- Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les zones humides et les vergers et accroître le nombre de ces éléments pour le bien de la biodiversité

- Prise en compte du contexte et des différents éléments (naturels, risques...) lors de l'urbanisation aux abords des cours d'eau, surtout sans espace tampon naturel, et en accord avec le PPRI
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou d'opérations voisines
- Mise en valeur des zones humides lors d'opération d'aménagement
- Limitation des dispositifs autonomes d'assainissement qui sont souvent mal entretenus et mal contrôlés

---

### *Espaces naturels sensibles*

---

- Connaissance des espaces remarquables existants qui ne font pas partie d'inventaire ou d'un réseau à plus grande échelle
- Protection des éléments du « petit patrimoine naturel » tels que les haies, les vergers et les zones humides
- Accroissement des éléments de biodiversité au Nord du territoire dans la mesure du possible (reboisement, réouverture des mares...)
- Conciliation de l'accès du grand public aux éléments remarquables comme le lac de Trémelin et le domaine de Careil afin d'associer préservation de milieux naturels et sensibilisation aux enjeux de la nature
- Conciliation entre les usages récréatifs de l'espace (promenade, panoramas...) et les usages professionnels (agriculteurs, forestiers)

---

### *Trame verte et bleue*

---

- Maintien des espaces remarquables du territoire comme réservoirs de biodiversité
- Renforcement des corridors existants :
  - Les cours d'eau
  - Le bocage et les boisements de petite taille

- Développement des connexions vers le Nord du territoire et du département
- Forte limitation de création de nouvelles ruptures, surtout entre la partie Nord et la partie Sud du territoire
- Garantie de la circulation des espèces entre les grands réservoirs bretons tout autour du territoire
- Aménagement et connexion des espaces de nature ou verts entre eux et avec ceux existants afin de créer des corridors intra-urbains
- Vigilance au cloisonnement des espaces boisés sur le territoire
- Interdiction d'introduction de nouvelles espèces potentiellement envahissante et prise en compte de la lutte pour celles présentes

---

### *Climat/ Energie / Qualité de l'air*

---

- Prise en compte du contexte climatique local
- Intégration du bioclimatisme dans les réflexions des futurs aménagements (expositions, éléments naturels de protection...)
- Inclusion des solutions de production d'énergies renouvelables actuelles et futures, ainsi que leur mise en œuvre
- Lutte contre le changement climatique, notamment par une localisation stratégique des futures habitations par rapport aux commerces, services et transports en commun, impliquant notamment une forte réduction de l'usage de véhicules motorisés
- Développement des énergies locales et renouvelables comme la méthanisation ou la filière bois
- Limitation des pollutions dues à l'automobile et aux transports par le même biais

---

### *Risques*

---

- Protection des populations résidentes et touristiques aux risques et nuisances

- Intégration du paramètre « risque » dans les choix et la conception des secteurs préférentiels de développement
- Vision systémique des risques dans leur globalité (les causes et effets que peuvent avoir un risque sur un autre)
- Préservation des éléments de paysage jouant un rôle dans la limitation des risques :
  - Les haies qui permettent de lutter contre le ruissellement
  - Les zones humides pour leur rôle tampon
- Instauration d'une culture du risque en informant et en communiquant auprès des habitants ainsi que des usagers concernés par les aléas et leurs conséquences
- Prise en compte des activités passées lors du choix des zones de développement et de leurs échéances (site BASIAS notamment)
- Prise en compte des nuisances sonores et des TMD (Transport de Matières Dangereuses) dans les souhaits d'aménagement et de mise en œuvre de zonage réglementaire

---

### *Equipements au service du développement durable*

---

- Développement des connexions avec la métropole rennaise depuis toutes les communes du territoire en particulier Saint Gonlay et Iffendic
- Conciliation entre les besoins en infrastructures pour le développement du territoire et la sécurité des déplacements, ainsi que le respect de l'environnement et des espaces agricoles
- Fluidification du trafic routier sans toutefois délaisser les centres-villes / bourgs et impacter plus que nécessaire l'environnement et les espaces agricoles
- Intégration dans la définition de la typologie et de la localisation de l'habitat et des zones d'activités des questions liées à la saturation actuelle des voies



routières en particulier pour les communes de Montfort-sur-Meu, Iffendic, Bédée et Pleumeleuc

- Réinterrogation de la place de la voiture sur l'espace public notamment sur la commune de Montfort-sur-Meu
- Organisation du stationnement autour des gares, du covoiturage...
- Intégration dans les réflexions d'urbanisation du nombre de poids lourds importants sur le territoire dans une logique d'évitement de surexposition des populations aux nuisances et des atteintes à leur sécurité
- Intégration dans le choix des zones à développer des modes doux ou des transports en commun dans une optique de limitation du recours à la voiture (proximité des commerces, accès au lieu de travail et loisirs)
- Proposition d'alternatives viables à l'autosolisme aux populations actuelles et futures dans leurs trajets quotidiens (domicile-travail, loisirs)
- Signalétique favorisant la bonne visibilité des commerces depuis les grands axes
- Maintien et renforcement des horaires de passage en gares de Montfort-sur-Meu et de Bréteil ainsi que le développement des départs depuis Rennes vers le territoire
- Maintien et renforcement de l'accès aux services (guichet) dans les gares
- Développement de l'intermodalité entre les transports doux et en commun
- Facilitation de l'accès aux transports en commun, particulièrement pour les non motorisés
- Accroissement de l'accès aux transports pour les mobiles non motorisés depuis n'importe quel point du territoire (transport à la demande, pistes cyclables...)
- Développement des cheminements doux dans une logique d'utilisation pour les trajets quotidiens et pas uniquement touristiques

- Amélioration des connexions entre le Nord et le Sud du territoire grâce aux transports en commun et aux cheminements doux, particulièrement au niveau de la RN 12
- Renforcement des déplacements cycles en multipliant les arceaux à proximité des services, des équipements et des commerces
- Intégration dans les réflexions d'urbanisation des questions liées à la création de nouveaux services de transports (transport à la demande, location/dépôt de vélo...)

---

### *Paysages*

---

La préservation et la mise en valeur des paysages liés à l'eau sur le territoire communautaire : Vallées du Meu, de la Vaunoise, du Garun, étangs, lacs et zones humides...

- La préservation et la mise en valeur des singularités paysagères du territoire :
  - Le bocage d'arbres d'émondes
  - La butte de Harelle
  - Les boisements humides des Bois de la Roche Trébulente et de Trémelin
  - Les vergers conservatoires témoins d'une identité disparue
  - Les Espaces Naturels Sensibles sites paysagers d'exception que sont la Chambre aux loups et le Domaine de Careil
- La poursuite d'une bonne intégration des activités et infrastructures qui pourraient être jugées nuisibles dans le paysage : carrières, éoliennes, etc.
- La préservation d'un maillage bocager pérenne et la poursuite des efforts de replantation du bocage sur des sites stratégiques
- Une route nationale 12 très « visible » dans le paysage et une attention à porter sur le paysage des zones d'activités et sur l'impact de leur développement sur le paysage rural et les entrées de bourg

- La préservation et la mise en valeur des entrées de ville de Bédée et Pleumeleuc : portes d'entrée du territoire communautaire
- La poursuite du travail engagé sur l'intégration paysagère des constructions et l'amélioration de la qualité des franges urbaines, plus particulièrement en entrée de bourg
- Des panoramas depuis les routes et des points de vue sur les silhouettes des villes et villages à préserver
- La préservation et la mise en valeur des circuits de randonnée du territoire en tant qu'espaces de contemplation du paysage
- Un travail à mener sur l'intégration paysagère des constructions agricoles imposantes au sein du grand paysage
- La maîtrise de l'urbanisation à l'échelle communautaire afin de limiter ses impacts négatifs sur le Grand Paysage : redécoupage parcellaire aléatoire, extension linéaire, qualité des franges urbaines...
- La poursuite du travail engagé sur les caractéristiques urbaines, l'architecture et la qualité paysagère des extensions pavillonnaires
- La préservation du patrimoine architectural rural en terre et en pierre : longères en campagne
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine existant, mais peu visible au sein du grand paysage

---

### *Consommation d'espace*

---

- Limitation de la consommation d'espace par :
  - o Une urbanisation positionnée prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines
  - o Le respect d'une densité bâtie minimum
  - o La facilitation des divisions foncières

o Une optimisation de l'espace public: emprise des voies, mutualisation des usages de l'espace public (espace vert et gestion des eaux pluviales par exemple)

- Limitation de la consommation d'espace par les Zones d'Activités
- Connaître plus précisément le potentiel de construction à l'intérieur des espaces urbains
- La correspondance étroite entre les besoins de surfaces à urbaniser et les zones constructibles qui seront délimitées au PLUi

## 10.4. Évaluation environnementale des OAP thématiques

Les quatre OAP thématiques du PLUi viennent compléter le règlement et le zonage mis en place sur le territoire de Montfort Communauté. Ces compléments apportent de nombreuses aménités positives présentées ci-dessous :

### ***Dans le domaine de l'environnement :***

- Conserver les continuités écologiques via la préservation des zones humides et du maillage bocager
- Préserver le capital d'éléments naturels sur le territoire grâce à la mise en place de mesures compensatoires

### ***Dans le domaine des risques :***

- Limiter les ruissellements grâce à la préservation des haies à enjeux hydrauliques, à la mise en place de mesures compensatoires et à la diminution des espaces imperméabilisés
- Limiter l'érosion des sols et les mouvements de terrain grâce au maintien des haies sur le territoire
- Préservation des zones humides permettant de préserver des zones tampons le long du réseau hydrographique réduisant la vulnérabilité au risque inondation par débordement

### ***Dans le domaine paysager :***

- *La préservation des différentes identités paysagères du territoire :*
  - L'identité d'un territoire naturel et bucolique via la préservation des haies et des zones humides notamment
  - L'identité historique grâce à la préservation du patrimoine remarquable (églises, châteaux, manoirs...) et du petit patrimoine (lavoirs, calvaires...)
  - L'identité physique du territoire grâce à la préservation du patrimoine rural
- *La conservation des transitions paysagères en :*
  - Préservant et en réhabilitant les entrées de bourg

- Favorisant les filtres végétaux entre les différents espaces du territoire
- *Une homogénéisation du bâti grâce aux normes sur :*
  - Les matériaux de construction
  - La hauteur des bâtiments
  - L'alignement du bâti
  - Les volumes
  - Les couleurs
  - Les clôtures
- L'innovation architecturale sous conditions, permettant ainsi de favoriser l'intégration des bâtiments
- L'intégration paysagère des futurs systèmes de production d'énergie renouvelable

### ***Dans le domaine de l'énergie :***

- Les techniques de conception du bâti se rattachant au bioclimatisme permettant :
  - De réduire la facture énergétique
  - D'optimiser les apports naturels d'énergie
  - De réduire la consommation d'énergie fossile
- Des prescriptions permettant de réduire l'utilisation de la voiture et par voie de conséquence les émanations de CO<sup>2</sup> via :
  - Des obligations en faveur du développement des voies de mobilités douces
  - La hiérarchisation des voies permettant la mise en place de « zone de rencontre » laissant une plus grande place aux piétons et aux mobilités alternatives
  - La persévérance des cheminements de randonnée

## 10.5. Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit

### 10.5.1. Biodiversité – Espaces naturels – Trame Verte et Bleue

Le PLUi de Montfort Communauté prend bien en compte les questions environnementales et les éléments du patrimoine écologique présents sur son territoire au travers de son zonage et de son règlement. En effet, le PLUi permet :

- **Par son zonage, de protéger :**
  - Une grande partie des espaces naturels du territoire puisque les zones « N » et « A » s'étendent sur plus de 93 % du territoire
  - Les espaces remarquables du territoire : les ZNIEFF de type I et les Zones Humides sont en quasi-totalité en zone « N »
  - Le réseau hydrographique présent sur le territoire est préservé de la pression foncière et des pollutions extérieures par son zonage N
  - Les espaces boisés ont un règlement adapté afin de permettre à la fois une préservation des lieux et à la fois un développement d'activités via l'identification des secteurs en EBC
- **Par ses prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques**, de protéger et de mettre en place des règles compensatoires au titre de l'article L151-23 et 151-19 sur :
  - Les zones humides
  - Le maillage bocager
  - Les arbres remarquables
  - Les zones humides
- **Par son règlement :**
  - De protéger les espaces naturels limitrophes et les éléments de nature présents sur les sites des projets urbains
  - D'intégrer au maximum de la nature en ville
  - De limiter l'imperméabilisation des sols

- De préserver les espaces naturels de la pression anthropique et foncière

### 10.5.2. Paysage et patrimoine

Le PLUi de Montfort Communauté permet de répondre aux différentes problématiques paysagères ayant attiré à son territoire via :

- L'identification des zones « A » et « N » représentant la majeure partie du territoire et les paysages les plus emblématiques du territoire
- La mise en place d'un zonage prenant en compte les différentes typologies urbaines du territoire et en y associant une réglementation spécifique
- La préservation des petits éléments du patrimoine naturel présent sur le territoire :
  - Le bocage
  - Les zones humides
  - Les alignements d'arbres
- La préservation des éléments du patrimoine architectural avec :
  - Le bâti remarquable (églises, châteaux...)
  - Le petit patrimoine (calvaires, lavoirs...)
- Une réglementation prenant en compte l'ensemble des éléments composant l'aspect extérieur d'une construction afin de préserver une certaine harmonie paysagère sur le territoire
- Des OAP thématiques adaptées aux problématiques paysagères spécifiques du territoire venant compléter les éléments de zonage
- Un bémol tout de même avec l'absence d'identification de cônes de vues qui aurait pu être pertinente au regard des vallées naturelles du territoire et donc des vues réciproques qu'elles offrent



### 10.5.3. Eau – Assainissement

Le réseau hydrographique du territoire étant particulièrement dense, les risques de transfert de polluants vers les eaux de surface sont par conséquent importants. La protection des éléments constitutifs de la préservation des eaux de surfaces (haies, ripisylves) est donc primordiale et trouve une réponse dans les pièces du PLUi par :

- La protection des éléments de paysage jouant un rôle dans la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (haies, zones humides)
- La protection des secteurs sensibles aux pollutions diffuses ou ponctuelles (cours d'eau...) par un zonage majoritairement « N »
- Une incitation à une gestion en amont des eaux pluviales, visant à une meilleure maîtrise de la quantité et qualité des rejets
- Un niveau d'équipements qui semble majoritairement suffisant sur le territoire
- Des besoins supplémentaires en eau potable relativement élevés mais mesurés au regard des volumes mobilisés actuellement

### 10.5.4. Risques et nuisances

Globalement, le PLUi de Montfort Communauté prend bien en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire dans son zonage et dans son règlement. En effet, au regard de ces deux éléments, on peut dire que le PLUi :

- Réduit la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation avec un zonage qui restreint l'urbanisation à proximité des cours d'eau et qui protège les zones humides. De plus, le règlement vient compléter le zonage en imposant le respect des règles mises en exergue par les PPRI. Enfin, le document permet la protection de haies à vocation hydraulique avec des mesures compensatoires obligeant à la replantation de haies, de manière à ce qu'elles gardent leurs vocations écologiques.

- Maîtrise les nuisances sonores en imposant des marges de recul pour les infrastructures bruyantes (routes, zone économique,...)
- Permet d'informer et de sensibiliser les habitants sur les démarches à suivre dans les secteurs concernés par des mouvements de terrain et des sites pollués (séisme, ARGAs, sites pollués,...)
- Prend en compte les pollutions des sols et les risques associés
- Protège les périmètres de réciprocité agricole, particulièrement dans la sélection des secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage

Le PLUi, via ses nombreuses recommandations autour du risque permet d'engendrer une culture du risque, limitant ainsi la vulnérabilité des pétitionnaires.

### 10.5.5. Mobilité – Déplacements

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements de « courte distance » entre les espaces urbanisés et à l'intérieur des hameaux. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique :

- Les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants
- Le zonage cherche à mettre en place une réelle mixité des fonctions dans les différentes entités urbaines (le bourg, les hameaux Quatre Chemins et le Bouillon)
- L'OAP thématique mobilité vient hiérarchiser les voies et favoriser les aménagements en faveur des mobilités douces
- L'aménagement d'un pôle gare pour favoriser la multimodalité douce sur le territoire

L'ensemble de ces choix permet de pacifier les centres-bourgs, limiter les déplacements motorisés et par voie de conséquence entraîner une diminution des rejets de CO<sup>2</sup> dans l'atmosphère.

Parallèlement, le PLUi œuvre pour limiter la consommation d'espace public en faveur des équipements liés à la voiture (stationnement, aire de retournement...). Enfin, le PLUi tente de réduire au maximum l'insécurité présente sur les différentes voies identifiées sur le secteur via des règles de raccordement au réseau viaire imposées et des secteurs de développement qui ne sont pas à proximité des structures bruyantes (cf. partie risques et nuisances).

### 10.5.6. Climat – Énergie

Le PLUi mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non-imperméabilisés au sein des bourgs
- La préservation des pièges à carbone (espaces boisés, parcs et jardins,...)
- Des prises en compte bioclimatique dans les volontés de construction
- La mise en place d'une OAP thématique qui vient conforter la nécessité d'être plus performant énergétiquement
- L'intégration paysagère des futurs systèmes d'énergies renouvelables afin de limiter les conflits d'usages
- L'effort mis en place en faveur des mobilités douces sur le territoire via les OAP thématiques, sectorielles et le règlement

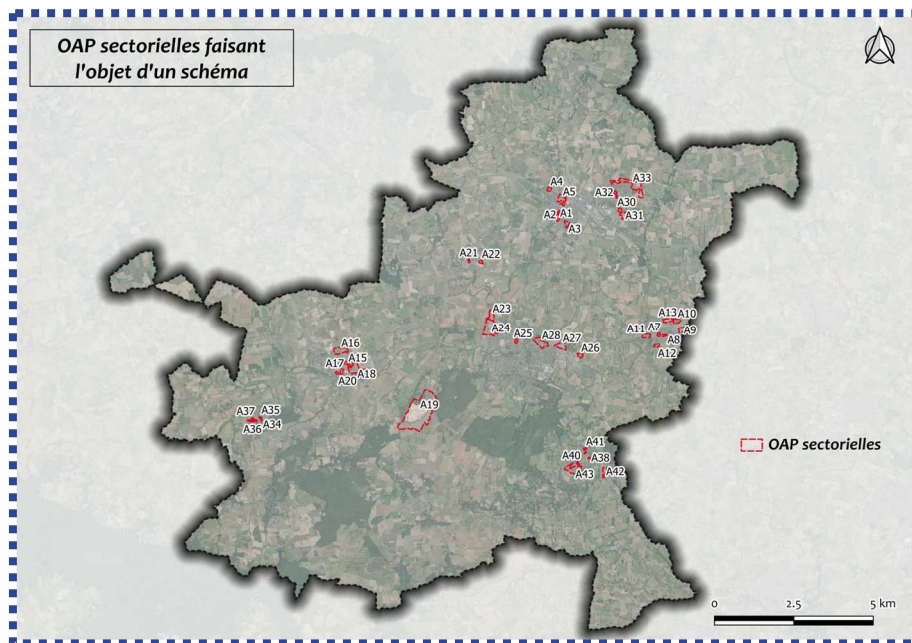
### 10.5.7. Consommation foncière

Le PLUi montre une réelle plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Une prise en compte et un respect du SCoT dans la définition de l'armature territoriale et dans le choix du scénario de développement retenu,
- Un respect des volontés affichées dans le PADD en termes de répartition de l'habitat entre les 3 catégories,

- Une consommation foncière nettement inférieure par rapport aux chiffres avancés dans le SCOT :
  - Pour le projet résidentiel 141,7 ha au lieu de 160 ha, en grande partie due au travail mené afin de densifier les centres-bourgs
  - Pour le projet économique 46 ha au lieu de 60 ha
- Des densités affichées qui sont par contre relativement éloignées des densités attendues, notamment sur le pôle d'équilibre principal de Montfort-sur-Meu,
- Des zones « AU » nettement inférieure à la période précédente, de l'ordre de 105,4 ha contre 231,15 ha sur la période précédente,
- Un choix affiché de ne pas consommer trop de terres supplémentaires pour le développement de l'activité économique avec une volonté de densifier les zones existantes sur le territoire,
- Une consommation foncière importante des ER qui s'explique par le développement d'infrastructures en faveur des mobilités douces notamment,
- Une prise en compte forte de l'activité agricole avec de nombreuses dispositions prises pour réduire l'impact du développement du territoire sur l'activité agricole,
- La mise en place d'un POA qui permet d'accentuer les prescriptions du PLUi sur :
  - L'accessibilité des logements à la fois sur le volet financier et sur le volet de la mobilité
  - La densification des enveloppes urbaines
  - Le développement de l'attractivité du territoire afin d'accueillir les travailleurs de la métropole Rennaise
  - La diversification des typologies de logement sur le territoire afin d'accompagner les différentes mobilités résidentielles

## 10.7. Évaluation environnementale des OAP sectorielles



Globalement, les schémas et objectifs dans les OAP présentées ci-dessus permettent de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD. Toutefois il convient de noter que les orientations des OAP dessinées posent quelques questions :

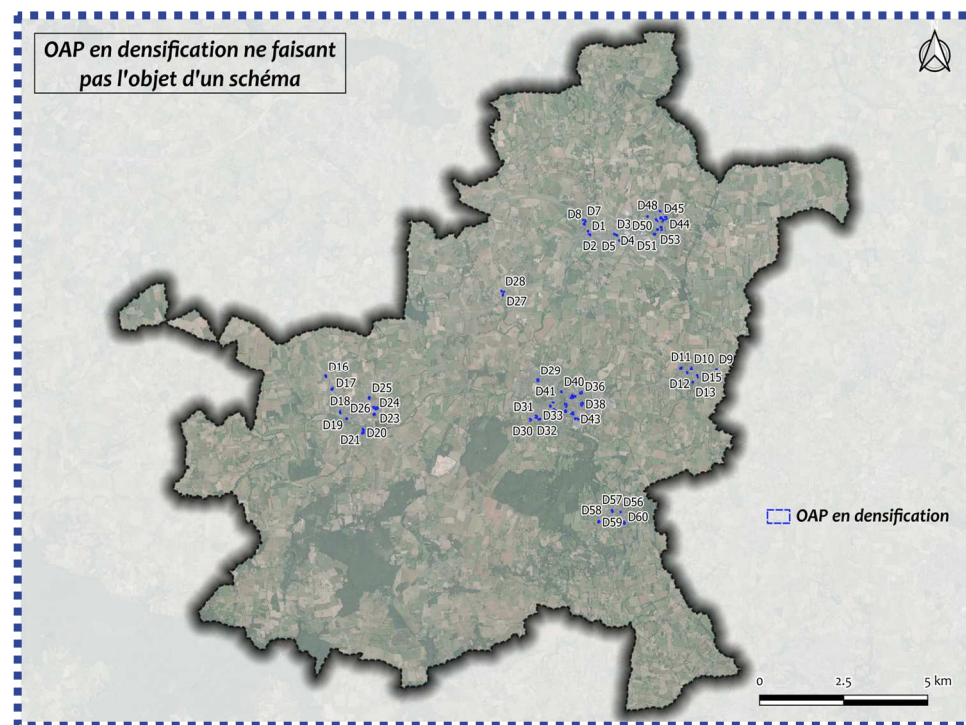
- La prise en compte du paysage est particulièrement faible :
  - Peu de traitement paysager pour certaines OAP situées en entrée de bourg,
  - Peu de traitement paysager pour certaines zones interstitielles (entre l'espace agricole et l'espace bâti) et qui s'étendent en extension des bourgs.

- Des sites qui ne répondent pas toujours aux logiques de densification du tissu urbain existant avec :
  - Des opérations particulièrement larges qui s'étendent sur des paysages agricoles ouverts ou le long de voies de communication
  - Des opérations qui présentent des densités relativement faibles au regard des objectifs du PADD
- Les mobilités douces sont globalement bien prises en compte dans les OAP. Néanmoins, certaines présentent des lacunes en termes de propositions d'aménagements favorisant les déplacements doux.

Au regard de l'analyse réalisée par OAP, voici un listing mettant en lumière les secteurs constitutifs d'OAP soulevant des problématiques évoquées ci-avant :

- **OAP Nord et Centre bourg de Pleumeleuc n°A33 (consommation foncière, intégration paysagère)**
- **OAP Sud-est de Talensac n°A42 (gestion des eaux pluviales, traitement paysager)**
- OAP Sud Bédée n°A2 (densité et traitement des mobilités douces)
- OAP Sud Bédée n°A3 (densité)
- OAP Nord Bédée n°A4 (zone humide sur le site)
- OAP Centre bourg et sud Bréteil n°A12 (transition paysagère, nuisances liées à la STEP et à la voie ferrée)
- OAP Carrière d'Iffendic (zone humide et boisements)
- OAP Centre-bourg Montfort n°A25 (densité, transition paysagère)
- OAP Sud Pleumeleuc n°A30 (traitement paysager et desserte)
- OAP Talensac n°A38/A39/A41 (intégration paysagère, densité)
- OAP sud de Talensac n°A40 et A43 (consommation foncière)

## 10.8. Évaluation environnementale des secteurs en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma



- La D11 - Brétéil dont une partie en zone humide
- La D19 – Iffendic dans la zone de prescription du PPRI
- La D21 – Iffendic impactée par une zone d’interdiction du PPRI
- La D41 – Montfort impacté par une zone bleue du PPRI

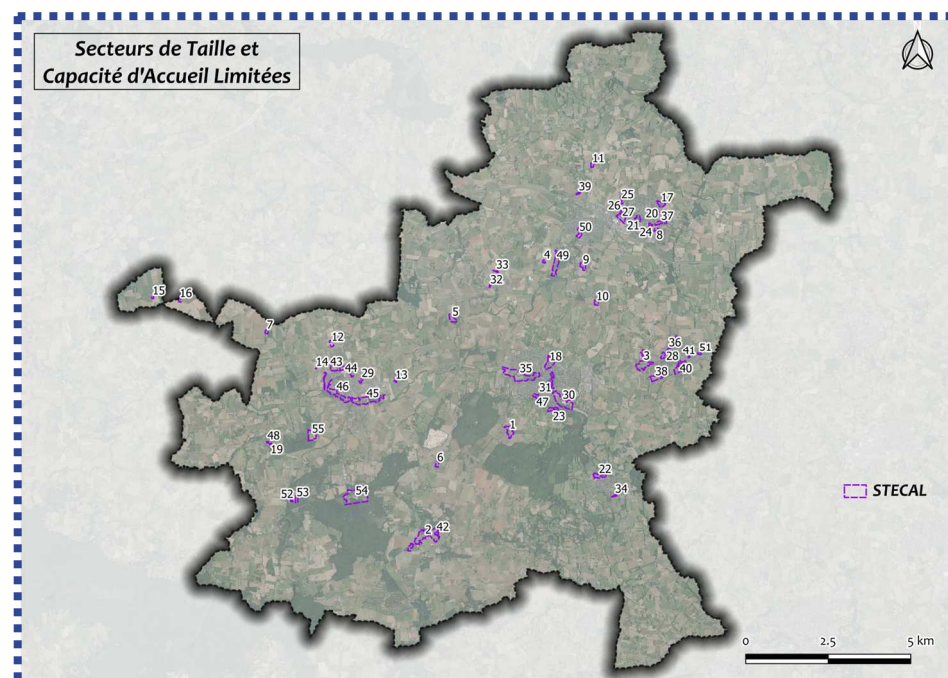
Globalement, l'étude des secteurs de développement ne faisant pas l'objet d'un schéma a permis de mettre en avant qu'une bonne partie d'entre eux prend bien en compte l'environnement.

Toutefois, on peut noter que les densités de logements observées sur les différents secteurs sont très disparates.

De plus, certains secteurs semblent positionnés sur des sites d'intérêt écologique ou dans les zones réglementaires du PPRI couvrant le territoire intercommunal avec notamment :



## 10.9. Evaluation environnementale des STECAL



On note ainsi que certains SECTAL sont localisés sur des zones sensibles et particulièrement étendues, notamment sur des zones humides ou bien dans les zones règlementées par le PPRI couvrant le territoire :

- N°30 : 14 ha à Montfort (PPRI)
- N°35 : 22 ha à Montfort (PPRI, zones humides, EBC)
- N°45 : 16 ha à Iffendic (zones humides, PPRI, EBC)
- N°46 : 11 ha à Iffendic (zones humides, PPRI, bâtiment d'intérêt patrimonial)
- N°49 : 10,7 ha à Bédée (zones humides)

- N°54 : 23 ha à Iffendic (zones humides, ZNIEFF I)

Le choix de la collectivité est d'encadrer et de règlementer certaines zones d'intérêt naturel et sensibles, par la mise en place de STECAL autorisant les aménagements légers. En effet, on note que ces secteurs sont majoritairement des zones NI (sauf pour le n°54 et n°56 qui correspondent à un encadrement d'activités existantes en Nt), limitant la constructibilité.

Plutôt que d'opter pour un zonage N stricte (limitant les possibilités de valorisation des sites), la zone NI va limiter les constructions mais laisser la possibilité d'aménager des installations de type bancs, tables de pique-nique, jeux démontables... de manière à valoriser les berges du Meu soumises au PPRI ou encore encadrer la zone de la STEP d'Iffendic.

## 10.10. Évaluation environnementale du PADD

Le PLUi mis en place sur le territoire de Montfort Communauté permet de répondre aux différents axes prédéfinis dans le PADD, à savoir :

- **Axe 1 : consolider l'attractivité du bassin de vie**

Les réponses apportées dans le PLUi par :

- La mise en place d'un POA (Programme d'Orientations et d'Actions) permettant de venir préciser les axes du PADD, notamment en matière de logement via l'objectif suivant « adapter le parc de logement existant en lien avec les évolutions sociétales ». Cet objectif entraîne les enjeux suivants :
  - La mise en place d'une démarche ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) qui est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes
  - Atteindre un taux de 5,5% de logements vacants contre 5,7% en 2014
  - Adapter la typologie des logements pour répondre aux critères aujourd'hui retenus par les demandeurs : confort, espace extérieur, accessibilité / ascenseur. Et développer l'offre locative sur les pôles de Montfort sur-Meu et Bédée-Pleumeleuc
- Les OAP sectorielles permettent d'une part de densifier les bassins de vie entraînant la revitalisation des centres-bourgs et d'autre part de venir accroître l'activité en développant des zones d'activités connexes à celles existantes, notamment sur les pôles d'équilibre principaux : Bédée/Pleumeleuc et Montfort-sur-Meu
- La protection via l'article L.151-19 du CU de patrimoine remarquable du territoire et du petit patrimoine permettant de préserver l'identité du territoire et favorisant l'attractivité

- La prise en compte de l'intégration paysagère des bâtiments via le règlement et les OAP thématiques portant sur le paysage
- Le développement d'un réseau de mobilité douce sur l'ensemble du territoire afin d'interconnecter les différents pôles du territoire et de favoriser les déplacements doux au quotidien. Pour parvenir à mettre en place ce réseau, le PLUi met en place différents outils :

- Une OAP thématique mobilité
- La mise en œuvre d'un pôle multimodal au niveau de la gare de Montfort-sur-Meu
- Des OAP sectorielles portant une attention particulière au développement des mobilités douces
- L'objectif n°3 du POA qui porte sur : « *Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous* »

- **L'axe 2 : Poursuivre des dynamiques de développement maîtrisées, durables et solidaires**

Les réponses apportées dans le PLUi par :

- La mise en valeur des espaces naturels sur le territoire via les zonages « NL » et « NT », favorisant l'attractivité de ces espaces (ex : promenade en bord de Meu, secteur au Sud du lac du Trémelin, étang de Careil...)
- La mise en place d'un POA (Programme d'Orientations et d'Actions) permettant de venir préciser les axes du PADD et de développer le territoire de manière équilibrée notamment grâce aux objectifs suivants :
  - Garantir l'accès au logement et aux mobilités pour tous, préserver l'équilibre social sur le territoire
  - Prioriser le renouvellement urbain et la redynamisation des centres-bourgs et mettre en place une politique foncière permettant de limiter les consommations d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine

- Le respect des densités mises en exergue par le SCOT en fonction de l'armature territoriale, permettant un développement équilibré des pôles
- La protection des linéaires commerciaux au sein des centralités où le règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces
- Une prise en compte des risques et des nuisances sur le territoire via :
  - Une gestion intégrée des eaux pluviales
  - Un règlement imposant des règles de recul
  - Des zones 1 AU et 2 AU se trouvant à l'extérieur des enveloppes de risques

• ***L'axe 3 : Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire***

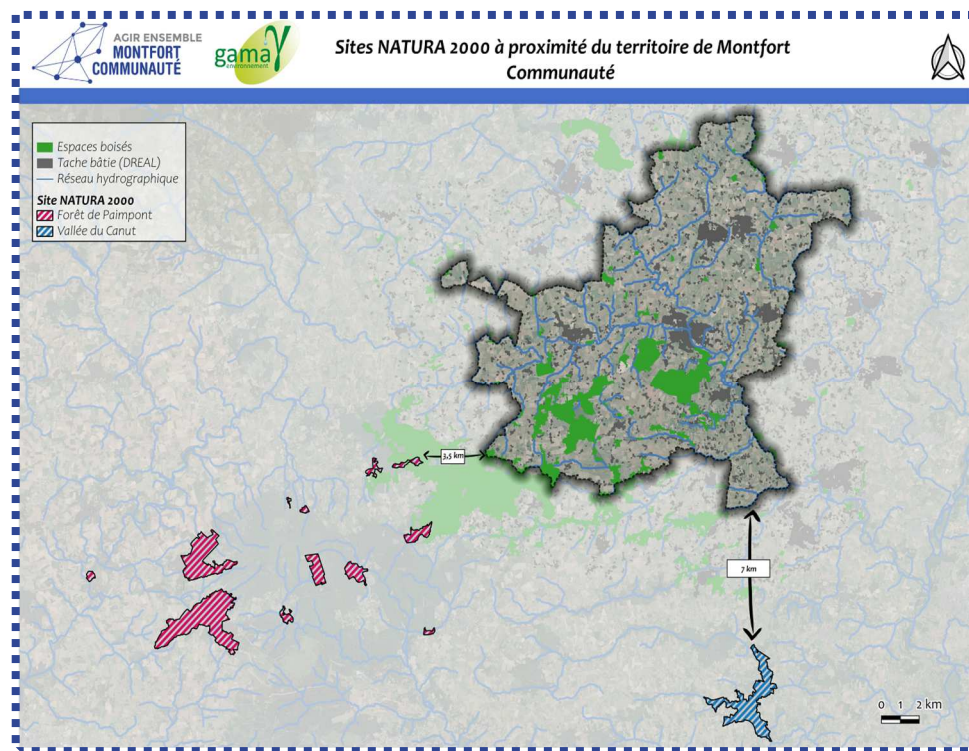
Les réponses apportées dans le PLUi par :

- Le zonage « N » et « A » qui couvre 93 % du territoire et qui permet la protection des éléments naturels remarquables :
  - Les ZNIEFF
  - Les ENS
  - Le réseau hydrographique
- La protection des petits éléments de nature au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du CU tels que les sentiers, les haies et les zones humides
- Une réglementation favorisant la nature en ville via la préservation des parcs et jardins en ville, la limitation de l'imperméabilisation des sols,...
- La mise en place d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » portant sur le règlement et les mesures compensatoires des haies et des zones humides. De plus, les OAP thématiques font l'objet d'une partie pédagogique permettant de sensibiliser le pétitionnaire à l'environnement présent sur son territoire.

## 10.11. Note d'incidence NATURA 2000

Le territoire de Montfort Communauté ne dispose pas sur son territoire de zone Natura 2000, en revanche deux ZSC se trouvent à proximité du territoire :

- La ZSC « Forêt de Paimpont » qui se trouve à environ 3,5 km du territoire
- La ZSC « La vallée du Canut » qui se trouve à environ 7 km du territoire



Sites Natura 2000	Principales conclusions	Incidences du PLUi
<b>La Forêt de Paimpont</b>	<p>Le site est connecté au territoire de Montfort Communauté puisque les cours d'eau suivant traversent à la fois le territoire communautaire et le site NATURA 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruisseau de Pont Dom Jean (issue du ruisseau de Comper)</li> <li>• Ruisseau de Comper</li> </ul> <p>On note que les sites NATURA 2000 se trouvent en amont du territoire de Montfort Communauté. Ainsi, les décisions prises au sein du PLUi ne pourraient avoir un impact qu'uniquement sur les sites en aval, mais n'ont en aucun cas une influence sur les sites en amont. De plus, le site se retrouve à une distance certaine, environ 3,5 km, par conséquent le projet de PLUi ne semble pas avoir d'incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000.</p>	Pas d'incidences négatives
<b>La vallée du Canut</b>	<p>Le site n'est pas connecté au territoire de Montfort Communauté puisque le réseau hydrographique traversant le site NATURA 2000 n'est pas commun entre le territoire et le site. Ainsi, le PLUi de Montfort Communauté et le développement de son territoire ne peuvent avoir d'incidence sur le fonctionnement hydraulique de la vallée. De plus, le site se retrouve à une distance certaine (environ 7 km). Par conséquent, le projet de PLUi ne semble pas avoir d'incidence directe sur le site Natura 2000. Par ailleurs, au regard des vulnérabilités identifiées au sein du site, le PLUi ne semble pas avoir d'incidences directes sur la fréquentation du lieu ainsi que sur les pratiques agricoles.</p>	Pas d'incidences négatives

**L'évaluation conclut que l'éloignement des sites et l'absence de connexion fonctionnelle avec le territoire excluent tous risques d'impacts directs ou indirects sur les 2 sites Natura 2000.**



## 10.12. Compatibilité avec les documents supérieurs

En s'appuyant sur l'analyse des pièces réglementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure. Le territoire est concerné par 6 documents-cadres présentés ci-dessus :

- SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé le 19/12/2017
- SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 02/10/2014
- SAGE de Vilaine, approuvé le 18/11/2009
- SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais, approuvé le 09/12/2013
- SRCE de Bretagne, approuvé le 02/11/2015
- SRCAE de Bretagne, approuvé le 04/11/2013

Toutefois, le SCOT du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2017 est intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessus. De plus, ces documents présentant une date d'approbation antérieure à celle du SCOT, l'analyse du PLUi de Montfort Communauté s'est portée uniquement sur le SCOT du Pays de Brocéliande.

Au regard des objectifs et des recommandations du SCOT, il s'avère que le projet de PLUi reprend bien les différents éléments du document-cadre en favorisant :

- L'identification et la préservation des éléments de nature et constitutifs de la TVB sur le territoire
- La préservation des espaces agricoles et du paysage rural identitaire du territoire
- La protection des éléments paysagers du territoire identitaire du Pays de Brocéliande
- La favorisation des modes de déplacements alternatifs

## 10.13. Les indicateurs de suivi

Des indicateurs ont été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLUi sur le court et le moyen terme. Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
<b>Biodiversité, milieux naturels et ressources environnementale</b>	Le défrichement sur le territoire	Rend compte de la superficie de boisement défrichée par an. Cette donnée permet d'identifier les tendances de consommation foncière et les espaces sensibles. Parallèlement, cet indicateur permet d'identifier une partie des pertes en espace naturel par an	Ha	Interne	3 ans
	Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre l'évolution du linéaire, a fortiori sur la partie « bocagère »</li> <li>Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies par la profession agricole notamment</li> </ul>	Nb et km arraché	Interne	3 ans
	Nombre de zones humides asséchées, imperméabilisées ou remblayées	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre l'évolution du stock de zones humides sur le territoire</li> <li>Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies par la profession agricole notamment</li> </ul>	Nb	Interne	3 ans
	Application des mesures compensatoires sur le bocage	Cet indicateur permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le respect des mesures compensatoires mises en lumière dans l'OAP thématique</li> <li>La compréhension de la partie « pédagogique » de l'OAP thématique permettant de définir la fonctionnalité d'une haie</li> <li>L'implication des pétitionnaires dans le cadre de la protection de l'environnement</li> </ul>	Km de haies hydraulique replantés	Interne	1 an
			Km de haies paysagères replantés	Interne	1 an
			Km de haies brise-vent replantés	Interne	1 an

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
<b>Mobilité</b>	Nombre d'accidents enregistrés sur les communes	Vérifier que le projet d'aménagement n'augmente pas l'insécurité routière, ou tend à améliorer la situation ; ceci en portant un regard plus poussé sur les secteurs reconnus comme problématiques et sur des espaces potentiellement impactés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (entrées de ville, centre-Bourg)	Nb	Interne/ Police Municipale / Gendarmerie	2 ans
	Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés	Permet d'avoir un suivi sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement des mobilités douces sur le territoire</li> <li>La politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces</li> </ul>	Nb	Interne	1 an
	Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur le territoire intercommunal		Km	Interne	
	Surface de zones de rencontre mise en place en accord avec les prescriptions de l'OAP thématique mobilité	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte de l'OAP thématique mobilité</li> <li>La piétonisation des bourgs</li> <li>L'apaisement des centres-villes</li> </ul>	Ha	Interne	3 ans
<b>Scenarii et développement projeté</b>	Population	Vérifier sur la durée de vie du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> <li>La bonne mise en œuvre du scénario démographique</li> <li>La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi</li> <li>La corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique</li> <li>Suivre les évolutions démographiques afin d'anticiper les effets de surcharge ou non sur les équipements publics (STEP, gymnase, etc...)</li> </ul>	Nb	Interne	6 ans
	Logements		Nb	Interne / INSEE	6 ans
	Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur le territoire	Vérifier sur la durée de vie du PLUi la concrétisation des ambitions économiques de l'intercommunalité	Nb	Interne / INSEE	6 ans
	Nombre de commerces identifiés sur les linéaires commerciaux des centres-bourgs	Permet de vérifier la vitalité économique des différents cœurs de bourg	Nb	Interne	1 an

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
	Évolution de la vacance des logements	Vérifier sur la durée de vie du PLUi l'évolution de la vacance	Nb	CdC / Communes / INSEE	1 an
<b>Consommation foncière</b>	Nombre d'exploitations agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers</li> </ul>	Nb	Interne et chambre d'agriculture	3 ans
	Nombre de nouvelles constructions à vocation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à la préservation des espaces agricoles</li> <li>Avoir un suivi des consommations foncières sur les terrains agricoles</li> </ul>			
	Nombres d'opérations réalisées sur les friches	Permet d'avoir un regard chiffré sur la mobilisation du foncier en densification permettant une réduction de la consommation des terres à caractère agricole et/ou environnementale. De plus, cet indicateur permet de voir si la communauté respecte bien les prescriptions mises en exergue par le POA	Nb	Interne et observatoire de l'habitat et du foncier	3 ans
	Achat du foncier au sein des OAP spatialisés	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le potentiel foncier disponible du territoire</li> <li>Le budget mobilisable par la collectivité afin d'atteindre les objectifs du POA</li> </ul>	Nb et % du programme réalisé	Interne et observatoire de l'habitat et du foncier	3 ans
<b>Ressource en eau</b>	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Permet de rester informé sur la qualité du réseau d'assainissement du territoire tant au niveau de son adduction que de sa composition	Mètres	Interne/ syndicat d'eau/ RPQS	1 an
	La charge organique et la charge hydraulique des eaux usées		Mg/l		1 an
	Capacité de traitement restante dans les STEP	Permet de rendre compte de la corrélation du projet de PLUi (scénario démographique) avec les capacités d'accueil du territoire. De plus, la fréquence de l'indicateur (annuelle) permet d'envoyer des messages d'alerte dans le cadre d'une potentielle saturation d'une STEP.	EH	Interne/ syndicat d'eau/ RPQS	1 an
	Taux de conformité des installations en assainissement non-collectif	Permet d'avoir un regard sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'évolution des taux de conformité des installations d'assainissement non collective vis-à-vis de l'environnement (il est souhaitable de constater une évolution à la hausse)</li> <li>La volonté des pétitionnaires pour la préservation de l'environnement</li> </ul>	%	Interne/ syndicat d'eau/ SPANC	1 an



## 10.14. Conclusion générale

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLUi :

- Répond en partie aux problématiques environnementales et paysagères du territoire par des réponses diverses mobilisant l'ensemble des leviers réglementaires de la planification. Néanmoins, l'évaluation environnementale porte un point de vigilance sur 3 principaux éléments :
  - Des zones N qui ne s'avèrent pas assez restrictives en termes de constructibilité,
  - Des zones de développement au pôle de Montfort-sur-Meu qui n'atteignent pas les objectifs de densité attendus,
  - La superficie notable des secteurs urbanisables en extension avec des impacts potentiels sur le paysage à différentes échelles.

Le PLUi offre des plus-values par rapport aux documents actuels de par :

- Une organisation du territoire à une échelle élargie permettant de répondre à des logiques de hiérarchisation et de mutualisation (fléchage du développement sur des secteurs de pôles d'équilibre principal),
- Permet à travers les clés de répartition des logements de s'inscrire à la fois en cohérence avec les documents supra-communaux, et à la fois répondre aux grands enjeux actuels de limitation de la consommation d'espace, de polarisation, de rapprochement des lieux,
- Une actualisation et un renforcement des connaissances via des démarches complémentaires à celle du PLUi (étude « trame verte et bleue » à l'échelle du Pays de Brocéliande) menées en amont et traduites dans le projet pour mieux prendre en compte les enjeux en lien,
- Une compréhension et un partage du projet intercommunal et une acceptation d'un changement des pratiques en matière d'aménagement du territoire,
- La mise en œuvre de nouveaux outils comme les OAP sectorielles et thématiques visant à mieux accompagner les projets opérationnels pour les mettre en adéquation avec les enjeux locaux et globaux,
- Le développement des mobilités douces sur le territoire (pôle gare à Montfort-sur-Meu, OAP thématique,...) et une densification des enveloppes urbaines existantes permettant de manière indirecte de réduire l'utilisation de la voiture et par voie de conséquence de réduire les émanations de CO<sub>2</sub>,
- Préserve les grands équilibres environnementaux par une préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue locale, dont les implications sont multiples (paysagères, protection de la ressource en eau...),
- Prend en compte le SCOT du Pays de Brocéliande, intégrateur de l'ensemble des documents antérieurs,
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons réglementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulés pour l'environnement,
- N'aura pas d'incidences sur le réseau Natura 2000,

De plus, il convient de préciser que l'élaboration du document s'est inscrit dans une logique « Eviter - Réduire – Compenser » dans l'élaboration du document. La mobilisation du foncier nécessaire pour satisfaire le scénario de développement de la collectivité, en cohérence avec les logiques paysagères et urbaines (armature territoriale, polarisation, extensions limitées...) a été l'objet de nombreux échanges avec les élus du territoire et les partenaires.

**Au final, il est important de noter que, que ce soit dans le PADD, dans sa traduction règlementaire, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la prise en compte des documents de portée supérieure ou encore dans la prise en compte du réseau Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLUi assure une protection de l'environnement et des paysages. Le PLUi dans son ensemble n'aura donc pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.**