Brocéliande
Communauté de Communes
Conquérants d'Avenirs

Communauté de Communes de
Brocéliande

Monterfil

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Monterfil pour la création d'un parc éolien

Dossier d'enquête publique

PADD modifié

Etude réalisée par :

auddicé urbanisme
auddice.com

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

MONTERFIL

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE MONTERFIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

CONFORME AU DOCUMENT	
Approuvé le 01 décembre 1981	Arrêté le 05 décembre 2005
Modifié le 14 juin 1999	Approuvé le 04 juillet 2006
Mise en révision le 15 avril 2003	Exécutoire le
	Modifié le

atelierphilippemadec
24bis, rue du Maréchal Joffre
35000 RENNES

Tél: 02.23.44.06.04 - Fax: 02.99.65.02.05
www.madec.net - E.mail: madec-rennes@madec.net

Réf. 5.062-200

REPONSES ASSOCIEES

URBANISME - AMENAGEMENT

32, rue Edouard Corbière - 29200 BREST
Tél.: 02 98 46 71 80 - Fax: 02 98 46 72 48
E-mail: reponses.associees@wanadoo.fr

SETUR
INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL

16, rue de la Croix aux Potiers - B.P. 36
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE - Tél.: 02-99-41-35-35 - Fax: 02-99-41-34-34

Département d'Ille et Vilaine

Monterfil

RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD

RÉPONSES ASSOCIÉES
32, rue Edouard Corbière - 29 200 Brest
Tél: 02 98 46 71 80
Fax: 02 98 46 72 46
reponses.associees@wanadoo.fr

SETUR
INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL

PREAMBULE

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ?

Les thèmes qui président à l'élaboration du PADD

Le PADD tient compte des logiques liées à différents domaines tels que:

- Développement économique et démographique,
- Aménagement de l'espace,
- Environnement et prévention des risques,
- Equilibre social de l'habitat,
- Déplacements,
- Equipements et services.

Le PADD doit, par ailleurs, respecter les principes fondamentaux définis par la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain» (SRU) et les articles L110 et L 121-1 du code l'Urbanisme, ainsi que les modalités de la loi Urbanisme et Habitat (UH).

PADD = le projet territorial des élus

«Clef de voute du PLU» le PADD est composé de deux parties:

- les Orientations Générales d'Aménagement et d'Urbanisme traduites sous forme d'un plan général à l'échelle du territoire communal dans son ensemble.

- Les Orientations d'Aménagement, traduites sous forme de fiche, explicitent les thèmes sur lesquels la municipalité a souhaité s'engager ainsi que les secteurs à aménager ou a mettre en valeur.

1 - Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune au regard du diagnostic

La commune de Monterfil a approuvé son dernier Plan d'Occupation des Sols le 1er décembre 1981. Dans un souci de continuité avec les études au préalablement menées sur son territoire, la municipalité a ressenti le besoin d'élaborer un nouveau document qui réponde aux exigences réglementaires récemment introduites notamment par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU du 13 décembre 2000) et Urbanisme et Habitat (UH du 2 juillet 2003) et de contenir les pressions foncières exercées sur le territoire par l'extension du bassin rennais. Elle a donc décidé, par délibération du 15 avril 2003, d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le présent Plan d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations majeures qui sous-tendent le Plan Local d'Urbanisme

L'urbanisation

Densifier et étendre le bourg,

Le projet urbain a cherché à donner une densité et une cohérence architecturale et typologique au centre bourg afin d'en conforter la centralité et l'attractivité. Ainsi les zones d'urbanisation future ont été définies dans le sens d'une densification du centre bourg. Cette option, plus économe en espace, permet un raccordement plus aisé des nouvelles constructions aux voiries et réseaux divers (eau, assainissement…)

Afin d'offrir des possibilités d'urbanisation qui répondent aux enjeux démographiques de la commune, des extensions d'urbanisation ont aussi été mises en place à l'ouest et au Sud du centre bourg, dans le souci de préserver le territoire agricole. C'est dans ce sens que deux coupures d'urbanisation ont été posées. Elles encadrent le bourg dans le but d'éviter tout développement linéaire le long des voies. De la même façon, la municipalité n'a pas souhaité mettre en place d'extension d'urbanisation autour des espaces habités en zone rurale afin de préserver la zone agricole de la commune.

Améliorer les entrées du bourg et le cadre de vie

La révision du document d'urbanisme a été l'occasion d'associer extension de l'urbanisation et mise en valeur paysagère. Cette approche s'est matérialisée par la mise en place de zones urbaines avec contraintes paysagères et architecturales fortes (qui seront explicitées dans le règlement). Trois zones sont concernées :

- Le futur lotissement au Sud du bourg qui, en raison de sa position en versant sud du bourg et son impact paysager sur la vallée du Serein, devra recevoir un traitement paysager important. Par ailleurs, étant donné son emplacement en entrée de bourg, la municipalité a souhaité y instaurer de fortes contraintes architecturales (voir fiche n°6).
- Le lotissement du Champs des roches (voir fiche n°5). Sur ce secteur les éléments paysagers et naturels (zone humide, affleurements rocheux…) sont préservés et mis en valeur.
- Le secteur pré-senti pour l'accueil de la médiathèque. Bien que situé en zone urbaine la majorité des plantations existantes sera préservée afin d'offrir un cadre vert à cet équipement.

Mixité des fonctions urbaines

La mixité a été abordée sous plusieurs angles lors de la révision du document d'urbanisme.

La mixité sociale tout d'abord avec la programmation d'une opération prévisionnelle d'accueil de personnes âgées. En lien direct avec le centre bourg et la rue principale, ce programme veut insister sur l'intégration des personnes âgées au cadre urbain en leur offrant la proximité des commerces et de l'activité sociale du bourg. Cette intention de mixité sociale au cœur de la commune veut répondre aux attentes de la loi SRU introduisant cette notion.

Les fonctions urbaines aussi coexistent dans le projet de la municipalité. Ainsi, l'extension de la zone sportive, celle de la zone d'activité et un futur lotissement ne sont pas isolées les unes par rapport aux autres. Des zones vertes, jouant le rôle de tampons, permettront la transition visuelle et fonctionnelle d'un espace à un autre.

L'articulation des différents quartiers

En s'appuyant sur la voirie existante, une nouvelle voie devra être créée pour articuler les zones d'habitat entre elles et avec les zones de loisirs et d'activités. Elle jouera aussi un rôle de bouclage du centre bourg qui assurera la division du flux automobile.

La municipalité a par ailleurs souhaité travailler sur les cheminements piétonniers au sein du bourg, principalement autour du complexe sportif. Les itinéraires existants ont été identifiés et de nouveaux cheminements seront créés pour irriguer les nouveaux quartiers. A terme, ils relieront entre eux les différents éléments structurants, les « poumons verts » préservés au cœur du bourg et la Maison des Jeux Traditionels Bretons, futur haut-lieu de l'activité culturelle de Monterfil.

L'agriculture

Bien que, comme partout en Bretagne, le nombre d'exploitations ait beaucoup diminué ces dernières décennies, l'agriculture reste l'activité majeure de la commune. Afin de la préserver, le PLU a privilégié 3 axes dans le respect de l'article L 121-1 du CU:

- L'inconstructibilité des zones N et A pour toute habitation (à l'exception des agriculteurs en zone A).
- La préservation de l'espace agricole vis à vis des extensions d'urbanisation.
- Un équilibre entre les espaces naturels et agricoles.

Préserver des zones naturelles remarquables

- **Les espaces boisés :**

Le POS classait déjà les espaces boisés majeurs au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La municipalité a repris ce classement qui garanti un niveau de protection maximum pour les espaces boisés et l'a étendu à des parcelles de taille plus réduite (supérieure à 2.5 hectares) ou nouvellement boisées (voir fiche n°1).

- **La trame bocagère:**

L'ensemble des haies bocagères et alignements d'arbres sont repérés comme des éléments paysagers au titre de l'article L 123-1 alinéa 7. Leur valeur patrimoniale, écologique et paysagère est ainsi reconnue (voir fiche n°1).

- **7 points de vue à protéger :**

La commune a décidé après une analyse de la topographie et du paysage, de protéger certains points de vue qui indiquent des paysages caractéristiques et emblématiques de la commune (vue sur le bourg et son clocher, affleurements rocheux ...). A l'intérieur de ces cônes, l'implantation de toute nouvelle construction et les nouvelles plantations d'arbres de haute tige sont interdits.

- **La préservation des zones humides**

La commune est traversée d'Ouest en Est par le Serein et ses affluents, qui ont produit des paysages remarquables et des milieux écologiquement riches. Dans une logique de préservation de ces milieux naturels, la commune souhaite y apporter un niveau de protection et de prise en compte particulier. Le PLU a donc été l'occasion d'intégrer la gestion et la protection de ces zones à une vision plus transversale du territoire. C'est ainsi que dans le dernier projet de lotissement qui inclus une zone humide, celle ci ne sera pas remblayée mais utilisée pour résoudre de façon paysagère le traitement des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du sol (voir fiche n°4).

La préservation des zones humides sur Monterfil a de plus des enjeux spécifiques concernant :

- **Les risques technologiques,** concernant la rupture des digues (loi du 22 juillet 1987), notamment pour les étangs du Gué Charet, de l'Etunel et du château du logis.

- **Les risques naturels d'inondations** dus aux débordements du Serein qui ont conduit à la mise en place d'une zone interdisant l'implantation de constructions nouvelles conformément à la loi n°95 –101 de février 1995.

- **L'alimentation en eau potable,** avec la protection du captage de la Boissière près du lieu-dit Pinvoisin

Il convient donc que les secteurs en bordure du Serein et des autres ruisseaux soient protégés contre toute forme de remblais et d'urbanisation de façon à garder leur rôle de zone tampon et ainsi éviter d'aggraver les risques. Pour cette raison, l'ensemble des fonds de talwegs sera classé en zone naturelle sensible.

Les grandes orientations générales du PADD

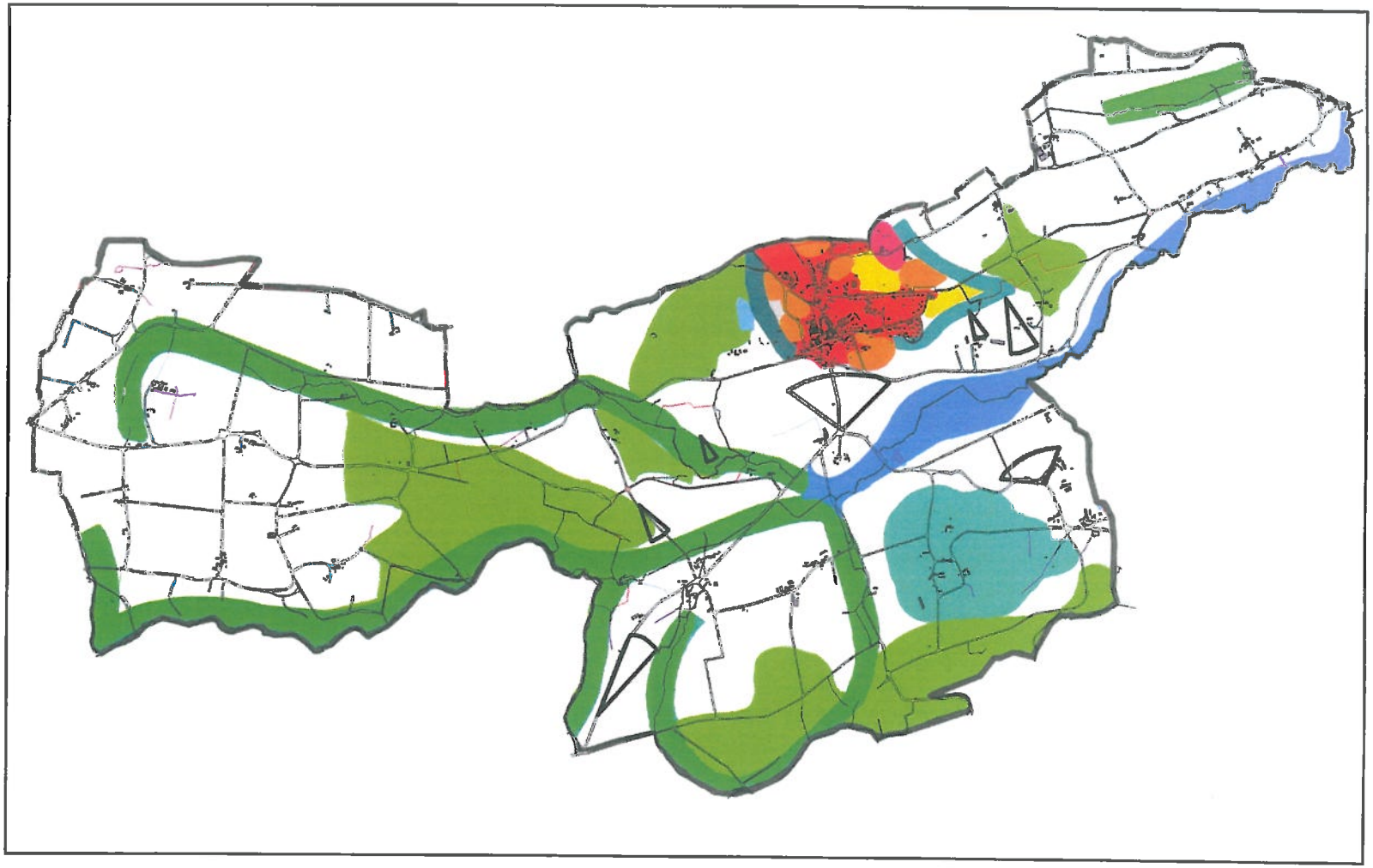
LEGENDE

L'Urbanisation

- Le Bourg
- Les Extensions
- Zone de Loisirs
- Zone d'Activités

Les Espaces Naturels

- Les Coupures d'Urbanisation
- Les Cours d'eau protégés
- Les Espaces Naturels
- La protection du captage de la Boissière
- La Zone Inondable
- Zone de potection des points de vue



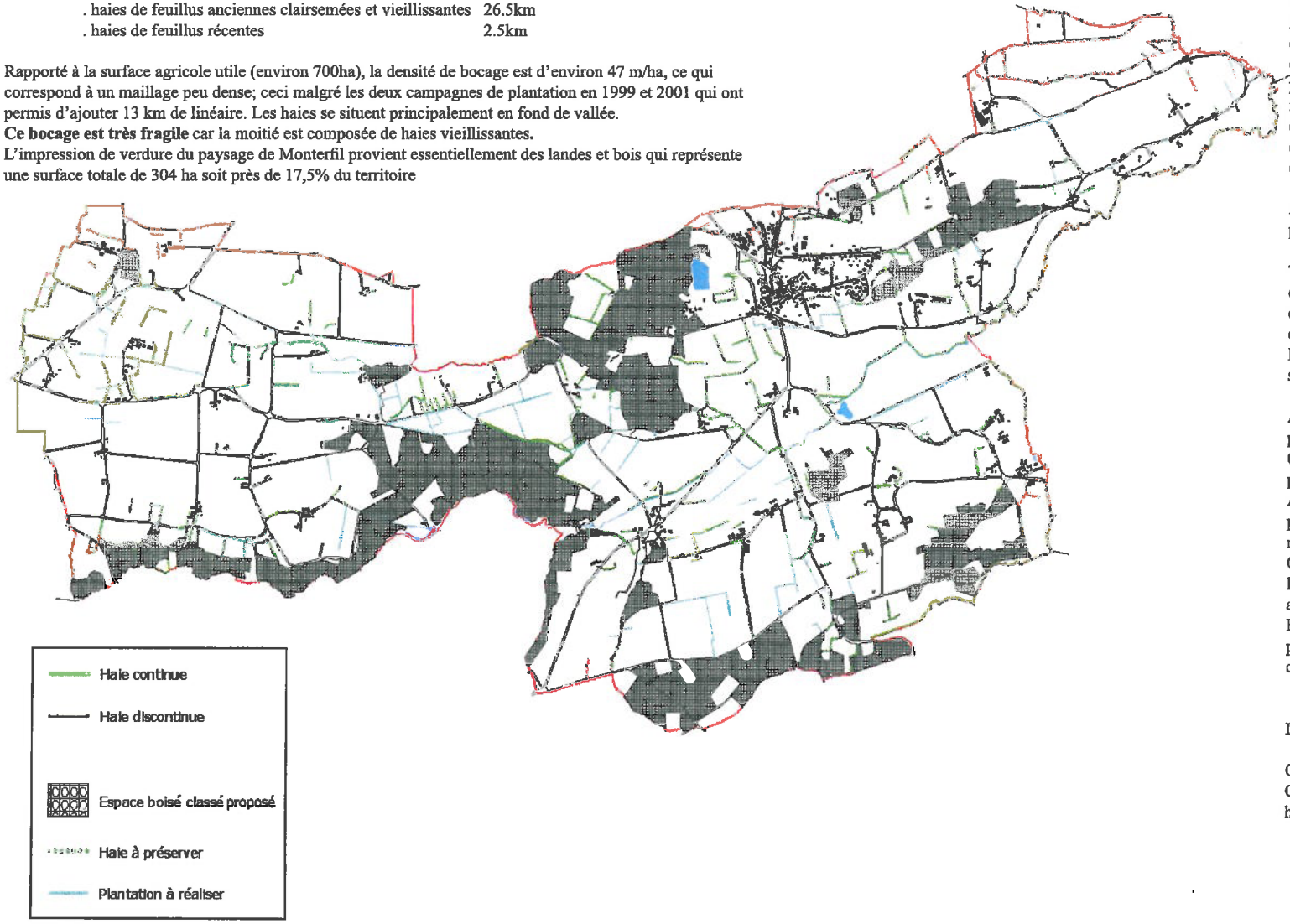
Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Environnement
Fiche N° 1 : La trame bocagère et les espaces boisés

LA SITUATION ACTUELLE :

Les haies représente un linéaire total de 53km et décomposent de :

. haies de feuillus anciennes homogènes et continues	24km
. haies de feuillus anciennes clairsemées et vieillissantes	26.5km
. haies de feuillus récentes	2.5km

Rapporté à la surface agricole utile (environ 700ha), la densité de bocage est d'environ 47 m/ha, ce qui correspond à un maillage peu dense; ceci malgré les deux campagnes de plantation en 1999 et 2001 qui ont permis d'ajouter 13 km de linéaire. Les haies se situent principalement en fond de vallée.
Ce bocage est très fragile car la moitié est composée de haies vieillissantes.
L'impression de verdure du paysage de Monterfil provient essentiellement des landes et bois qui représente une surface totale de 304 ha soit près de 17,5% du territoire



LES ENJEUX

Le PADD propose de préserver les grands ensembles naturels et la trame bocagère en la redensifiant.

Ces objectifs passent par une sauvegarde de la trame bocagère existante.
Les moyens possibles sont de deux types soit le classement en Espace Boisé Classé soit le classement en Haie à préserver. Les EBC sont des outils qui permettent d'assurer la protection totale des haies mais sont des contraintes de gestion pour la commune et pour les propriétaires. Les Haies à préserver sont des outils moins contraignants et qui permettent la discussion entre la commune et les propriétaires.

Ainsi le PADD propose de classer en Haies à préserver toutes les haies du territoire communal.

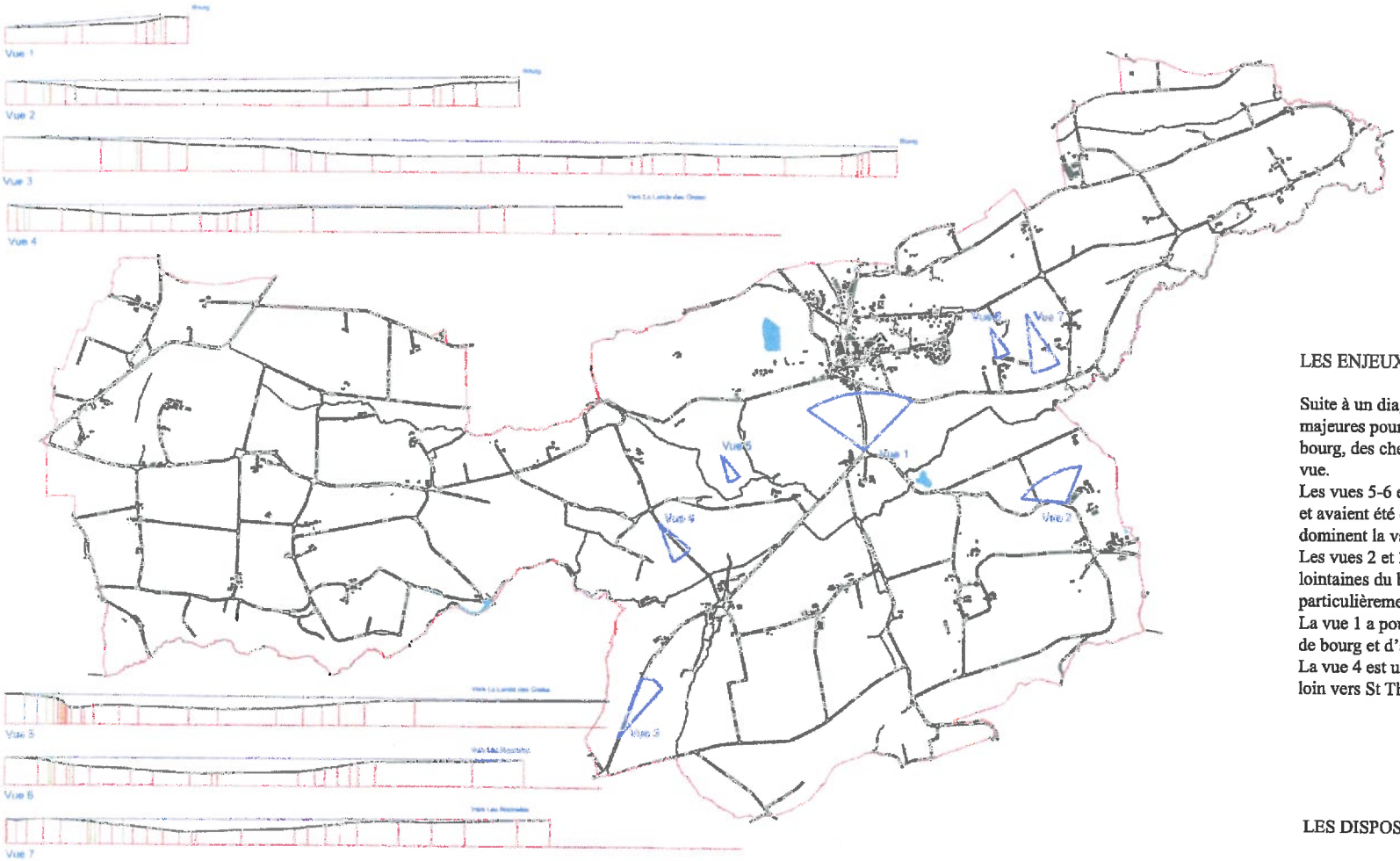
Toutefois, afin de garantir une pérennité des ensembles boisés sur la commune et de respecter les exigences administratives, l'ensemble des grandes entités de bois, landes boisés et landes sont classés en Espace Boisé Classé. Ceci représente plus de 250 ha soit plus de 80% de l'ensemble.

Afin de densifier la trame bocagère, le PADD propose de créer des linéaires de Plantation à réaliser. Ces linéaires revêtent plusieurs intérêts autre que paysager.
Ainsi sur les versants, en travers des talwegs, des plantations de haies permettraient de jouer un rôle de régulation hydraulique en freinant le ruissellement.
Ces haies auraient un rôle de corridors en permettrant le transit de la faune d'un ensemble naturel vers un autre.
Enfin, sur le versant du bourg, ces plantations permettraient de garantir une intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Classement en EBC de la plupart des boisements.
Classement en Haies à préserver de l'ensemble des haies

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Environnement
Fiche N° 2 : Les zones de protection des vues



LA SITUATION ACTUELLE :

La commune de Monterfil, grâce ou à cause de la faible densité de sa trame bocagère et de sa topographie prononcée, possède un grand nombre de vues variées.
Ces vues encore bien préservées peuvent à tout moment être dégradées voir disparaître.

LES ENJEUX

Suite à un diagnostic visuel, le PADD a retenu 7 vues majeures pour leur intérêt vis-à-vis de la perception du bourg, des cheminements piétons et pour la qualité de la vue.
Les vues 5-6 et 7 étaient présentes dans le précédent POS et avaient été choisies le long du GR dans les parties qui dominent la vallée du Serein.
Les vues 2 et 3 correspondent aux perceptions lointaines du bourg depuis les axes routiers. La 2 est particulièrement significative.
La vue 1 a pour principale vocation de préserver l'entrée de bourg et d'arrêter l'urbanisation au pied du coteau.
La vue 4 est une vue qui plonge vers Les Couettes et au loin vers St Thurial.

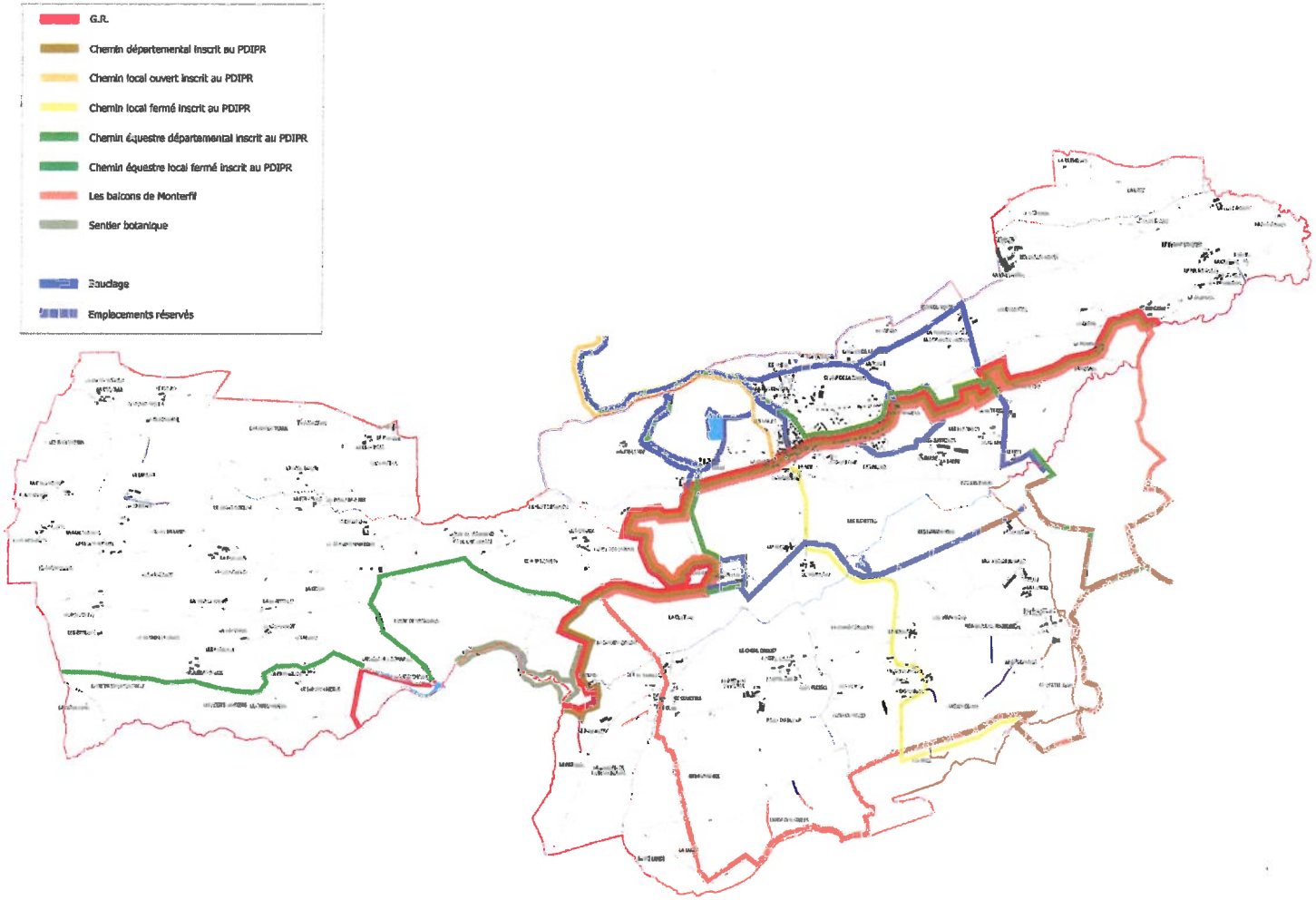
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

A l'intérieur des cônes de protection des points de vue, la construction de bâtiment est interdite, ainsi que la plantation d'arbre à haute tige

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Environnement
Fiche N° 3 : Les cheminements

LA SITUATION ACTUELLE :

Les chemins de la commune sont prisés pour les ambiances paysagères et les nombreuses vues de qualité qui les jalonnent.
Un grand nombre de circuits parcourent d'est en ouest la commune via le bourg autour du GR37A.
Un seul chemin permet de faire partiellement le tour de la commune. Il s'agit des Balcons de Monterfil.
Mais aucun circuit n'est organisé plus près du bourg, ni dans la partie Ouest.



LES ENJEUX :

La commune est prisée pour son cadre paysager. Pour cela, il faut préserver la trame bocagère et des vues.
Il est nécessaire de créer un réseau de chemins publics autour du bourg afin de permettrent des boucles de moins de 10km.
Des cheminements à l'ouest de la commune doivent être balisés et mis en valeur afin de permettre la connexion entre la vallée du Serein et l'étang de Careil, autrement que par le bourg.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- Emplacements réservés sur parcelles privées pour assurer les continuités.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Espaces publics
Fiche N° 4 : Le Champ de la Roche

LA SITUATION ACTUELLE :

Le secteur situé au nord-est du centre bourg, au lieu dit Le champ de la Roche, s'implante dans le prolongement de l'urbanisation vers le plateau. Il est limité par les terrains de football à l'Ouest, l'allée du Closel au ud, la VC201 au Nord-Ouest, une zone boisée au Sud-Est et des parcelles agricoles au Nord-Ouest.
Ce secteur est ouvert à l'urbanisation depuis le POS précédent. Il a une vocation d'habitat pour la partie sud-est et d'activités pour la partie nord-ouest.
Des haies de chênes existent sur et en périphérie du site. Elles doivent être préservées et renforcées. Des affleurements rocheux constituent des éléments marquants du paysage.

LES ENJEUX :

Le PADD propose un projet pour l'ensemble structuré par :
Une occupation du sol :
- La commune souhaitant pouvoir accueillir des artisans sur sa commune maintient une zone d'activité mais plus regroupée au nord du site en vis-à-vis de la zone actuelle.
Des éléments naturels :
- Trois haies de Chênes existent sur le site et doivent être préservés
- Des vues existent vers le nord-est. Une vue doit être préserver dans l'axe de la voie d'entrée sud.
- Les affleurements rocheux doivent être mis en valeur au sein d'espaces verts publics pour les plus importants.
Une trame viaire :
- L'accès au site doit se faire en deux points. L'un à travers le parking de la Bétangeais en face de l'allée des Roctays et l'autre en face de la zone d'activités existante.
- La desserte du site doit se faire à travers le site et permettre une fluidité des flux de circulation.
- Des cheminements doivent permettrent des connexions avec les espaces publics environnants.
Une gestion aérienne des eaux pluviales :
- Une zone humide, point bas du site, doit être préservée et aménagée afin de recueillir les eaux pluviales dans un espace vert de qualité.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Espaces publics
Fiche N° 5 : Le secteur de la Noë

LA SITUATION ACTUELLE :

Le versant sud-est du bourg, au lieu dit La Haute Noé, constitue le premier plan dans la perception du bourg. Ce secteur est très sensible au niveau paysager et urbain dans la perception du bourg.
Le secteur est limité par des haies de chênes à l'ouest et à l'est, au nord par l'urbanisation actuelle le long de l'allée des Roctays et au sud par la VC5.
La rue de La Penthière de la Noé traverse le secteur et divise le secteur en deux parties.
La ferme de la Haute Noé, composé d'un bâtiment principal en pierre de qualité, occupe la partie centrale du secteur Est.
De nombreuses vues depuis le site domine la vallée du Serein.

LES ENJEUX :

Le PADD propose un projet pour l'ensemble structuré par :

Des éléments paysagers :
- Les haies existantes sont conservées et renforcées.
- Des plantations de haies permettent de réduire l'impact de cette urbanisation depuis le sud.

Des formes urbaines :
- Les futurs bâtiments s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau afin de diminuer les terrassements et l'impact visuel. Les terrains s'organisent perpendiculairement aux courbes de niveau.
- La partie basse est vouée à des grands lots qui grâce à leur grand jardin permettra d'assurer une transition vers le paysage rural.

Une trame viaire :
- La desserte du secteur se fait par un carrefour sur la rue de La Penthière de la Noé. Les deux voies de desserte rejoignent vers l 'ouest, la VC5 via le lotissement communal et vers l'est, le rond-point des Roctays qui permet de désenclaver ce secteur et d' offrir des itinéraires différents.
- Des cheminements piétons accompagnent ces voies faiblement pentues favorables aux circulations douces.

Une gestion aérienne des eaux pluviales :
- La gestion des eaux pluviales se fait grâce à une coulée végétalisée chargée d'absorber une partie du flux tout en conduisant le reste vers la zone humide chargée de réguler les variations de débit. Cette « coulée bleue » supportera d'autre part, un chemin piétonnier faisant le lien entre la fontaine au Nord et la zone humide, supportant le bassin de rétention, au Sud.

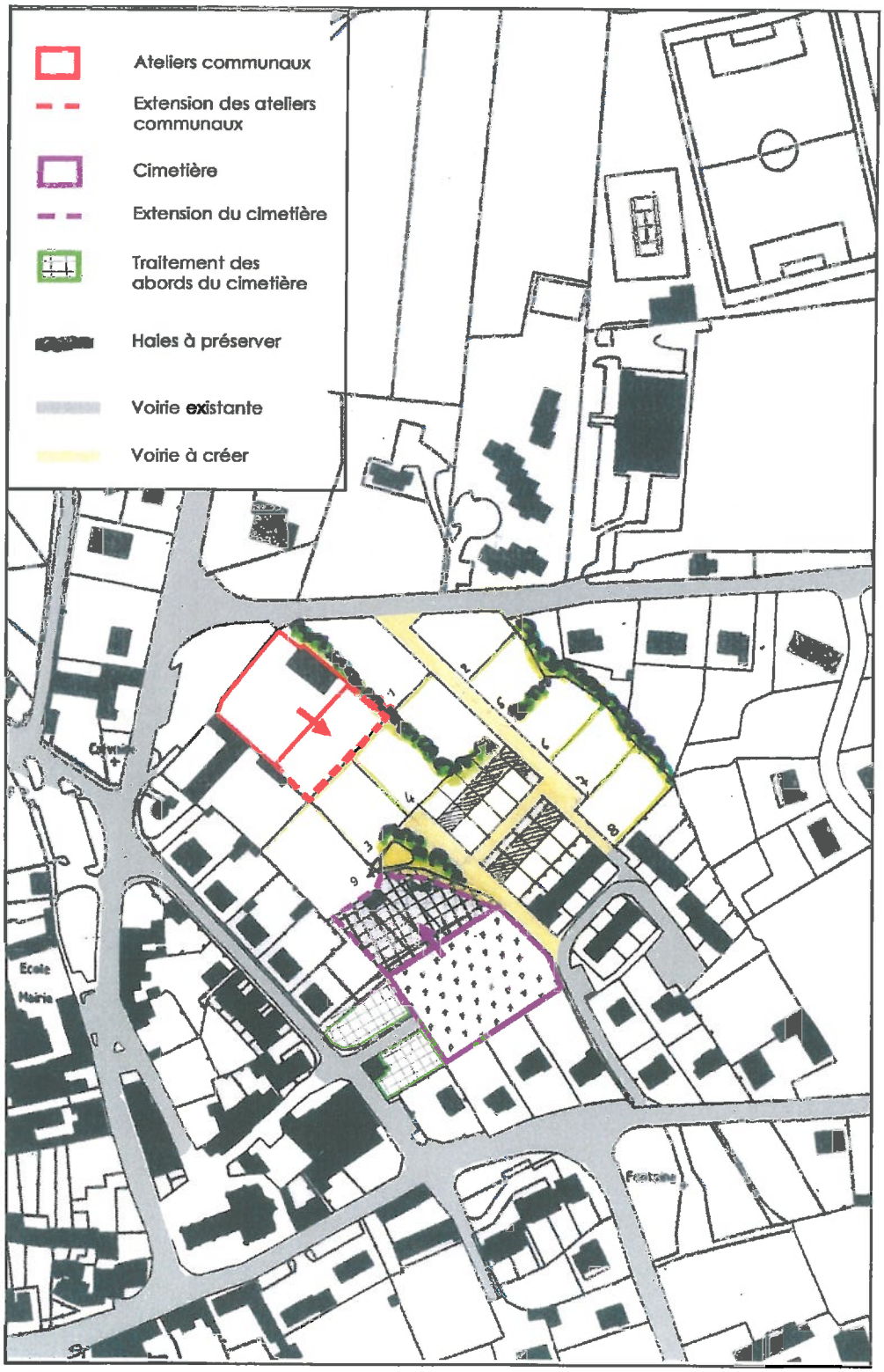
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Création d'un Emplacement Réservé sur l'emprise de la voie à créer.
Gestion, grace au règlement de la zone UEp de l'implantation des constructions, de leur aspect et de leur hauteur.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Espaces publics
Fiche N° 6 : Le secteur au Nord du cimetière

LA SITUATION ACTUELLE :

Ce secteur est délimité par le bâti existant et par le cimetière au Sud. Il se situe donc dans le prolongement de l'opération HLM déjà réalisée.
Cette zone constitue une poche non bâtie dans l'urbanisation du centre-bourg dont les terrains appartiennent à la mairie (à l'exception de la parcelle numérotée 9)



LES ENJEUX :

- L'extension du cimetière et le traitement de ces abords
- La possibilité d'extension des ateliers communaux
- Le prolongement de l'opération HLM en conservant sur une partie du secteur une implantation très dense constituée de maisons de ville. Sur le reste de la zone, l'implantation du bâti correspondra à l'implantation communément rencontrée dans la zone UC2.
- La conservation des éléments paysagers (haies, jardins,...) et du puit.